

# 04

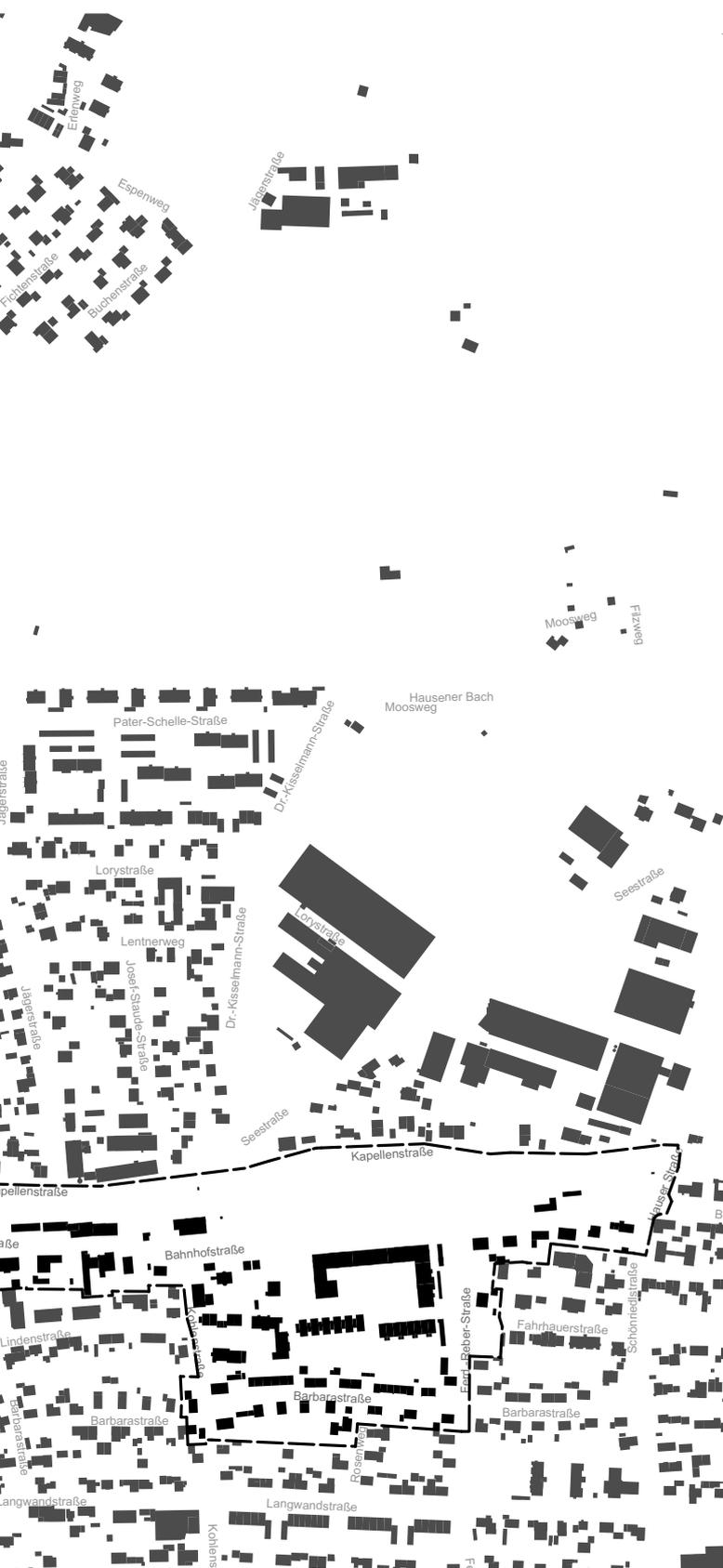
## Betrachtung des Untersuchungsgebiets Ortsmitte (VU)





04 Betrachtung des Untersuchungsgebiets Ortsmitte (VU)  
**Lage des Untersuchungsgebiets Ortsmitte**





### Lage im Gemeindegebiet

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung liegt in der Ortsmitte der Marktgemeinde Peiting und besitzt eine Größe von 56 ha. Es beinhaltet Bereiche um stark frequentierte öffentliche Einrichtungen und Gebäude wie beispielsweise das Rathaus, die Kirche oder den Bahnhof „Peiting Ost“.

Westlich bilden Bereiche entlang der Füssener Straße über die sogenannte Obere Straße zur Schongauer Straße den Abschluss des Untersuchungsgebiets. Auch Flurstücke der davon abzweigenden Münchener Straße und der Müllerstraße sind bis zum Bereich der Wasserfläche „Gumpen“ inkludiert. Östlich des Gewässers sind weitere Bereiche am Gumpenweg und an der Buchauer Straße im untersuchten Gebiet enthalten.

Südlich bilden Bereiche entlang der Meierstraße, der Azamstraße und der Ammergauer Straße bis zur Kreuzung Ludwigsstraße den Abschluss. Letztere mündet, wie auch die von Nordwesten kommende Freistraße, in die Bahnhofsstraße. Die Flurstücke längs der Bahnhofsstraße und der Kapellenstraße, besonders im Bereich des Seniorenzentrums und des Bahnhofs „Peiting Ost“, sind ebenfalls in die Untersuchung eingeschlossen. Außerdem ist das Gebiet südlich des Bahnhofs um die Kohlenstraße, die Barbarastraße und die Ferdinand-Reber-Straße Teil des Untersuchungsgebiets.

### Baustruktur

In Peiting konzentrieren sich dichte Siedlungsstrukturen im Zentrum, während durch die freistehenden Gebäude auf großen Grundstücken ringsherum eine geringe Siedlungsdichte entsteht. Außerhalb des Zentrums deuten großflächige Sonderbausteine gewerblich genutzte Gebiete an.

