

Markt Peiting

8. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30c /1
„Roter Berg“ 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, appearing to read 'Peter Osterrieder', is written over 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

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
1.1	Anwendung des § 13a BauGB	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	1
2.2	Regionalplan (17) Oberland	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
2.4	Aktueller Bebauungsplan	4
3	Das Plangebiet	4
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	Erschließung und ÖPNV	6
4	Planung	7
4.1	Gebäudekonzept und Freiraumplanung	7
5	Festsetzungskonzept	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen	9
5.4	Dachgestaltung	9
5.5	Weitere örtliche Bauvorschriften	10
6	Grünordnung	10
7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
8	Immissionsschutz	12
9	Überschlägige Betrachtung Umweltbelange	13
10	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	15
11	Ver- und Entsorgung	15
12	Flächenbilanzierung	16
13	Anlagen	16

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Markt Peiting hat auf Grundlage eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c /1 auf einer Teilfläche westlich der Von-Kahl-Straße im Ortsteil Herzogsägmühle veranlasst. Die im derzeit für diesen Bereich noch rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roter Berg“ aus dem Jahr 1997 mit der letzten Änderung im Jahr 2011 sollen durch die gegenständliche Planung ersetzt werden. Das damalige Planungskonzept sah eine kleinteiligere Bebauung mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung vor. Mit der gegenständlichen Planung sollen somit im Planungsgebiet westlich der Von-Kahl-Straße die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes eine zeitgemäße und verdichtete 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 20.000m². 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. 9 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

