

## **Markt Peiting**

1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30f  
„Nördlich der Oblandstraße“ nach § 13a BauGB

Begründung – 25.07.2023

**Markt Peiting**

Hauptplatz 2

86971 Peiting

T. +49 8861-599-0

info@peiting.de



Markt Peiting, 25.9.23

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Peter Osterrieder'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal dotted line.

Erster Bürgermeister Hr. Peter Osterrieder

**raumsequenz**

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>1</b>
1.1	Anwendung des § 13a BauGB	1
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen</b>	<b>1</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	1
2.2	Regionalplan (17) Oberland	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
2.4	Aktueller Bebauungsplan	4
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet</b>	<b>4</b>
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale	5
3.3	Fauna-Flora-Habitat, Biotopkartierung und Landschaftsschutzgebiet	6
3.4	Hochwasserrückhaltebecken	6
3.5	Emissionen aus Landwirtschaft und Verkehr	6
3.6	Erschließung und ÖPNV	7
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
4.1	Gebäudekonzept und Freiraumplanung	7
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen	9
5.4	Dachgestaltung	9
5.5	Weitere örtliche Bauvorschriften	10
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Überschlägige Betrachtung Umweltbelange</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen</b>	<b>14</b>

## **1 Planungsanlass und Planungsziel**

Der Markt Peiting hat auf Grundlage eines vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30f auf einer Teilfläche nördlich der Oblandstraße im Ortsteil Herzogsägmühle veranlasst. Die im derzeit für diesen Bereich noch rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Oblandstraße“ aus dem Jahr 1995 mit der letzten Änderung im Jahr 1999 sollen durch die gegenständliche Planung ersetzt werden. Das damalige Planungskonzept sah eine kleinteiligere Bebauung mit 6 Einzelhäusern vor. Mit der gegenständlichen Planung sollen somit im Planungsgebiet nördlich der Oblandstraße die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts eine zeitgemäße und kompaktere Bauweise zu ermöglichen.

### **1.1 Anwendung des § 13a BauGB**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, die zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Diese Vereinfachungen werden beim gegenständlichen Verfahren angewendet. Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange wurde im Kap. 8 dieser Begründung vorgenommen.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet der Markt Peiting mit der Stadt Schongau als Doppelort ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum aus. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das ca. 23 km östlich gelegene Weilheim in Oberbayern, welches mit PKW und Bahnverbindung erreichbar ist.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für den Markt Peiting und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

### G 3.1 Flächensparen

*„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“*

*„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“*

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen auszeichnet.

### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

### G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

*„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)*

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)*

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern wird somit im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen: es wird eine Fläche herangezogen, welche bereits bauleitplanerisch überplant wurde und erschlossen ist.

## **2.2 Regionalplan (17) Oberland**

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberland liegt das Doppelmittelzentrum Schongau-Peiting im ländlichen Raum, dessen Entwicklung zwischen den Teilorten gestärkt werden soll.

### I 2.1 G Leitlinien für die Region

*„Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.“*

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung wird dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

### B I G 1 Landschaftliches Leitbild

*„Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.“*

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung am angedachten Standort werden ökologisch ausgleichend wirkende Landschaftsteile geschont und eine Fläche herangezogen, die bereits überplant ist und von intensiv genutzten Flächen umgeben ist.

#### II 1.1 G Siedlungsleitbild

*„Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“*

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Oberland keine weiteren für das gegenständliche Vorhaben relevante Ziele oder Grundsätze. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Oberland.