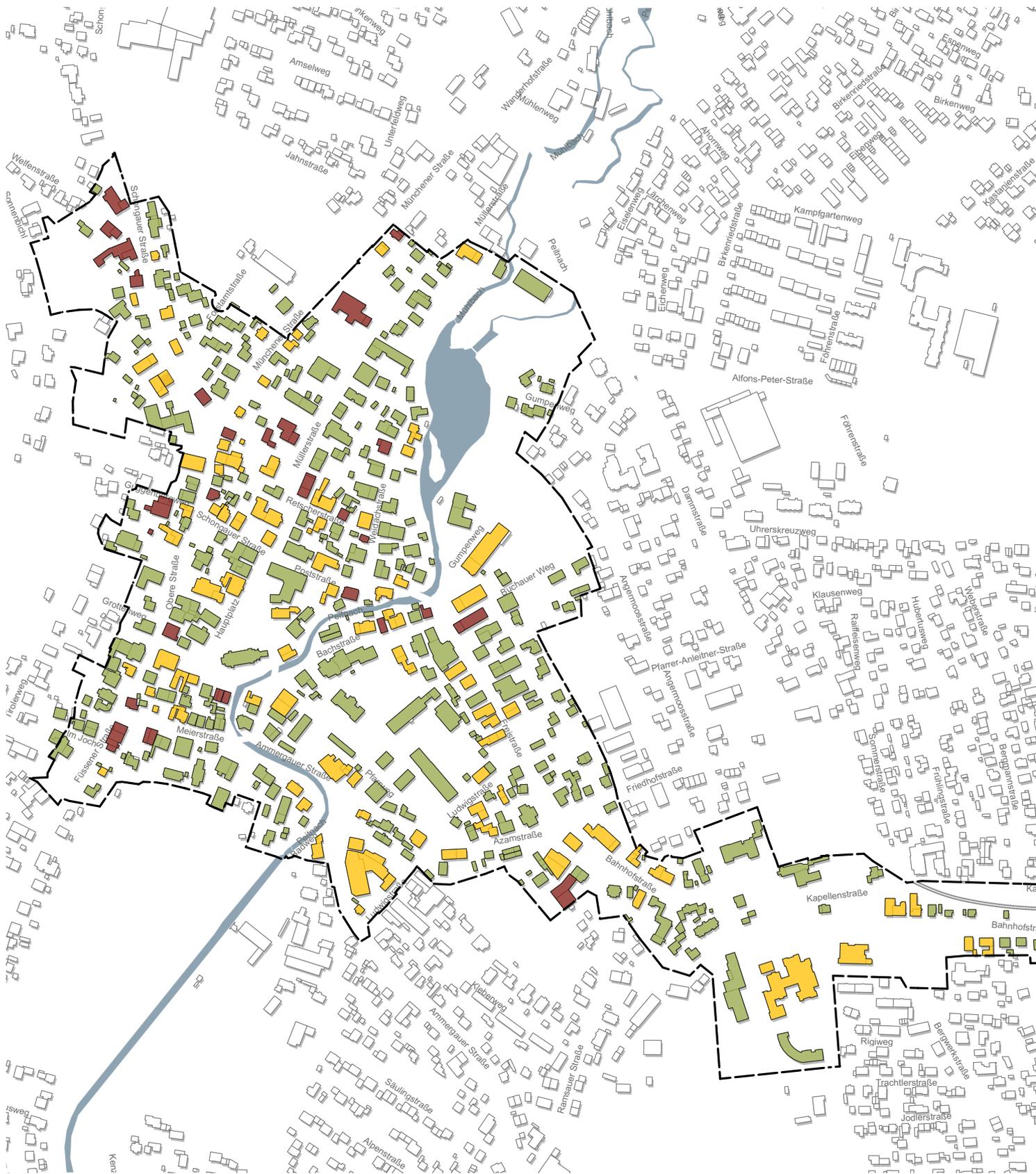
Abb. 90: VU Gebiet i.O.M. 1:5.000

## Räumlicher Bestand





# Gebäudezustand





## Bewertung des Zustands

Der äußerliche, augenscheinliche Zustand der Gebäude wurde mit Hilfe von folgenden Kriterien der Bewertung und Evaluierung eingeteilt:

- Sehr gute Bausubstanz: Gebäude besitzt keine oder nur geringfügige Mängel, es handelt sich beispielsweise um ein neu errichtetes oder saniertes Gebäude
- Bausubstanz mit geringen Mängeln: Gebäude hat Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf hinsichtlich energetischer oder oberflächlich-baulicher Mängel
- Bausubstanz mit erheblichen Mängeln: Gebäude besitzt starke Mängel an Fassade oder Dach, wie beispielsweise statisch beeinträchtigende Risse oder Undichtheiten, auch Schäden an oft veralteten Türen und Fenstern sind Teil der Klassifizierung

Die Bausubstanz der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich in sehr gutem Zustand oder weist geringe Mängel auf. Vereinzelt befinden sich Bauwerke mit erheblichen Mängeln im Untersuchungsgebiet, so beispielsweise entlang der Bahnhofstraße und der Füsener und Schongauer Straße. Auch nahe des Ortskerns sind in der Freistraße, der Poststraße, der Bachstraße sowie in der Retscherstraße und in der Müllerstraße mangelhafte Bausubstanzen zu finden. Insgesamt ist die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet jedoch gut. Häufungen von Gebäuden mit Missständen in der baulichen Substanz konnten nicht nachgewiesen werden.

- Gute Bausubstanz
- Gebäude mit geringen Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Mängeln

Abb. 92: Gebäudezustand i.O.M. 1:5.000





## Nutzungsstruktur

Die vielseitige Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet unterstreicht die Stellung Peitings als Mittelzentrum. Insgesamt überwiegt die Wohnnutzung, doch auch verschiedene gewerbliche und öffentliche Nutzungen sind dort verortet. Während sich die Ortsmitte durch eine Nutzungsmischung auszeichnet, sind im Bereich des Bahnhofs „Peiting Ost“ Dienstleistungen und Wohnnutzungen räumlich getrennt.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie die Verwaltung der Gemeinde oder die unterschiedlichen Schulen sind vorwiegend im Umfeld des Hauptplatzes und der Kirche angesiedelt. Einige Gebäude wie beispielsweise das Seniorenheim oder die Bücherei sind südöstlich davon zu finden.

Auch das gastronomische Angebot konzentriert sich um den Hauptplatz in der Nähe des Rathauses und der Kirche. Nur vereinzelt befindet sich weitere Gastronomie in der Ammergauer Straße und in der Bahnhofstraße sowie in der Münchener Straße und der Schongauer Straße.

Einige, teils großflächige Gebäude sind trotz ihrer zentralen Lage leerstehend, drei Bestandsgebäude wurden oder werden während des Planungsprozesses abgebrochen.