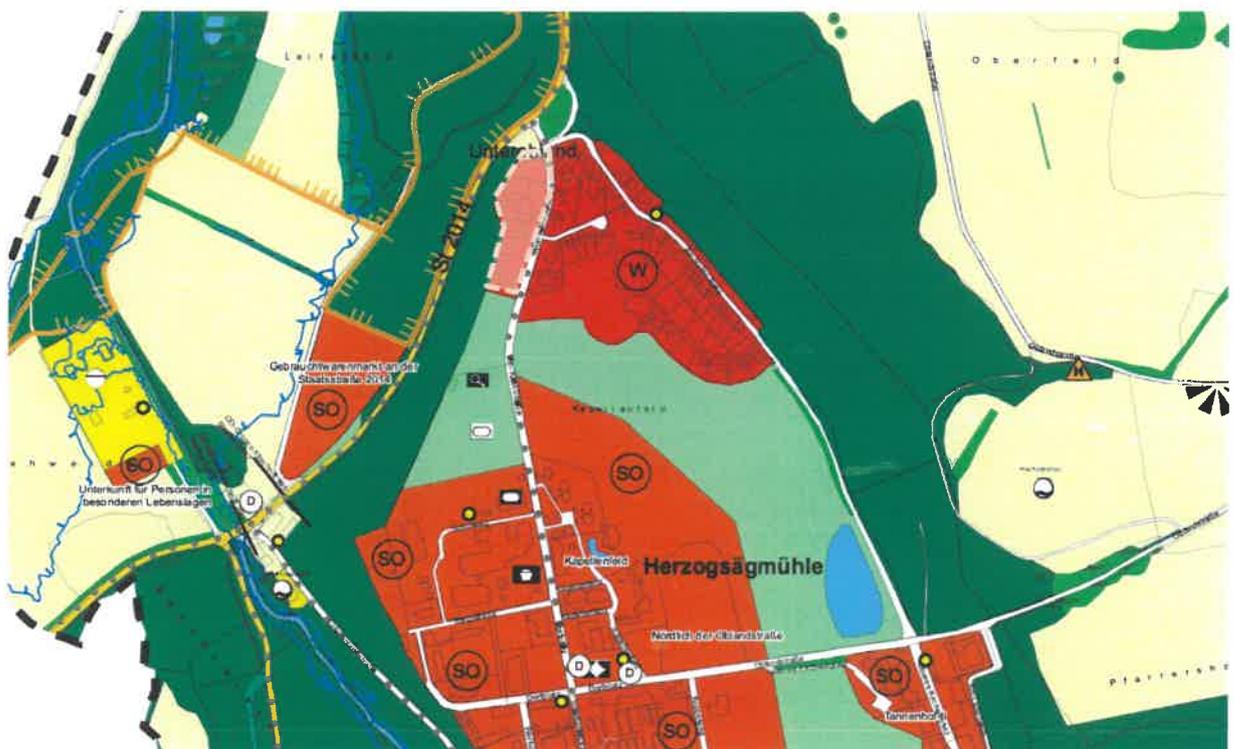


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting mit dem Ortsteil Herzogsägmühle (Stand 23.07.2019) ist der Geltungsbereich westlich der Von-Kahl-Straße bereits als Wohnbaufläche „W“ 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. 30c /1 westlich der Von-Kahl-Straße nicht mehr den städtebaulichen Zielen des Marktes Peiting und der Diakonie Herzogsägmühle gGmbH und sollen für das neue, verdichtete städtebauliche Konzept angepasst werden. Folgende wesentliche Änderungen sind vorgesehen:

- Anpassung des Gebietstyps entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan von einem Sondergebiet (SO) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Neben der Wohnnutzung sind die weiteren vorgesehenen Nutzungen Wohnheim und Jugendhaus gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als soziale Einrichtungen im WA allgemein zulässig. Mit der Festsetzung eines WA wird im Weiteren auch der im Schallgutachten angenommene Schutzanspruch dieser Nutzungen gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (ST 2014) definiert.
- Anpassung der Gebäudetypologien von derzeit kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern zu Geschosswohnungen mit entsprechenden Anpassungen der Wandhöhen. Hier wird, wie im Kap. 5.2 genauer ausgeführt, die bestehende Topographie besondere berücksichtigt. Die geplante Erhöhung der Gebäude 3 und 4 sowie Gebäude im Süden um ein Geschoss kann durch eine entsprechende Einbettung der Baukörper in den die von Nordosten nach Südwesten abfallende Hanglage weitestgehend kompensiert und städtebaulich eingefügt werden.
- Abweichung von Anlage zu § 2 Abs. 1 Nr. 1.2 der derzeit rechtskräftigen Stellplatzsatzung des Marktes Peiting vom 30.09.1994 mit der Zielsetzung, die erforderliche Gesamtzahl der Stellplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung zu reduzieren (1,5 ST je WE / keine Differenzierung der Wohnungsgrößen) und die Stellplätze als offene Stellplätze zwischen den Gebäuden 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 im nördlichen Ortsteil Herzogsägmühle des Marktes Peiting, angrenzend an die Von-Kahl-Straße im Osten, über welche das Grundstück bereits angebunden und erschlossen ist. Die Fläche ist im Moment unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im Westen befindet sich ein mit Bäumen und Hecken bestückter Grünsaum, welcher nach Westen hin zur ST2014 abfällt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die unbebauten Flächen (Trenngrün) zwischen dem Baugebiet Roter Berg und dem Kernort

Herzogsägmühle an. Das Plangebiet befindet sich geologisch auf einer Art „Zwischenplateau“ zwischen Lechtal und Oberobland und fällt entsprechend nach Westen und nach Süden ab.

Das Plangebiet umfasst die FINrn. 7729/9, 7729/10 in Teilflächen sowie 7729/13, 7729/14, 7729/15, 7729/16, 7729/17, 7729/18, 7729/19, 7729/20, 7729/21, 7729/22, 7729/23, 7729/24, 7729/26 der Gemarkung Peiting und hat eine Größe von ca. 1 ha.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale

Bodenbeschaffenheit und Grundwasser:

Gemäß Baugrundgutachten befindet sich die Fläche im würmzeitlichen Geschiebemergel. In der geplanten Baufläche wurden unter der ca. 0,4 – 0,7m mächtigen Oberbodenaufgabe zwischen 1,3 – 1,8m Tiefe ein weicher, sandiger, schwach kiesiger Schluff festgestellt. Darunter liegen Kiese mitteldichter Lagerung bis rund 2,6 bzw. 5,3 m unter GOK. Insgesamt ist von einem heterogenen, jedoch ausreichend tragfähigen Baugrund ab rund 2,5m Tiefe auszugehen.

