



Markt Peiting
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94
„An der Almenstraße“**

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch

Teil D - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 08.04.2025

ENTWURF

Erarbeitet für den Markt Peiting von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1 Anlass, und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Almenstraße“ für den gesamten Geltungsbereich zu ändern. Grund für die Änderung ist der im Ursprungsbebauungsplan ermittelte Ausgleichsbedarf, der sich auf den gesamten Geltungsbereich bezogen hat. Da die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die die Herstellung der Erschließungsanlagen betreffen einen erschließungsbeitragsfähigen Aufwand darstellen und über Erschließungsbeiträge zu refinanzieren sind, ist eine Zuordnung des zu leistenden Ausgleichsbedarfs auf einzelne Flächen erforderlich. Eine solche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und der sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen zu den Grundstücken wird durch eine sogenannte „Zuordnungsfestsetzung“ gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB möglich. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt somit eine Differenzierung des Ausgleichserfordernisses für die Schaffung des Baulandes einerseits sowie für die Errichtung der Erschließungsanlage andererseits.

Hierfür ist die Änderung einer textlichen Festsetzung erforderlich. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „An der Almenstraße“, der in der Fassung vom 02.07.2024 als Satzung beschlossen wurden, gelten auch für diese Änderung uneingeschränkt weiter.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Marktgemeinde Peiting im Gemeindeteil Birkland. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt bereits bestehende Bebauung an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. 180 m südlich vom Geltungsbereich liegt die Sportanlage Birkland.

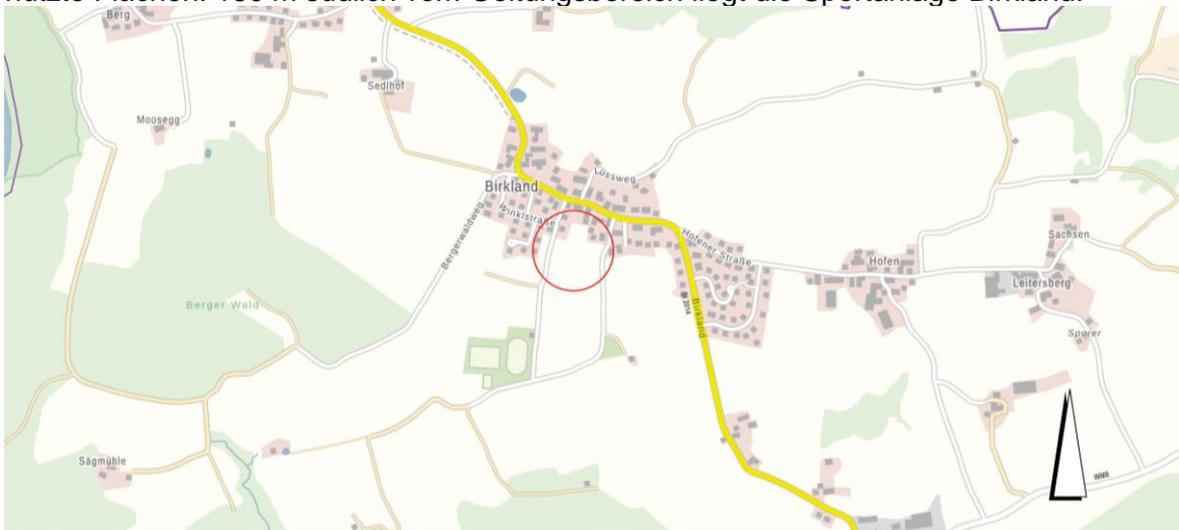


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab), Quelle: Bayernatlas

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Größe von 8.715 m² auf Teilbereichen der Flurnummern 434, 328/2 und 433 der Gemarkung Birkland.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan „An der Almenstraße“ wurde am 23.08.2024 als Satzung beschlossen. Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur in Bezug auf eine textliche Festsetzung geändert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (der sogenannten "frühzeitige Beteiligung") abgesehen werden.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

Ausgleichsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Hierfür wurde im Ursprungsbebauungsplan der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten für den gesamten Geltungsbereich ermittelt. Das Ausgleichserfordernis insgesamt bleibt für die 1. Änderung unverändert.

Der im Ursprungsbebauungsplan ermittelte Ausgleichsbedarf, bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, eine Zuordnung des zu leistenden Ausgleichsbedarfs auf einzelne Flächen ist nicht erfolgt. Da die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die die Herstellung der Erschließungsanlagen betreffen erschließungsbeitragsfähigen Aufwand darstellen und über Erschließungsbeiträge zu refinanzieren sind, ist jedoch erforderlich genauer zu differenzieren, welchen Ausgleichsbedarf die Herstellung der Erschließungsstraße hervorruft. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt somit lediglich eine Differenzierung des Ausgleichserfordernisses für die Schaffung des Baulandes einerseits sowie für die Errichtung der Erschließungsanlage andererseits. Hierfür wird die textliche Festsetzung Pkt. 3.3 (1) um eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB ergänzt.

Bisherige Festsetzungen:

3.3 Ausgleichsflächen

- (1) Für den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 15.988 Wertpunkten. 4.376 Wertpunkte des Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1.1 (Fl.Nr. 434, Gemarkung Peiting) und A1.2 (Fl.Nr. 433, Gemarkung Peiting) umzusetzen.

Künftige Festsetzungen:

3.3 Ausgleichsflächen

- (1) Für den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 15.988 Wertpunkten. Davon ist für die Errichtung der Erschließungsstraße ein Ausgleich von 2.327 Wertpunkten zu leisten und für die Schaffung des Baulandes ein Ausgleich von 13.661 Wertpunkten zu leisten. 4.376 Wertpunkte des gesamten Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1.1 (Fl.Nr. 434, Gemarkung Peiting) und A1.2 (Fl.Nr. 433, Gemarkung Peiting) umzusetzen.

- (1a) Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „An der Almenstraße“, der in der Fassung vom 02.07.2024 als Satzung beschlossen wurden, gelten auch für diese Änderung uneingeschränkt weiter.

4 Natur und Umweltschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz ergeben sich keine Änderungen. Der Umweltbericht behält für die uneingeschränkt Gültigkeit. Die Eingriffsermittlung wird der Änderung entsprechend ergänzt.