- Wohnen
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gemeinbedarf, soziale Einrichtungen
- Kirchliche Einrichtungen
- Gastronomie
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Nebengebäude
- Leerstand
- Abbruch

Abb. 93: Gebäudenutzungen i.O.M. 1:5.000

# Geschossigkeit





## Ortsbild





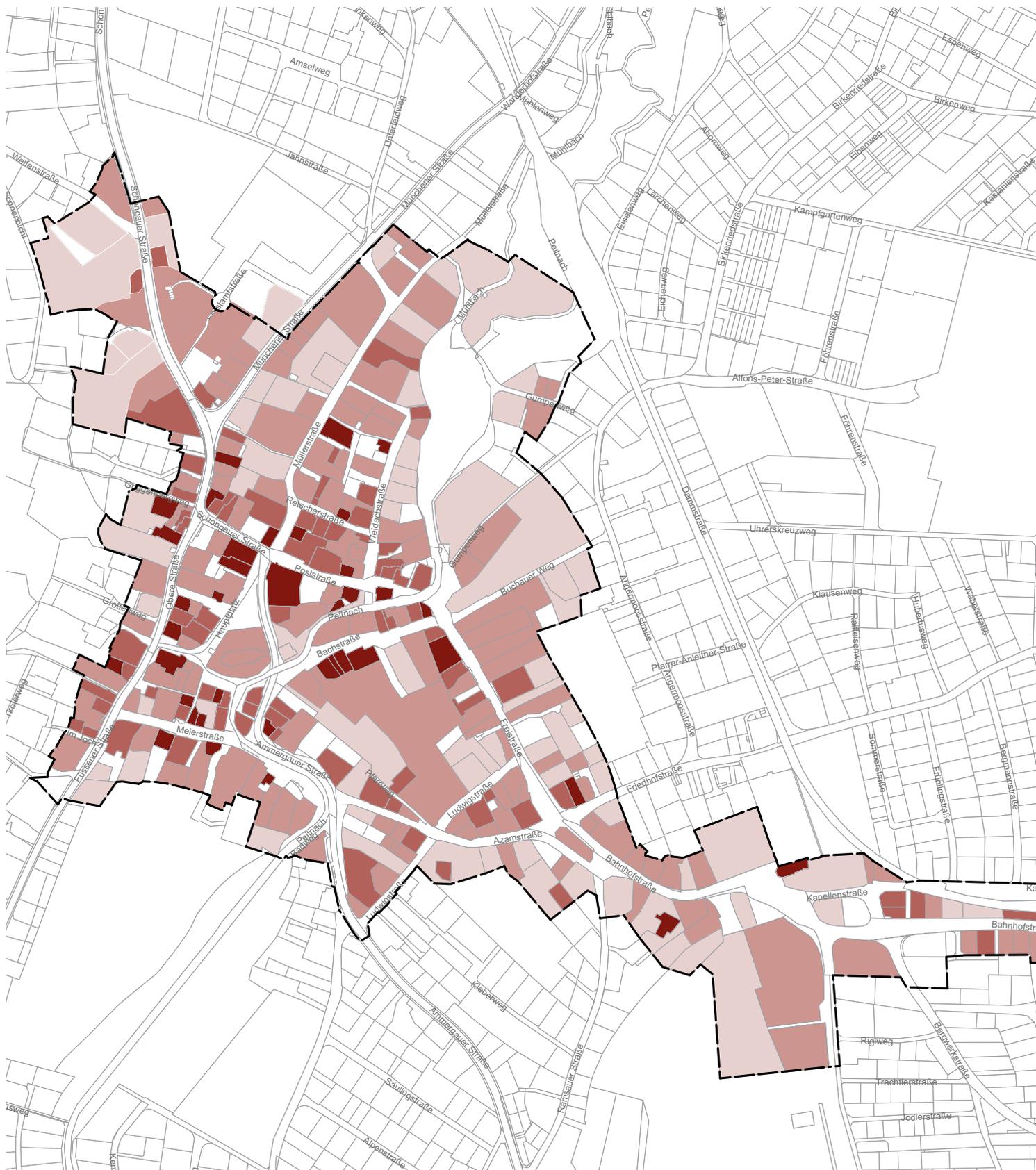
### Ortsbildprägende Elemente

Die Marktgemeinde Peiting weist im Untersuchungsgebiet mehrere Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude auf. Diese besitzen häufig die für die Region charakteristischen Wandmalereien und sind je Straßenzug einheitlich giebel- und traufständig ausgerichtet. Sie befinden sich im Zentrum des Ortes, sowie entlang der Füssener bis zur Schongauer Straße, in der Bachstraße und der Weidachstraße. Die gesetzlichen Regelungen zu Erhalt und Nutzung von sowie Maßnahmen an Baudenkmalern gemäß Art. 4-6 BayDSchG sind zu berücksichtigen. Im Zentrumsbereich richten sich zusätzlich bedeutende Blickachsen auf die Kirche und den Hauptplatz. Vorwiegend in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets befinden sich einige ortsuntypische Bauten. Diese fügen sich nicht in das durch Satteldächer bestimmte Ortsbild ein. Raumprägende Baumbestände durchziehen nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet, besonders dicht stehen sie entlang des Gewässers sowie zwischen der Wallfahrtskirche Maria Egg und dem Seniorenheim.

- Baudenkmal
- Ortsbildprägende Gebäude
- ▨ Gebäude mit Wandmalerei
- Ortsuntypische Gebäude
- Giebelständigkeit
- Traufständigkeit
- ↖ Blickbeziehung
- Raumprägender Baumbestand
- Brunnen
- Besondere Orte

Abb. 95: Ortsbild i.O.M. 1:5.000

04 Betrachtung des Untersuchungsgebiets Ortsmitte (VU)  
**Grundflächenzahl (GRZ)**





### Intensität der Bodenüberbauung

Die Grundflächenzahl (GRZ) lässt sich aus dem Verhältnis der Gebäudegrundfläche zu der Grundstücksfläche berechnen und ist somit ein Indikator für die Bodenüberbauung.

Um das Untersuchungsgebiet zu analysieren, werden die Intensitäten der Überbauung in vier Kategorien eingeteilt. Mit zunehmend dunklem Farbton steigt die Intensität der Überbauung eines Grundstücks.

Die weitläufigen Flurstücke in den Randbereichen des VU Gebiets, wie das Areal neben dem Gumpen oder im Bereich des Bahnhofs, weisen zumeist eine GRZ von weniger als 0,2 auf. Daran angrenzende Grundstücke weisen mit Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,59 eine mittlere Überbauungsdichte auf. Der höchste Überbauungsgrad wird in der Ortsmitte erreicht, wo GRZ Werte von über 0,6 festgestellt wurden. Eine besonders hohe GRZ lässt sich entlang der Durchfahrtsstraßen sowie in zentralen Bereichen des Ortszentrums erkennen wie z. B. in der Bachstraße, der Poststraße und am Hauptplatz. Die Intensität der Bebauung ergibt sich durch die kleinteilige Parzellierung.

- GRZ < 0,2
- GRZ 0,2 - 0,39
- GRZ 0,4 - 0,59
- GRZ > 0,59

Abb. 96: Grundflächenzahl i.O.M. 1:5.000

04 Betrachtung des Untersuchungsgebiets Ortsmitte (VU)  
**Städtebauliche Dichte (GFZ)**





### Bauliche Dichte

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der Gebäude zur Grundstücksfläche berechnet und dient so als Indikator für die städtebauliche Dichte.