Hang- und Schichtenwasser:

Bei den Bohrungen im Februar 2023 wurde Wasser in 1,4 – 2,2m unter GOK aufgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei teils um Oberflächen- und Niederschlagswasser handelt, welches sich über den anstehenden, bindigen Böden anstaut und nicht weiter versickert werden konnte. Teils handelt es sich auch um Grundwasser, welches sich im Kies ansammelt und Richtung Lech abfließt. Das Baufeld befindet sich insgesamt außerhalb ausgewiesener Hochwassergefährdungsflächen und auch außerhalb bekannter wassersensibler Bereiche.

Aufgrund der praktisch undurchlässigen Böden wird empfohlen, als Bemessungswasserstand für Bauwerksabdichtungen und Auftriebssicherheit die jeweilige Geländeoberkante am Bauwerk anzusetzen bzw. die Kote, bei der das Wasser aus dem Arbeitsraum fließen kann. Ferner wird zu einer Bauweise geraten, welche die aufstauendes Niederschlagswasser und drückendes Wasser berücksichtigt. Die Abdichtung hat demnach nach DIN 18 533 Wassereinwirkklasse W 2.1 bzw. W 2.2 zu erfolgen.

Altlasten:

Altlasten oder signifikant schadstoffbelastete Böden sind im Plangebiet nicht bekannt und wurde auch im Zuge der Bohrungen nicht festgestellt. 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 Bau- und Bodendenkmale verzeichnet. Sollten sich im Laufe der weiteren Planungen Hinweise zu Bodendenkmalen aufzeigen, sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

4 Planung

4.1 Gebäudekonzept und Freiraumplanung

Der Bebauungsplan fußt auf dem Gebäudekonzept von plan3architekten Partnergesellschaft mbB.

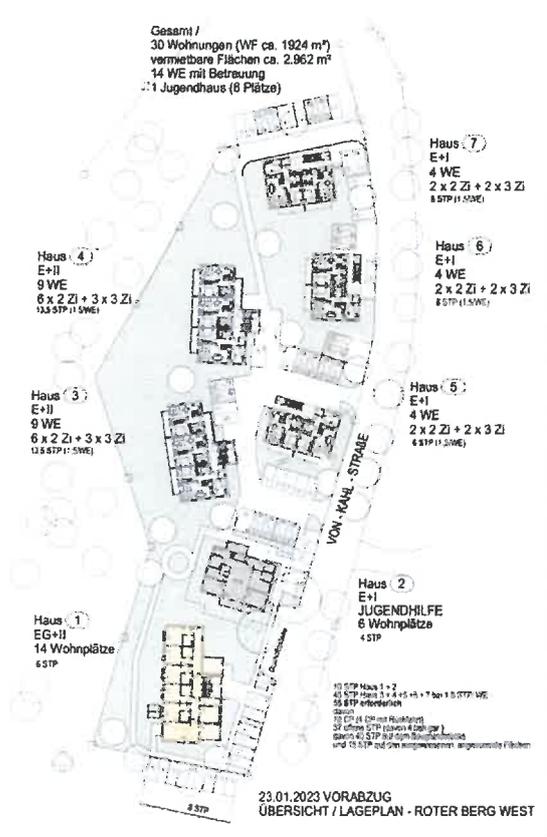


Abbildung 2: Übersichtsplan Architektur plan3architekten mbB; Planungsstand 01/2023

Der Entwurf sieht 7 Baukörper vor, welche das abgestimmte Raum- und Nutzungskonzept erfassen und baulich umsetzen. Die 3 Zufahrten erfolgen von Osten über die Von-Kahl-Straße. Die Stellplätze verteilen sich im nördlichen, östlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes. Die Gebäude orientieren sich in Richtung Süd-Westen in den Naturraum. Es sollen 50 Wohnungen entstehen, davon 14 Wohneinheiten mit Betreuung und 6 Wohnplätze für die Jugendhilfe in offener Bauweise.