### 2.3 Flächennutzungsplan

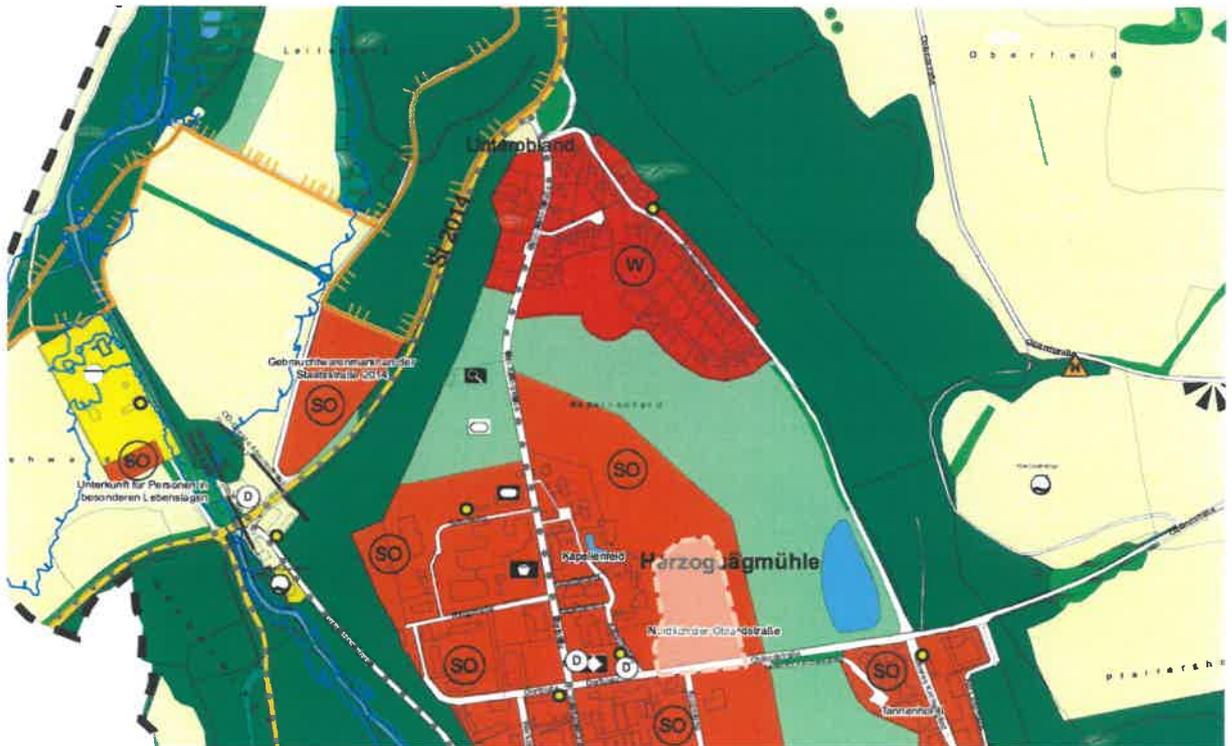


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting mit dem Ortsteil Herzogsägmühle (Stand 23.07.2019) ist der Geltungsbereich bereits als Sonderbaufläche „SO“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## 2.4 Aktueller Bebauungsplan

Wie im Kap. 1 ausgeführt, entsprechen die Festsetzungen im derzeit noch unbebauten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30f nördlich der Oblandstraße nicht mehr den städtebaulichen Zielen des Marktes Peiting und der Diakonie Herzogsägmühle gGmbH und sollen für das neue Planungskonzept angepasst werden. Folgende wesentliche Änderungen sind vorgesehen:

- Die feingliedrige Aufteilung der Sondernutzungen wird in einer Hauptnutzung „SO<sub>Pflege</sub>“ mit den für den Betrieb der Evangelischen Pflegeeinrichtung der Herzogsägmühle zulässigen Nutzungen zusammengefasst.
- Auf der zu ändernden FlNr. 7685 war bisher eine kleinteiligere Bebauung, verteilt auf 3 Bauräume mit 6 Einzelgebäuden vorgesehen, wovon das südwestlichste bereits heute durch den Sinnespfad und das Heckenlabyrinth so nicht mehr umsetzbar wäre. Ergebnis des Wettbewerbs war, dass die geplante Pflegebetreuungseinrichtung in einem Baukörper deutlich kompakter und wirtschaftlicher umgesetzt werden kann, die Aufteilung in Einzelbaukörper entspricht hier nicht mehr den aktuellen Anforderungen, sodass diese in einem Gesamtkomplex (s. Kap. 4.1) zusammengefasst werden.
- Die Wand- und Firsthöhe soll ein zusätzliches 3. Geschoss ermöglichen, auch wenn der vorliegende Gebäudeentwurf derzeit nur 2 Geschosse vorsieht. Dadurch besteht langfristig die Möglichkeit, das Gebäude bedarfsweise ggf. in Teilbereichen oder vollständig um ein Geschoss aufzustocken.
- Abweichung von der derzeit rechtskräftigen Stellplatzsatzung des Marktes Peiting vom 30.09.1994 mit der Zielsetzung, die erforderliche Stellplätze als offene Stellplätze (keine Garagen) anordnen zu können. Hier wird auch auf die Ausführungen im Kap. 5.5 hingewiesen.