In der analysierenden Karte des Untersuchungsgebiets werden die Dichtewerte in sechs Kategorien unterschieden. Die zunehmende Dunkelheit des Farbtönen zeigt dabei die steigende städtebauliche Dichte.

Ähnlich zu den Erkenntnissen der Grundflächenzahl besitzen die Randbereiche des Untersuchungsgebiets eine geringe GFZ von unter 0,4. Entlang der Durchfahrtsstraßen lässt sich hingegen eine Vielzahl von Flurstücken mit einer Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 1,19 finden. Meist zentrumsnahe Flächen sowie die Grundstücke des Neubaus in der Bahnhofstraße und des Seniorenheims, besitzen eine GFZ zwischen 1,2 und 1,59. Flurstücke mit einer GFZ von über 1,6 bilden die Ausnahme und sind nur auf flächenmäßig kleinen Grundstücken zu finden.

- GFZ < 0,4
- GFZ 0,4 - 0,79
- GFZ 0,8 - 1,19
- GFZ 1,2 - 1,59
- GFZ 1,6 - 1,99
- GFZ > 2

Abb. 97: Städtebauliche Dichte i.O.M. 1:5.000





### Eigentumsstruktur der Erschließung

Alle Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Peiting. Die gleisbegleitenden Flurstücke gehören hingegen der Deutschen Bahn.

### Eigentumsstruktur der Flächen

Große Teile der Flurstücke des Untersuchungsgebiets befinden sich in Privateigentum. Die Marktgemeinde besitzt neben den verkehrlich genutzten Flurstücken nur wenige Grundstücke, die vorwiegend am Gewässer entlang, im Bereich der Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen und am Hauptplatz angesiedelt sind. Außerdem sind Flurstücke seitlich der Bahnhofstraße, die für Sport- oder Parkflächen genutzt werden oder zur Bücherei gehören, Teil des Eigentums der Gemeinde.

Die Kirche besitzt im untersuchten Gebiet vier Flurstücke. Dazu zählen das Grundstück des Pfarrheims, das der Kirche St. Michael am Hauptplatz sowie das der Wallfahrtskirche Maria Egg in der Bahnhofstraße und ein weiteres in gleicher Straße.

- Privat
- Kirche
- Bahn
- Gemeinde

Abb. 98: Eigentumsformen i.O.M. 1:5.000 \*

Datengrundlagen | Zugriff: Juli 2023

\* Markt Peiting





## Grün- und Freiflächen

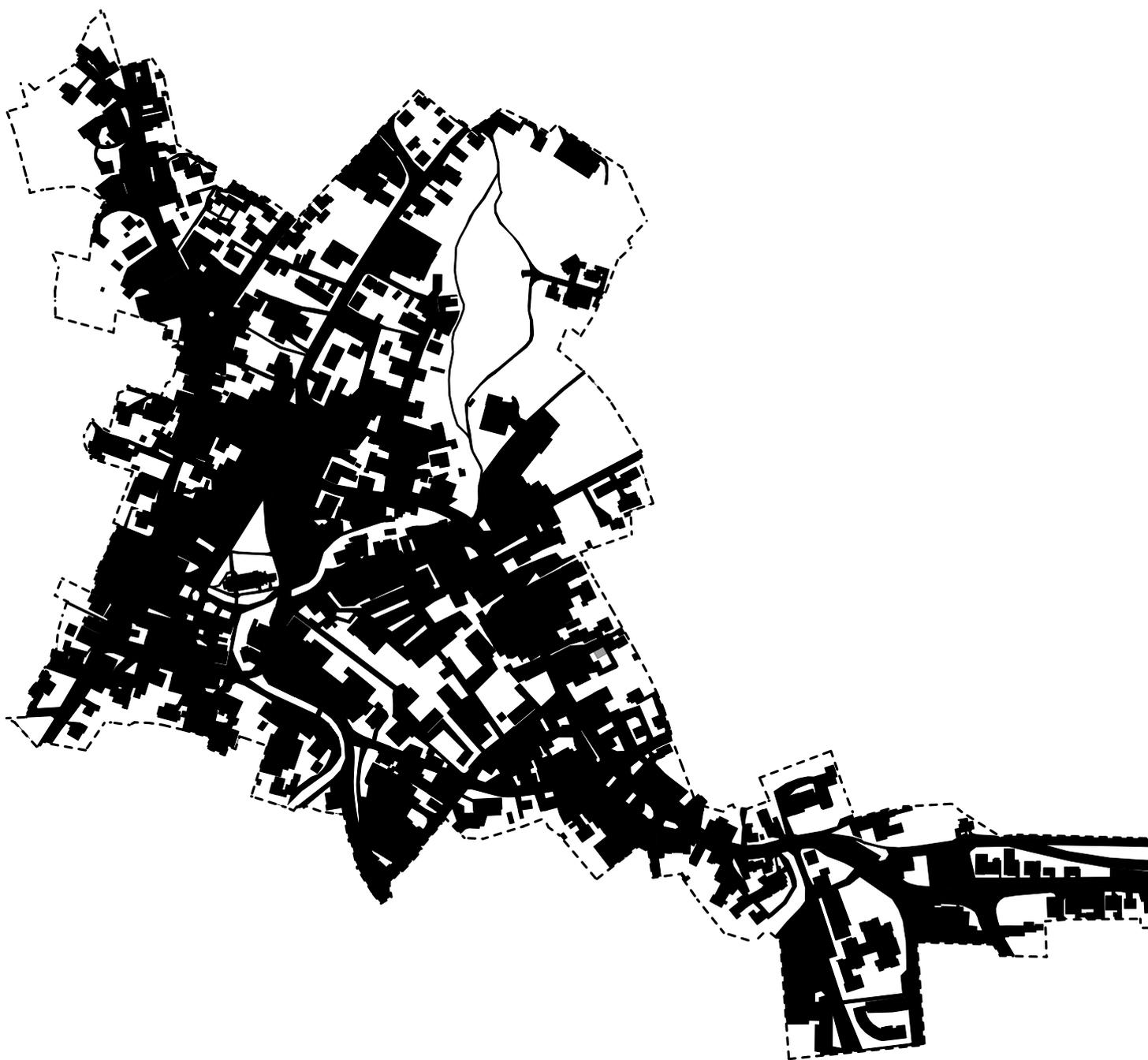
Die Marktgemeinde Peiting weist einen hohen Anteil an überwiegend privaten Freiflächen auf. Bei näherer Betrachtung, sind große Unterschiede zwischen den Anteilen grüner und versiegelter Flächen erkennbar. Während die privaten Freiflächen in den Randbereichen des VU Gebiets vorwiegend als Grünflächen angelegt sind, ist in zentrumsnaher Gegend eine große Versiegelung - auch auf privatem Grund - festzustellen.