Zielsetzung ist eine „lockere“ Verteilung und Einfügung der Kubaturen in die Topographie des Grundstücks mit integrierten Stellplatzinseln (kein zentraler Parkplatz und keine Tiefgarage), Wegeverbindungen und Blickbeziehungen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle des Gemeindegebietes sowie auch bei den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht.

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.

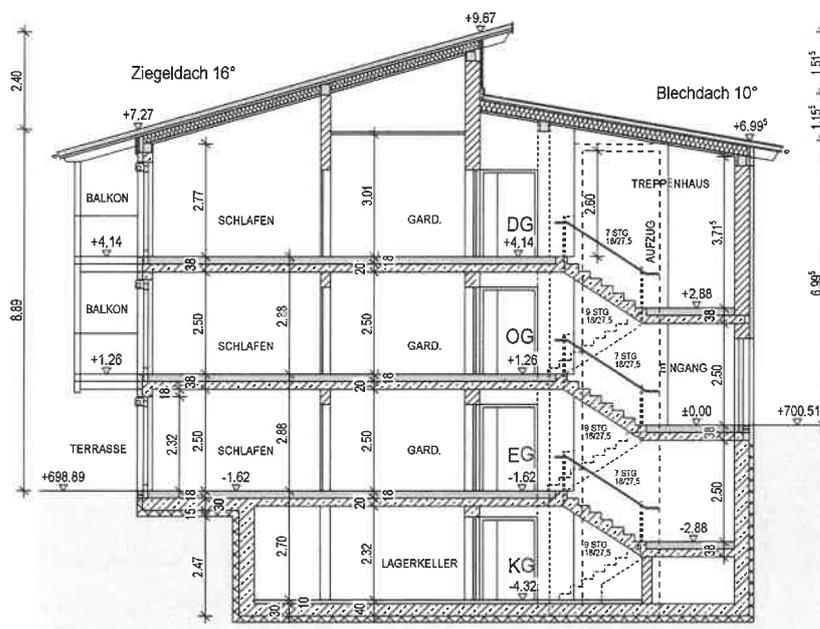


Abbildung 3: Schemaquerschnitt Gebäude WA-3/4; Stand 01/2023

Die zulässige maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK_{max}) im Erdgeschoss orientieren sich je Baufeld am Geländeverlauf und den geplanten maximalen, je Baufeld definierten Eingangshöhen. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen bei den Baufeldern WA-3/4 im Westen sowie WA-1 im Süden werden über die Wand- und Firsthöhen (WH_{max} und FH_{max}) beziehungsweise auf die FOK_{max} so festgesetzt, dass diese freigeschossigen Gebäude dem von Nordosten nach Südwesten abfallenden Hangverlauf folgend nach Osten hin zur bestehenden kleinteiligen Bebauung wie 2-geschossige Baukörper wirken. Die Gebäudehöhen in den Baufeldern WA-2 sowie WA-5 bis 7 im Osten und Norden des Plangebiets wurden als maximal 2-geschossige Baukörper festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,40 orientiert sich am nach § 17 BauNVO vorgegebenen Oberwert 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 zulässige Geschossfläche wurde hingegen aufgrund der Festlegung von gebäudespezifischen Bauräumen als jeweils absolute maximale Geschossfläche (GF) so definiert, dass die geplanten 2- und 3-geschossigen Baukörper möglich sind.

Bezogen auf das derzeit vorgegebene Baugrundstück im Umfang von ca. 6.400 m² ergibt sich damit bei der festgesetzten maximalen $GF = 1.200 + 2 \times 1.000 + 4 \times 500 = 5.200 / 6.400$ eine GFZ von ca. 0,81, also unter dem nach § 17 BauNVO vorgegebenen Oberwert für Allgemeines Wohnen (WA) von 1,2.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO festgesetzt. 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 wurden zusätzliche Bauräume definiert, welche von Osten über die Von-Kahl-Straße angebunden sind. Die Parkierung soll dabei im Wesentlichen entlang der Straße, zwischen den Baufeldern sowie auf 2 gebündelten, oberirdischen Stellplatzanlagen im Norden und Süden des Plangebiets erfolgen. Unterirdische Stellplätze sind aufgrund der topographischen Verhältnisse wirtschaftlich nicht umsetzbar.