## 3 Das Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums des Ortsteils Herzogsägmühle des Marktes Peiting, nördlich an die Oblandstraße angrenzend, über welche das Grundstück bereits angebunden und erschlossen ist. Die Fläche ist im Moment unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im Westen befindet sich der Sinnespfad mit Heckenlabyrinth und unmittelbar westlich angrenzend daran sowie auch südlich der Oblandstraße weitere Gebäude mit gemischten Sondernutzungen im Zusammenhang mit der Einrichtung der Diakonie Herzogsägmühle gGmbH. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an unbebaute, landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet fällt von der südwestlichsten Ecke nach Nordosten auf einer Strecke von ca. 160m um etwa 3 Meter flach ab.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der FINr. 7765/2 (Oblandstraße) sowie das Plangrundstück FINr. 7685 der Gemarkung Peiting und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

### **3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale**

#### Bodenbeschaffenheit und Grundwasser:

Gemäß Baugrundgutachten vom 28.01.2023 (Anlage der Begründung) befindet sich die untersuchte Fläche im Übergangsbereich von wärmzeitlichen Schottern zu Talalluvionen. Im Bereich der geplanten Baufläche ist somit mit Böden aus mehr oder weniger schluffigen, sandigen und mit Steinen durchzogenen Schottern zu rechnen. Nach den Bohraufschlüssen im Plangebiet des BP „Nördlich der Oblandstraße“ weisen die quartären Schotter eine Mächtigkeit von rund 13 bis 15m auf. Der Grundwasserflurabstand wurde mit ca. 7m unter GOK geschätzt und ist damit sicherlich für die gegenständliche Planung ebenfalls nicht relevant.

#### Hang- und Schichtenwasser:

Mit Hangwasser ist aufgrund des ca. 170m östlich entfernten Hochwasserrückhaltebeckens (s. Kap. 3.4) nicht zu rechnen. Wasserführende Schichten wurden zum Zeitpunkt der Erhebungen nicht aufgeschlossen. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der gut durchlässigen anstehenden Böden reicht es bei der Anordnung von Drainagen aus, die unterirdischen Gründungsbauteile und Keller gegen Bodenfeuchtigkeit (W1-E) zu schützen. Ohne Drainage sollte eine Abdichtung erdberührter Fundamente und Bodenplatten gegen drückendes Wasser entsprechend der Wassereinwirkklasse W 2.1-E bis auf Geländeoberkante ausgeführt werden.

#### Altlasten:

Altlasten oder signifikant schadstoffbelastete Böden sind im Plangebiet nicht bekannt und wurden auch im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht aufgeschlossen. Wird während der Baumaßnahme außerhalb der beprobten Bereiche auffälliges Bodenmaterial vorgefunden, ist dieses separat zu lagern, einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und hinsichtlich der Schadstoffgehalte zu verwerten.

#### Bau- und Bodendenkmale:

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld sind keine Bodendenkmale verzeichnet. Sollten sich im Laufe der weiteren Planungen Hinweise zu Bodendenkmalen aufzeigen, sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen. Das nächstgelegenen Baudenkmale sind die westlich der Einmündung Kapellenfeld / Oblandstraße gelegene Wegkapelle St. Antonius von Padua (D-1-90-140-24) sowie die Evangelisch-Lutherische Kirche von Otto Bartning aus dem Jahr 1949 (D-1-90-140-43). Die Kapelle befindet sich etwa 80m entfernt vom neu geplanten Bauraum unmittelbar an der Oblandstraße, die Kirche St. Martin nochmals etwa 50m weiter am Dorfplatz 1. Von einer Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen, zumal das neu geplante Gebäude gegenüber der Oblandstraße um ca. 30m zurückversetzt angeordnet ist und damit etwaige Blickbeziehungen von Osten in der Oblandstraße nicht beeinträchtigt werden.

### 3.3 Fauna-Flora-Habitat, Biotopkartierung und Landschaftsschutzgebiet

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets existieren nach aktuellem Kenntnisstand keine FFH- Flächen, Landschaftsschutzgebiete oder biotopkartierte Flächen.

### 3.4 Hochwasserrückhaltebecken

Etwa 170 östlich des Plangebiets befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken an der Oblandstraße. Zur Ertüchtigung des Beckens wurde Anfang 2022 eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt, welche derzeit von den Fachbehörden geprüft wird. Nach Genehmigung des Antrags und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen, wie z.B. Angleichung der Dammkrone (Ausführung bis Ende 2023 geplant) ist das gegenständliche Plangebiet sowie auch die daran angrenzenden Siedlungsbereiche auch bei Extremstarkregenereignissen hochwasserfrei.