Öffentliche Grünflächen befinden sich um die Kirche St. Michael sowie im Bereich der Grund- und Mittelschule. Der Erholung dienen außerdem sowohl die Grünflächen neben der Bücherei und um das Seniorenheim, beide situiert in der Bahnhofsstraße, als auch der Naturraum an den Ufern des „Gumpen“. Nordöstlich des Naturraums sind zudem landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Ein schmaler, ungenutzter öffentlicher Grünstreifen folgt dem Gleisbett. Einhergehend mit den Grünflächen ist ein reichhaltiger Baumbestand erwähnenswert, der sich auch außerhalb der Grünanlagen durch das Gebiet zieht. Dieser trägt in Zeiten des Klimawandels maßgeblich zur Kühlung der Ortsmitte bei. Insgesamt beträgt der Grünflächenanteil im Untersuchungsgebiet ca. 26 ha.

-  Baumbestand
-  Gewässer
-  Landwirtschaftliche Fläche
-  Öffentliches Grün
-  Privates Grün
-  Versiegelte Freiflächen
-  Versiegelte Straßenflächen
-  Gleise

Abb. 99: Grün- und Freiflächen i.O.M. 1:5.000

## Versiegelungsgrad

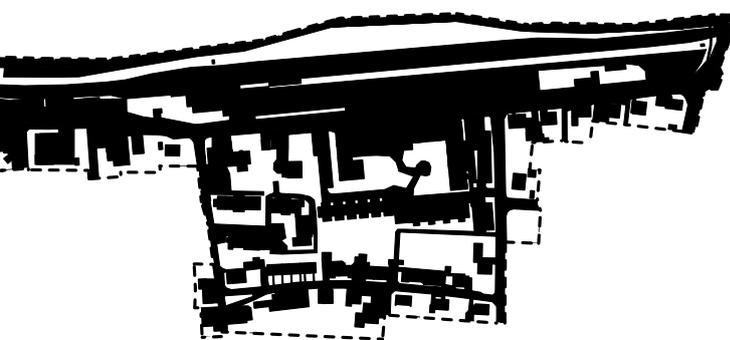


### Versiegelungsgrad

Flächenversiegelung bedeutet die Versiegelung von natürlicher Fläche durch bauliche Maßnahmen, wie Betonage, Asphaltierung, Pflasterung oder die Errichtung von Gebäuden. Mit großer Versiegelung einhergehende Probleme sind beispielsweise eine verminderte Versickerung des Regenwassers oder eine Überlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen. Zudem bewirkt ein hoher Versiegelungsgrad eine starke Aufheizung der Umgebung und beeinflusst das Mikroklima so negativ. Durch die Versiegelung verringert sich außerdem die Bodenfruchtbarkeit und auch die Grundwasserstände können nicht aufgefüllt werden.

In der Marktgemeinde Peiting ist ein besonders hoher Versiegelungsgrad im Zentrum zu erkennen. Dieses besitzt bereichsweise keine einzige unversiegelte Fläche. Lediglich der begrünte Hauptplatz ist als verbleibender, natürlicher Einschnitt erkennbar. Dem stark versiegelten Zentrum steht der Naturraum des Gumpen gegenüber. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Versiegelung meist ausgehend von den Straßen in die Flurstücke entwickelt.

Auch der Bereich des Bahnhofs ist stark versiegelt. Dort werden große Areale als Parkflächen genutzt, um vom Individualverkehr auf den öffentlichen Nahverkehr umzusteigen. Die versickerungsoffenen Flächen im Wohngebiet können dies in die Versiegelung in diesem Bereich kaum ausgleichen.