5.4 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung vorgesehenen Dachformen mit Satteldächern (SD), Pultdächern (PD) und versetzt angeordneten Pultdächern (vPD) im Bereich von 8 – 20° Grad mit Dachüberständen von bis zu 1,2m an der Traufe und 0,8m an den Ortgängen. 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 Aufständungen) 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 m²; 2 Stellplätze je WE ab 50 m², davon 30 v.H. in Garagen, keine Anrechnung des Stauraumes

Abweichung gemäß gegenständlicher Planung:

1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Stellplätze können als offene Stellplätze erstellt werden.

Begründung:

Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung von „klassischem Wohnraum“, Wohneinheiten mit Betreuung und einem Jugendhaus vor, die Parkierung soll dabei in lockerer Anordnung, mit Rücksichtnahme auf die Topographie zwischen den Gebäuden sowie nördlich und südlich der Wohnanlage mit offenen, maximal als Carport ausgeführten Stellplätzen erfolgen. Wie in Ziff. 5.3 bereits ausgeführt, ist die Anordnung einer Tiefgarage im Plangebiet nicht möglich. Garagenbauten zwischen den Gebäude entsprechen im Weiteren nicht der gewünschten offenen Bebauung mit Wege- und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden.

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 Plangebiets vorhandene Saum mit Büschen und Bäumen bleibt, auch als „Pufferfläche“ zum westlich angrenzenden FFH – und Vogelschutzgebiet vollständig erhalten und wird zusätzlich mit einem mindestens 4,5m breiten, nicht bebaubaren privaten Grünstreifen abgetrennt. Der Grünstreifen dient nach erster Voreinschätzung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung als Pufferstreifen, bzw. geschützter Ruderalstreifen, um damit eine Beeinträchtigung möglicher Haselmausvorkommen auszuschließen.

Die Bebauung konzentriert sich auf den bereits bewirtschafteten Bereich im Osten entlang der Von-Kahl-Straße. 7 der bestehende Bäume entlang der Straße können erhalten und in das Plankonzept einbezogen

werden. 5 der straßenbegleitenden Bäume müssen, nach voriger artenschutzrechtlicher Begutachtung (s. Ziff. 7) gefällt werden. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste / Hinweise Ziff. 2 im Plangebiet zu ersetzen. Im Weiteren sind min. 12 weitere Bäume gemäß Pflanzliste 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 Von-Kahl-Straße 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. In diesem Zuge soll auch das mögliche Potential / Lebensraum Haselmaus im gegenständlichen Plangebiet nachuntersucht werden. Wie im Kap. 6 ausgeführt, dient dabei der min. 4,5m breite private Grünstreifen zwischen dem Waldrand und den geplanten Baufeldern als Pufferstreifen, bzw. geschützter Ruderalstreifen, um damit eine Beeinträchtigung möglicher Haselmausvorkommen auszuschließen.

8 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (emPlan), diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die entsprechenden Festsetzungsvorschläge mit passiven Maßnahmen wurden dabei in die Satzung übertragen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden dabei im Vorfeld der Untersuchung aus nachfolgenden Gründen ausgeschlossen:

Staffelung der Gebietstypologie

Das Plangebiet könnte entgegen den Planungszielen des bereits bestehenden Bebauungsplanes sowie auch entgegen den Darstellungen im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche „MI“ ausgewiesen werden, wodurch die Orientierungswerte tags und nachts entsprechend höher angesetzt werden könnten. Faktisch ist aber im Mischgebiet die Wohnnutzung ebenfalls zulässig – weshalb auch hier die Innenraumpegel im Sinne der DIN 4109 nicht überschritten werden dürften. Darüber hinaus ist die Mischnutzung an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht geplant und auch städtebaulich nicht sinnvoll.