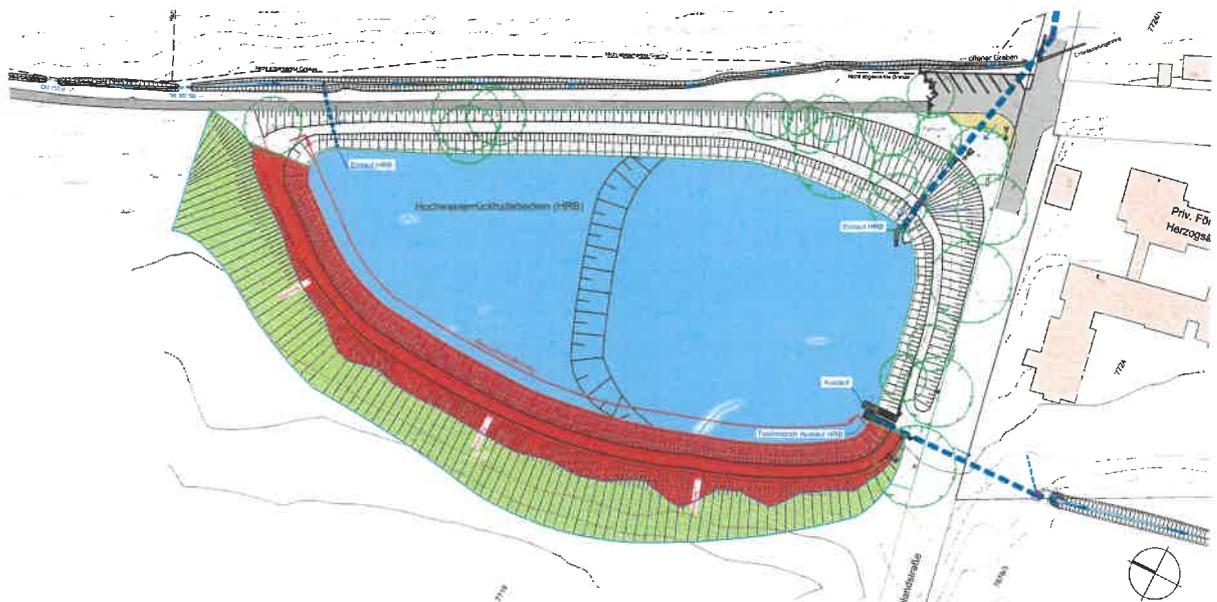


Abbildung 2: Auszug Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ertüchtigung Hochwasserbecken; WipflerPlan 02/2022

### 3.5 Emissionen aus Landwirtschaft und Verkehr

Von der Oblandstraße, als Ortsstraße, welche den Ortskern mit den höher gelegenen Ortteilen Oberobland und dem Friedhof Herzogsägmühle im Osten verbindet, ist von keinen für das Plangebiet relevanten Verkehrsbelastungen auszugehen. Auch die durch das Planvorhaben selbst entstehenden zusätzlichen Fahrbewegungen (ca. 45 Stellplätze) sind aufgrund der Nutzung des Gebäudes (örtliche Pflegeeinrichtung) als nicht signifikant einzustufen.

Die unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivgrünland) werden ortsüblich bewirtschaftet, sodass auch hier durch diese Nutzung von keinen erheblichen oder relevanten Störungen auszugehen ist. Mögliche Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruch werden als ortsüblich und duldbar erachtet.

### 3.6 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Oblandstraße an das Verkehrsnetz des Ortsteils Herzogsägmühle angebunden und bereits erschlossen. Ca. 200m westlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Herzogsägmühle / Verwaltung, von dieser verkehren 2 Buslinien (9827, 9826) mit Anschlüssen nach Peiting, Schongau, Birkland und Apfeldorf. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof-Schongau ( ca. 4km) , der sowohl mit dem Bus wie mit dem PKW erreicht werden kann.

Unmittelbar westlich entlang an der ST 2014 des Plangebiets verläuft der Radweg 13899 des Landkreises Weilheim- Schongau mit Anbindung nach Süden an den Lech und nach Norden.