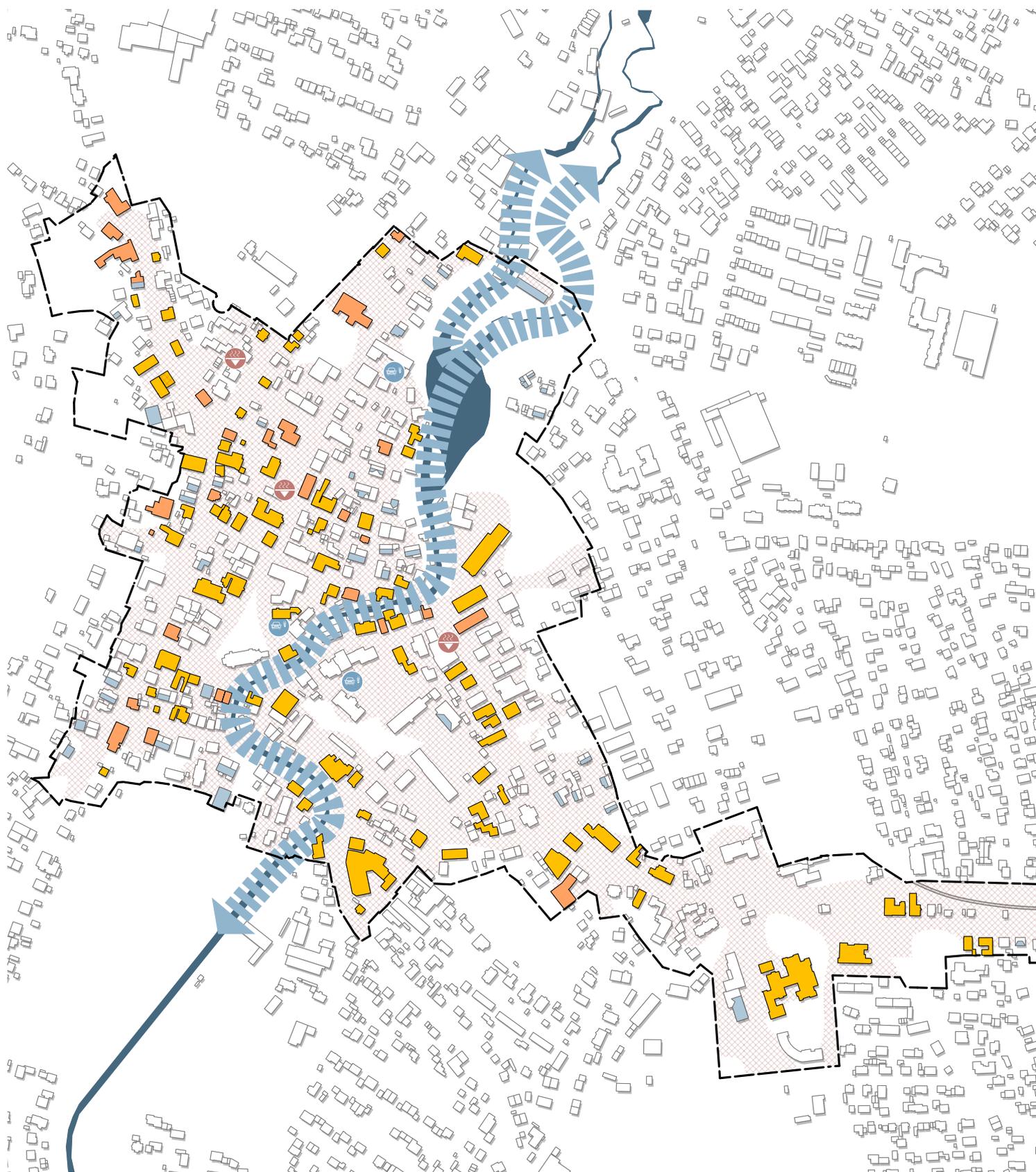


■ Versiegelte Fläche

□ Versickerungsoffene Fläche

Abb. 100: Versiegelungsgrad i.O.M. 1:5.000

## Energie und Klima





## Energie

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist in seiner Bausubstanz Mängel auf, die einer energetischen oder baulichen Sanierung bedürfen. Gebäude mit erheblichen Mängeln gruppieren sich fast ausschließlich im Ortszentrum sowie nördlich und südlich davon in der Füssener und der Schongauer Straße. Bauliche Substanzen mit geringen Mängeln sind im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt.

Die Nutzung von solarer Energie mittels Photovoltaikanlagen findet auf vielen Dachflächen, vorwiegend im westlichen Teil des VU Gebiets, statt. Die bodennahe Erdwärme wird an zwei Standorten, in der Münchener Straße und in der Freistraße, zur Gebäudebeheizung genutzt. Zudem befinden sich im Ortszentrum Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

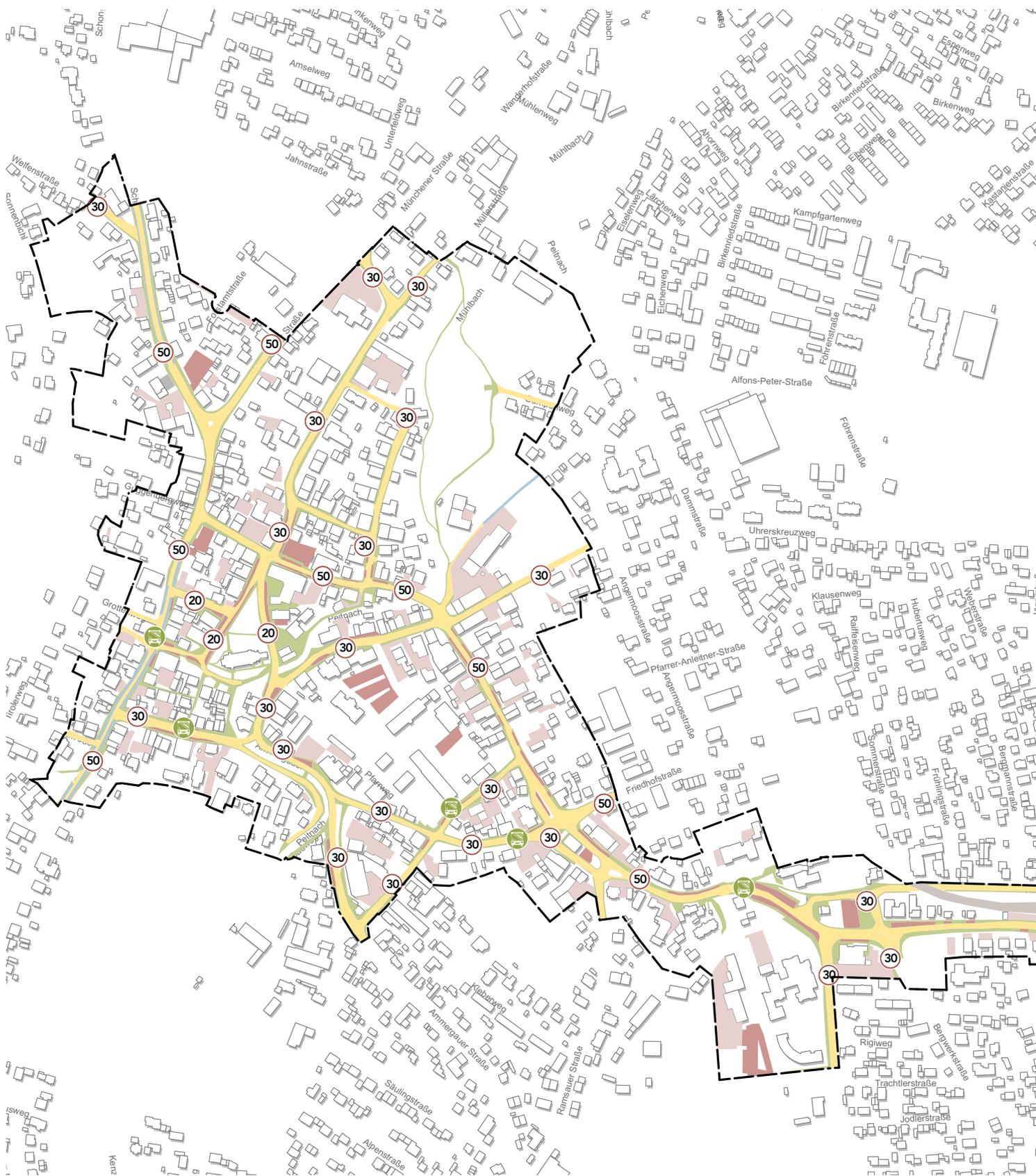
## Klima

In großen Teilen des Untersuchungsgebietes ist eine Wärme in Bodennähe von  $2^{\circ}\text{C}$  ü.  $\emptyset$  festzustellen. Den örtlichen Grün- und Wasserflächen kommt folglich für den Wärmehaushalt der Marktgemeinde eine große Bedeutung zu. Entlang des Gewässers ermöglicht eine Kaltluftschneise die Abkühlung des Ortszentrums.