Abrücken der Bebauung

Auf dem zwischen 35-55m schmalen Grundstück ist ein schalltechnisch wirksames weiteres Abrücken der Baukörper nach Osten nicht möglich. Das städtebauliche Konzept mit verdichteter Bebauung wäre dann nicht mehr umsetzbar.

Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der ST 2014

Reduzierte Fahrgeschwindigkeiten sind grundsätzlich zu begrüßen, können aber im Wege des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens weder angenommen noch festgesetzt werden.

Schallschutzwände

Im Lärmschutzgutachten (Anlage) wurde die Möglichkeit einer Schallschutzwand unmittelbar entlang der ST2014 beschrieben. Um hier eine wirksame, abschirmende Wirkung zu erzielen, müsste diese beginnend vom Einmündungsbereich der Von-Kahl-Straße im Norden nach Süden hin auf einer Länge von ca. 180m straßenbegleitend ausgeführt werden, was weder aus städtebaulich – optischen sowie auch aus wirtschaftlichen Aspekten im Verhältnis zur vorgesehenen Bebauung nicht darstellbar ist.

Eine weitere Möglichkeit der Abschirmung wäre die im Gutachten ausgeführte Schallschutzwand unmittelbar westlich der neuen Baukörper auf dem gegenständlichen Baugrundstück. Allerdings wären auch hier vergleichsweise hohe Maßnahmen, von mindestens 4 m ü. GOK erforderlich und auch damit wäre eine vollständige Abschirmung der Gebäude in allen Ebenen nicht vollständig gewährleistet.

Aus Gründen der Verschattung der Grundstückflächen, aber ins Besondere aus ortsplanerischer Sicht wurde daher auf eine Umsetzung von Schallschutzwänden verzichtet.

Aus den vorgenannten Gründen wurden sicherlich auch beim derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanbereich für diese Flächen keine aktiven Maßnahmen definiert und festgesetzt.

Unter Beachtung der Festsetzungen Ziff. 7 der Satzung mit entsprechenden passiven Maßnahmen können die Anforderungen der DIN 18005 jedoch eingehalten werden.

9 Überschlägige Betrachtung Umweltbelange

Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind neben den durch den Bau bedingten temporären Beeinträchtigungen in erster Linie die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (s. Kap. 8) für die künftigen Bewohner des Quartiers relevant. Durch geeignete wirksame passive Schallschutzmaßnahmen kann jedoch sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV für den Verkehrslärm tags und nachts für ein Allgemeines Wohngebiet in den Gebäuden eingehalten werden. Im Weiteren ist auch davon auszugehen, dass die durch die gegenständliche Planung ausgelösten zusätzlichen Fahrbewegungen zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms auf die umgebende Bestandsbebauung führen wird. Unter Berücksichtigung der künftigen Vorgaben aus dem Schallgutachten werden zusammengefasst die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit mittel 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.

Basierend auf die ersten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung, wurde, wie im Kap. 6 ausgeführt, ein min. 4,5m breite privater Grünstreifen zwischen dem Waldrand und den geplanten Baufeldern als Pufferstreifen, bzw. geschützter Ruderalstreifen festgesetzt, um damit eine Beeinträchtigung möglicher Haselmausvorkommen auszuschließen.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt derzeit mit 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. Grundwasser wurde in Teilbereichen aufgeschlossen. 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. Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser mit mittel 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 bereits stattfindenden Vorbelastungen 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 verändern, weil das Gebiet insgesamt etwas dichter bebaut werden wird. In Bezug auf die örtliche Verdunstungskühle und Kaltluftentstehung ist jedoch von keinen relevanten Veränderungen auszugehen. Hier ist auch auszuführen, dass direkt im Westen und Norden des Plangebiets teilweise hochwertige Landschaftsräume anschließen, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima insgesamt als gering bewertet wird.