## 4 Planung

### 4.1 Gebäudekonzept und Freiraumplanung

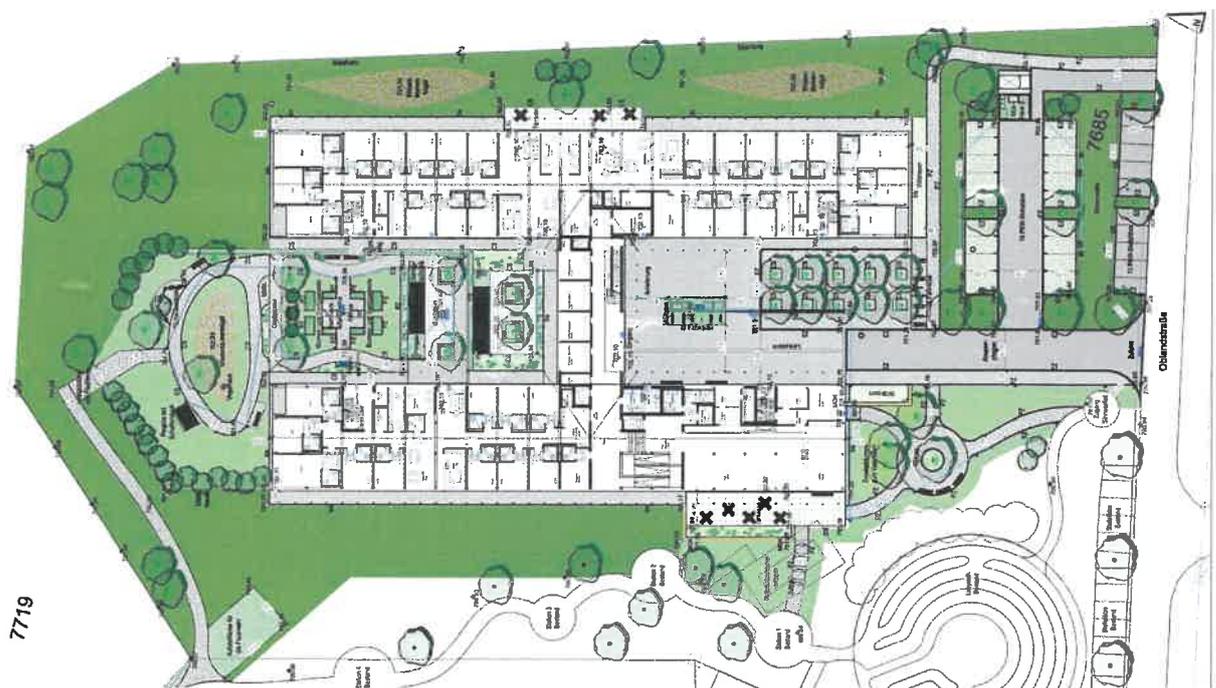


Abbildung 3: Architektur- und Freiflächenkonzept; KottermairRebholz & Landschaftsarchitekturbüro Goller, 01/2023

Der Bebauungsplan fußt Wettbewerbsbeitrag und Gebäudekonzept der Architekten und Stadtplaner PartGmbH Kottermair Rebholz aus Murnau und dem Freiflächenkonzept des Büros für Landschaft und Architektur Goller aus Uffing am Staffelsee.

Der Entwurf sieht einen langgestreckten, 2-geschossigen Baukörper in H-Form vor, bei welchem die Zimmer, Funktions- und Versorgungsbereiche kompakt in einem Baukörper untergebracht werden können. Das Gebäude wird über zonierte und gestaltete Freiflächen in den Landschaftsraum integriert und über die eine Zufahrtbereich mit Stellplätzen von Süden an die Oblandstraße angebunden. Der hochwertig gestaltete

Freiraum Sinnespfad und Heckenlabyrinth im Westen des Plangebiets (Plandarstellung Abb. 3 gedreht) bleibt dabei erhalten und wird in die Freiflächenplanung integriert.

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird ein Sondergebiet „SO<sub>Pflege</sub>“ mit den für den Betrieb dieser Pflegeeinrichtung erforderlichen Sondernutzungen festgesetzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Planung vorliegenden Gebäudeentwurfs sowie der Freiraumplanung definiert. Die Festsetzungen sollen daher die Gebäudeplanung so genau wie möglich fassen und dabei noch genügend Spielraum für die konkrete Umsetzung und Ausführungsplanung wahren. Dementsprechend wurden die zulässigen Wand- und Firsthöhen i.V. mit der maximalen Geschossfläche so festgesetzt, dass der aktuell 2-geschossig geplante Baukörper mittel- bis langfristig in Teilbereichen oder vollständig um ein Geschoss aufgestockt werden kann.