- Bausubstanz mit erheblichen Mängeln
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- PV-Anlage auf Dachfläche
- E-Ladesäule
- Bodennahe Erdwärme (Wärmepumpe)
- Wärmehaushaltsrelevante Grünflächen
- Wärmehaushaltsrelevante Gewässer
- Hitzeinsel (Wärme in Bodennähe  $>2^{\circ}\text{C}$  ü.  $\emptyset$ )
- Kaltluftschneise

Abb. 101: Energie und Klima i.O.M. 1:5.000

# Verkehrliche Einbindung





### Motorisierter Individualverkehr

Die Durchfahrtsstraßen, die Münchener Straße und die Friedhofsstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h werden am stärksten vom Individualverkehr befahren. In den übrigen Straßenräumen wurden Geschwindigkeitsbegrenzungen von 30 bzw. 20 km/h eingerichtet.

### Ruhender Verkehr

Während im Untersuchungsgebiet durchgehend kleine private Stellplatzflächen zu finden sind, konzentrieren sich öffentliche Stellplätze um den Hauptplatz und die Bildungseinrichtungen sowie am Verkehrsknotenpunkt Bahnhof.

### ÖPNV

Als verkehrlicher Knoten bündelt der Bahnhof „Peiting Ost“ den Anschluss an die Regionalbahn und das öffentliche Busnetz. Weitere Bushaltestellen sind entlang der Bahnhofs-, der Meier- und der Füssener Straße angesiedelt.

### Radverkehr und Gehwege

Ausgewiesene Radwege befinden sich in der Füssener und der Schongauer Straße, diese werden jedoch im Bereich der Oberen Straße unterbrochen. Befestigte Gehwege verlaufen nahezu entlang aller Fahrbahnen und durchweg zusätzlich das Zentrum um den Hauptplatz.

- Fahrbahn
- Bahntrasse
- Befestigte Fußwege
- Ausgewiesene Radwege
- Öffentliche Parkplätze
- Private Parkplätze
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Höchstgeschwindigkeiten

Abb. 102: Verkehrliche Erschließung i.O.M. 1:5.000





### Stärken | Räumlich-gestalterisch

- Ablesbare Geschichte
- Raumprägender Baumbestand
- Grünräume mit hoher Gestaltungsqualität
- Gestalteter Bodenbelag
- Raumprägende Gewässer

### Stärken | Funktional

- Erzeugung regenerativer Energie
- Zentrale Einkaufslagen
- Mobilitätsknoten Bahn
- Zentrales Parkangebot
- Bedeutendes Rad- und Wegenetz

Abb. 103: Stärken des VU-Gebiets i.O.M. 1:5.000

## Bewertung der Stärken des Untersuchungsgebiets

### Räumlich-gestalterische Stärken

Im untersuchten Gebiet ist eine Vielzahl an Gebäuden zu erkennen, die durch ihre Setzung, ihre Form und ihre Gestaltung die Geschichte der Marktgemeinde Peiting ablesbar machen. Sie besitzen eine hohe gestalterische Qualität und stärken die Identifikation mit dem eigenen Ort. Besonders im Bereich des historischen Kerns, entlang der Schongauer, der Oberen und der Füssener Straße sowie an der Bachstraße, der Freistraße und der Meierstraße, ist eine Häufung dieser Gebäude als Zeitzeugnisse erkennbar. Diese Bedeutung kommt auch dezentralen historischen Bauwerken wie dem Marienheim, der Wallfahrtskirche Maria Egg und einigen regional typischen Gebäuden in der Weidach- und der Müllerstraße zu. Die freistehenden Gebäude zeichnen sich durch ihre meist giebelständige Anordnung zu den Straßenachsen und die

ausnahmslos geneigte Dachform aus. Darüber hinaus weisen die nahe Setzung der Gebäude zueinander sowie die engen Straßenräume auf die historische Entwicklung der Marktgemeinde hin.

Ein raumprägender Baumbestand ergänzt die freiräumlichen Strukturen, zumeist an den historisch wichtigen Orten. Besonders im Bereich des Hauptplatzes und entlang des Pfarrweges weisen die verschiedenen Bäume in hohem Alter ein großes Kronenvolumen auf. Auch im Bereich des Bahnhofs „Peiting Ost“ und an der Abzweigung von der Bahnhofstraße in die Untereggsstraße sind Baumreihungen sowie einzelne eindruckliche Bäume zu erfassen. Um den Gumpen und entlang der Peitnach ist der prägende Baumbestand Teil des eingewachsenen Naturraums und somit die Heimat verschiedener Tierarten.



Abb. 104: Ablesbare Geschichte an ortsbildprägendem Gebäude in der Schongauer Straße



Abb. 105: Grünraum mit hoher Qualität und raumprägendem Baumbestand am Pfarrweg

Die beiden Gewässer, der Gumpen und die Peitnach, sind durch ihre Lage und die naturräumlichen Qualitäten als weitere räumlich - gestalterische Stärken einzuordnen. Während die Peitnach den historischen Ortskern tangiert, befindet sich der Gumpen in fußläufiger Entfernung nordöstlich davon. Die Wasserfläche des Gumpens fungiert zusammen mit der weitläufigen und qualitätvollen Grünfläche als innerörtlicher Erholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner Peitings. Das Angebot an gestalteten Grünräumen wird durch den Park im Bereich des Pfarrwegs und die Grünfläche bei der Wallfahrtskirche Maria Egg ergänzt. Eine hohe räumliche Qualität ist darüber hinaus im Bereich des Hauptplatzes durch die Gestaltung des Bodens gegeben. Die Verwendung verschiedener Pflastersteine und Muster führt zu einer klaren Strukturierung der Flächen. Der

öffentliche Raum vor der Verwaltung hebt sich mit seiner im Schuppenmuster verlegten, rauen Pflasterung von den gereiht verlegten, geschliffenen Pflastersteinen der Verkehrsflächen ab. Letztere werden zudem durch farbliche Akzente weiter in Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr untergliedert.



Abb. 106: Gumpen als raumprägendes Gewässer



Abb. 107: Gestaltete Bodenflächen im Ortszentrum

## Bewertung der Stärken des Untersuchungsgebiets

### Funktionale Stärken

Als Teil eines lebendigen und durchmischten Ortskerns stellen die Einkaufsmöglichkeiten in zentraler Lage eine hohe funktionale Qualität dar. Die Ladennutzungen befinden sich entlang der Bachstraße, der Freistraße und der Poststraße, zumeist in den Erdgeschosszonen und bieten ein umfassendes Angebot des täglichen Bedarfs und der Daseinsvorsorge. Durch die Nähe zum Ortszentrum Peitings sind beide Standorte gut erschlossen.