Landschaft, Landschaftsschutzgebiet, FFH und Biotopflächen

Wie im Kap. 3.3 bereits ausgeführt, befindet sich im Westen des Plangebiets ein FFH- sowie Vogelschutzgebiet. Diese Flächen sind von der gegenständlichen Planung nicht unmittelbar betroffen. Anlagebedingt sind somit Eingriffe in diese Flächen nicht vorgesehen. Betriebsbedingt können jedoch Störungen aufgrund der erhöhten Anzahl der künftigen Nutzer im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, die Auswirkungen werden daher für diese Schutzgüter insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Durch die geplante Neubebauung mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden werden sich die Blickbezüge in den Landschaftsraum verändern, allerdings wurde bei der Situierung der Gebäude darauf geachtet, dass sich diese in die Topographie und durch die „lockere Anordnung“ in den Naturraum einfügen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel bewertet.

Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter

Wie in Kap. 3.2 bereits erörtert, befinden sich im relevanten Untersuchungsraum weder Bau- und Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter, die bei Durchführung der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher nicht bewertet.

10 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

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

1. Bebauung mit neuen, kompakten Baukörpern mit günstigem A/V Verhältnis (Gebäudevolumen /Hülle)
2. Reduzierung der versiegelten Freiflächen und versetzte Anordnung der Baukörper zur Durchlüftung in Ost-West-Richtung
3. Anschluss an das zentrale, künftig regenerativ betriebene Nahwärmenetz der Herzogsägmühle

11 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern eine flächenhafte Versickerung auf dem Baugrundstück nachweislich nicht möglich ist, auf Grundlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes hydraulisch gedrosselt in Abstimmung mit den Fachbehörden in den örtlichen Abwasserkanal einzuleiten. Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Entwurfsplanung lag hierzu ein Konzept vor (Knecht Ingenieure / 18.04.2023) und wurde dem Wasserwirtschaftsamt zur Durchsicht weitergeleitet und am 27.06.2023 nochmals mit der Fachbehörde und den Fachplaner abgestimmt. Als Ergebnis dieser Besprechung wurde wie folgt festgehalten:

Die Einleitung des Überlaufes, d.h. die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die offenen Gräben ist hydraulisch kaum nachweisbar wäre – der Wasserfluss müsste hier bei Starkregenereignissen untersucht und erfasst werden, darüber hinaus handelt es sich auch um Schicht- und Quellwasser aus dem Hang selbst, welches zeitversetzt hervortreten kann – eine geregelte Entwässerung des Baugebiets wird hier daher, auch unter Beachtung einer möglichen Flutung der ST 2014 und ggf. Verringerung der Hangstabilität für kaum möglich erachtet. Die örtliche Versickerung, auch in Rigolen wurde ebenfalls ausgeschlossen. Es wurde im Weiteren diskutiert, inwiefern ggf. offene Mulden zwischen den Gebäuden geführt werden und hydraulisch mit dem Retentionsbecken verbunden werden könnten. Auch diese Möglichkeit erscheint unter Betrachtung der Topographie und der Freiflächenplanung mit Spielbereichen und Wegen zwischen der Gebäuden äußerst schwierig.

Seitens der Fachplaner wird aber nochmals untersucht werden, ob ggf. anteilig Niederschlagswassermulden als offene Verdunstungsmulden bis zum geplanten Retentionsbecken in die Planung einbezogen werden können.

Der Hinweis seitens des WWA zur erforderlichen Prüfung der Dichtigkeit und hydraulischen Belastbarkeit des Mischwasserkanals wurde im Weiteren an den zuständigen Mitarbeiter des Marktes Peiting / Tiefbau weitergeleitet.

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.

12 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Private Grundstücksfläche	7.038	71,1
Private Eingrünung	906	9,2
Öffentliche Straße (Bestand)	1.953	19,7
Gesamtes Plangebiet	13.334	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

13 Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Dr. Kübler, 05.12.2022
2. Schalltechnische Untersuchung, emPlan, Januar 2023
3. Baugrundgutachten GHB Consult GmbH, 13.03.2023