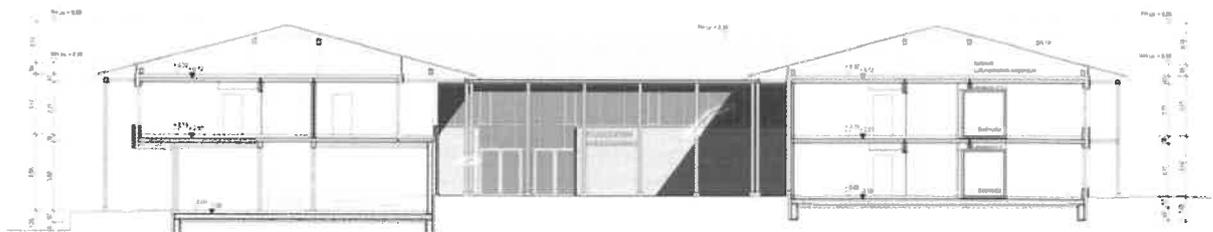


Abbildung 4: Schemaquerschnitt Gebäude; KottermairRebholz, 02/2022

Die zulässige maximale Fertigfußbodenoberkante ( $FOK_{max}$ ) im Erdgeschoss orientiert sich am Geländeverlauf (Grundlage Vermessung) und der geplanten maximalen Eingangsfußbodenhöhe im Süden des Baukörpers. Wie ausgeführt, wurde die maximale Wandhöhe  $WH_{max}$  mit 11m und maximale Firsthöhe  $FH_{max}$  mit 14m so definiert, dass das geplante Gebäude um ein Geschoss erhöht werden kann.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,40 orientiert sich am nach § 17 BauNVO vorgegebenen Oberwert z.B. für Allgemeines Wohnen (WA), die Überschreitungsregel nach § 19 BauNVO Abs. 4 für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO kann dabei bis zu einem Wert von  $0,40 + (0,40 \times 0,50) = 0,60$  angewendet werden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,80 wurde bezogen auf das Plangrundstück so gewählt, dass innerhalb des Bauraumes ein bis zu 3-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse) realisierbar ist. Dieser Wert

unterschreitet damit den nach § 17 BauNVO vorgegebenen Oberwert z.B. für Allgemeines Wohnen (WA) von 1,2.

Die städtebaulichen Kennwerte wurde so gewählt, dass sich das Gebäude trotz seiner besonderen Form und Länge insgesamt in das städtebauliche Umfeld mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern integriert.

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird abweichende Bauweise (a) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Das Gebäude weist eine abweichende Länge > 50m auf und ist derzeit mit ca. 80m Länge geplant. Die Bauräume wurden so gelegt, dass der geplante städtebauliche Entwurf mit entsprechendem „Spielraum“ umgesetzt werden kann. Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO können im Weiteren gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die geplanten Stellplätze und Nebengebäude wurde zusätzlich ein Bauraum definiert, welcher von Süden an die Oblandstraße angebunden ist. Die Parkierung soll dabei entlang der Straße sowie auf einem dem Gebäude vorlagerten Parkplatz mit offen Stellplätzen erfolgen, Unterirdische Stellplätze und Garagen sind sowohl aus städtebaulichen wie auch wirtschaftlichen Gründen nicht erwünscht.

### **5.4 Dachgestaltung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung vorgesehenen Dachformen mit Satteldächern (SD) und Pultdächern (PD) im Bereich von 8 – 20° Grad mit Dachüberständen von bis zu 3,0m an der Traufe und 1,5m an den Ortgängen, wo teilweise überdachte Balkone und Laubengänge vorgesehen sind. Dachgauben sind unzulässig. Darüber hinaus werden noch Flachdächer (FD) als mögliche Dachformen für die Nebengebäude zugelassen.

Solaranlagen und solarthermische Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zu verwenden. Metalleindeckungen sind nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Durch die Festsetzungen soll insgesamt eine einheitliche Dachlandschaft entstehen, welche sich in Form und Ausprägung an den bestehenden Gebäuden des Ortsteils Herzogsägmühle orientiert und sich damit städtebaulich einfügt.

## **5.5 Weitere örtliche Bauvorschriften**

Zur Regelung der Stellplätze, Einfriedungen und Werbeanlagen wurde zunächst die örtlichen Satzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung aufgenommen.

Von der Stellplatzsatzung soll allerdings auf Grundlage des § 4 der derzeit gültigen Satzung (i.d.F. vom 30.09.1994) abgewichen werden:

Vorgabe gemäß Anlage § 2 Abs. 1 Nr. 1.2:

1 Stellplatz je WE bis 50 m<sup>2</sup>; 2 Stellplätze je WE ab 50 m<sup>2</sup>, davon 30 v.H. in Garagen, keine Anrechnung des Stauraumes

Abweichung gemäß gegenständlicher Planung:

Die Stellplätze können als offene Stellplätze erstellt werden.

Begründung:

Das Nutzungskonzept sieht eine Pflegeeinrichtung vor, die Parkplätze werden daher im Wesentlichen vom Fachpersonal, mit dem Betrieb in Verbindung stehenden Mitarbeitern sowie Besuchern beansprucht. Die Anordnung von 30% Garagen ist in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll und auch aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Das Freiflächenkonzept sieht daher eine offene, in die Freiflächengestaltung eingebundene Situierung von Stellflächen vor. Wie in Ziff. 5.3 bereits ausgeführt, ist auch die Anordnung einer Tiefgarage im Plangebiet nicht erwünscht und auch nicht wirtschaftlich.

Die Abweichung wird hier als spezifische Eigenart des Ortsteils Herzogsägmühle mit der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Nutzungen, eingebettet in den hochwertigen Landschaftsraum insgesamt für erforderlich und städtebaulich vertretbar erachtet.

## **6 Grünordnung**

Der im Westen des Baufeldes befindliche Sinnespfad mit Heckenlabyrinth bleibt erhalten und wird in die Freiflächenplanung mit einbezogen. Auch die Parkplätze mit 4 Bestandsbäumen im westlichen Bereich der Oblandstraße bleiben erhalten. Die Neubebauung konzentriert sich auf den bewirtschafteten Bereich der Flurnummer 7685. Gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird nach Osten und Norden ein mindestens 3m breiter, nicht bebaubarer privaten Grünstreifen festgesetzt. Im Weiteren sind min. 20 weitere Bäume gemäß Pflanzliste / Hinweise Ziff. 2 im Plangebiet neu zu pflanzen, die Lage der neu zu pflanzenden Bäume ist im Plangebiet variabel, es sollte jedoch nach Ausführung der neuen Grundstückseinfahrten und Parkbuchten wieder eine alleeartige Ausgestaltung entlang der Oblandstraße erfolgen.



Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan mit Luftbild, Stand Februar 2023

## 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Zuge der Planung wurden am 12.11.2022 eine artenschutzrechtliche Vorbegehung im Bereich des gegenständlichen Plangebiets sowie im Bereich des BP „Nördlich der Oblandstraße – 1. Änderung“ durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind der Begründung als Anlage beigefügt. Das gegenständliche Planungsgebiet weist weder ein Schutzgebiet noch ein Schutzobjekt gem. BayNatSchG auf. Europäische Schutzgebiete und Flächen sind von den Planungen nicht betroffen.

Um ein genaueres Artenspektrum zu erfassen ist eine weitere Kartierung zu Beginn der Brutsaison 2023 geplant.

## 8 Überschlägige Betrachtung Umweltbelange

### Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch den Bau bedingten temporären Beeinträchtigungen in erster Linie die auf das Plangebiet möglichen einwirkenden Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft relevant. Wie im Kap. 3.5 bereits ausgeführt werden Immissionen aus Verkehr durch die Oblandstraße als Ortsstraße für nicht signifikant erachtet. Die östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivgrünland) werden ortsüblich bewirtschaftet, sodass auch hier durch

diese Nutzung von keinen erheblichen oder relevanten Störungen auszugehen ist. Mögliche Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruch werden als ortsüblich und duldbar erachtet. Zusammengefasst die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit gering bewertet.

#### Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt ist auszuführen, dass das Plangebiet derzeit zwar unbebaut und ungenutzt ist, jedoch zu früheren Zeiten bereits als Intensivgrünland bewirtschaftet wurde. Betriebsbedingt sind vor allem die weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen einschlägig, werden jedoch, wie ausgeführt für nicht relevant eingestuft.

Basierend auf die ersten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Kap. 7) wird im weiteren Verfahren eine mögliche Einschränkung geschützter Arten untersucht und bei der Planung berücksichtigt.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt derzeit mit gering bis mittel bewertet.

#### Fläche, Geologie und Boden

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung regelmäßig hoch. Fläche als endliches Gut wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann nicht kompensiert werden. Im Gegenzug wurde bei der gegenständlichen Bebauung bestehendes Baurecht dergestalt umgeplant, dass die flächenbezogene Nutzung durch die verdichtete Bauweise mit entsprechend mehr Geschossen und höheren Geschossflächenwerten insgesamt zu einer höheren Ausnutzung des überplanten Bereiches führen wird. Die Grundflächenzahl orientiert sich am Oberwert des § 17 BauNVO für WA – die zu erwartende Bodenversiegelung bewegt sich damit im Rahmen der gesetzlichen Richtwerte, sodass bei Umsetzung der Planung nur von geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgegangen wird.

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit keinerlei Veränderung der Bestandssituation zu rechnen, wenn die geplante Nutzung durchgeführt wird. Die Bodenfunktionen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen zwar vollständig, in den teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation bereits Vorbelastung gewertet wurde, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit mittel zu bewerten.

#### Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer betroffen, die gegenständlich geplante Nutzung hat somit keine Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut. Auch mit einem Aufschluss von Grundwasser ist bei der gegenständlichen Planung nicht zu rechnen. Anlagebedingt kommt es zu einer Verschiebung der Regenwasserversickerung und damit ggf. zu einer leicht veränderten Grundwasserneubildung – diese hat

jedoch aufgrund der ortsnahen Versickerung aller Voraussicht nach keine relevante Dimension. Gemäß den Ausführungen im Kap. 3.4 ist durch bestehende Hochwasserrückhaltebecken, welches neu überplant wurde, nach Umsetzung der vorgegebenen Maßnahmen, von keinerlei Gefährdungen durch abfließendes Hangwasser auszugehen. Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser mit gering bewertet.

#### Luft und Klima

Bau- und betriebsbedingt ist mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit leicht erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Nachdem das Plangebiet aktuell keine besondere Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen im Vergleich mit den vorhandenen gering sein werden und in der Zukunft auch mit einer Erhöhung des Anteils schadstoffarmer /-freier Fahrzeuge zu rechnen ist, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit gering bewertet. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich anlagebedingt im Vergleich zur Vorplanung eher verbessern, weil das Gebiet insgesamt etwas kompakter bebaut werden wird. In Bezug auf die örtliche Verdunstungskühle und Kaltluftentstehung ist jedoch insgesamt von keinen relevanten Veränderungen auszugehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden insgesamt als gering bewertet wird.

#### Landschaft, Landschaftsschutzgebiet, FFH und Biotopflächen

Wie im Kap. 3.3 bereits ausgeführt, schließen keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Flächen und Biotope an das Plangebiet an, sodass diese Schutzgüter hier nicht bewertet werden. Durch die geplante Neubebauung mit einem bis zu 80m langen Baukörper werden sich die Blickbezüge vom jetzigen östlichen Ortsrand in den Landschaftsraum verändern, daher wurde bei der Planung auf eine hochwertige Freiflächengestaltung um das Gebäude geachtet. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel bis hoch bewertet.

#### Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter

Wie in Kap. 3.2 bereits erörtert, befinden sich im relevanten Untersuchungsraum keine Bodendenkmale. Die nächstgelegenen Baudenkmale sind etwa 80m bis 130m vom gegenständlichen Bauraum entfernt, direkte Blickbeziehungen ins Besondere entlang der Oblandstraße werden nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher als gering bis mittel bewertet.

## **9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Als Maßnahmen für den Klimaschutz können folgende Aspekte der Planung ausgeführt werden:

1. Bebauung mit einem neuen, kompakten Baukörper mit günstigem A/V Verhältnis (Gebäudevolumen /Hülle)
2. Anschluss an das zentrale, künftig regenerativ betriebene Nahwärmenetz der Herzogsägmühle

## 10 Ver- und Entsorgung

### Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser kann gemäß den Vorbemessungen des Fachplaners (IB Lutzenberger) auf Grundlage des Bodengutachtens mit entsprechenden Versickerungsanlagen (Rigolen) schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden. In den weiteren Planungen ist zu untersuchen und darzustellen, inwiefern die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung soweit als möglich in offenen Mulden erfolgen kann. Beim Einsatz von Versickerungsanlagen (Rigolen) sind die erforderlichen Mindestabstände zum Grundwasser einzuhalten.

### Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die kommunalen Anschlüsse und Kanäle.

### Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgen durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

## 11 Flächenbilanzierung

	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Private Grundstücksfläche	13.166	87,6
Private Eingrünung	739	4,9
Öffentliche Straße (Bestand)	1.125	7,5
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>15.030</b>	<b>100</b>

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

## 12 Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Dr. Kübler, 05.12.2022
2. Bodengutachten, GHB Consult GmbH, 28.01.2023