Neben den Stellplätzen entlang der Straßen ist das Parkplatzangebot vor der Mittelschule als Teil der Erschließung zu nennen. Der Parkplatz liegt parallel zur Bachstraße hinter der straßenbegleitenden Bebauung und weist ähnliche fußläufige Distanzen sowohl zu den beiden Einkaufs- und Versorgungsstandorten als auch zum Hauptplatz der Marktgemeinde auf.

Das Rad- und Fußwegenetz im Untersuchungsgebiet ist gut ausgebaut und verbindet die verschiedenen Randbereiche miteinander. Dabei führen sie zumeist durch den historischen Ortskern. Befestigte Gehwege begleiten nahezu alle Straßen, wobei besonders im Ortskern fußläufige Querverbindungen die Wege verkürzen. Entlang der Peitnach und um den Gumpen sind die Fußwegeverbindungen durch den Naturraum besonders attraktiv. Eine hohe funktionale Bedeutung kommt auch der Verbindung des Bahnhofs „Peiting Ost“ mit dem Ortszentrum entlang der Bahnhofstraße zu.

Dem Bahnhof „Peiting Ost“ selbst ist für die Marktgemeinde durch seine Funktion als Mobilitätsknoten zwischen örtlichem und überregionalem Verkehr sehr bedeutsam. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets gelegen, dient die Haltestelle als Anschlusspunkt an die Regional-



Abb. 108: Zentrale Einkaufslagen in der Poststraße



Abb. 109: Attraktive Fußwegeverbindung entlang der Peitnach

bahn nach Augsburg beziehungsweise mit Umstieg nach München. Durch die Parkmöglichkeit vor Ort ist zudem der Wechsel zwischen dem öffentlichen Verkehrsnetz und dem Individualverkehr bereits etabliert.

Auf einer Vielzahl der Dachflächen im untersuchten Gebiet befinden sich bereits Photovoltaik - Anlagen, die mittels solarer Strahlung elektrische Energie erzeugen. Sie sind sowohl auf den nach Süden gerichteten Dachflächen der Satteldächer als auch auf den Flachdächern angebracht. Die solare Energiegewinnung findet vermehrt im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets statt, wobei sich die Aufbauten dort sowohl auf den Dächern älterer Bausubstanz, als auch auf jenen jüngeren Alters befinden. Im östlichen Bereich sind nur sehr vereinzelt Dächer mit Photovoltaik - Anlagen ausgestattet.

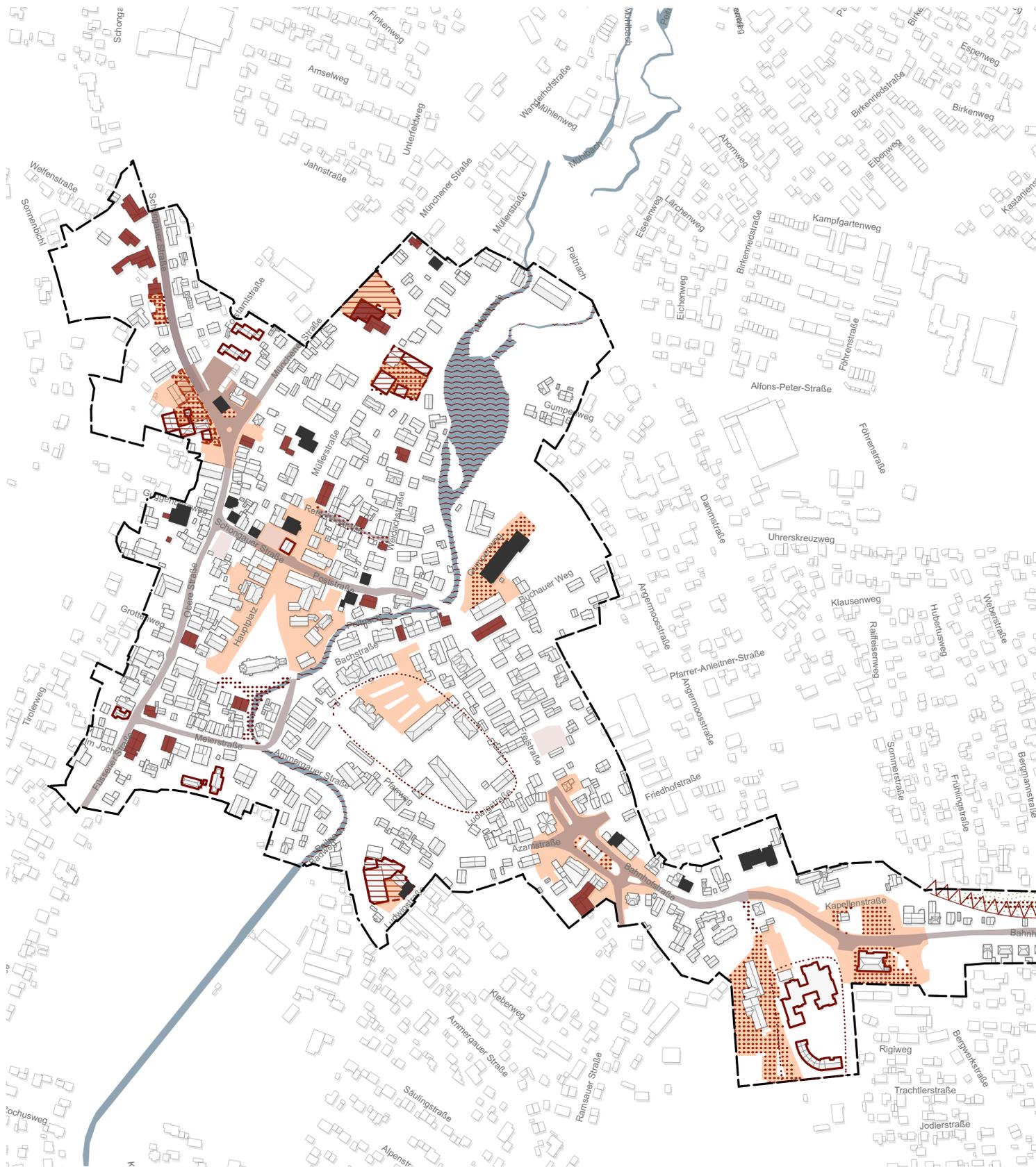


Abb. 110: Bahnhofsknoten „Peiting Ost“



Abb. 111: Photovoltaik - Anlage auf Wohngebäude

## Bewertung der Schwächen des Untersuchungsgebiets





**Schwächen | Räumlich-gestalterisch**

- Ortsuntypische Gebäude
- Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsdefiziten
- Hoher Versiegelungsgrad
- ▨ Freiräume mit Gestaltungsdefiziten
- Untergenutzte Flächen
- Verkehrsbezogenheit
- ▨ Verkehrsbarrieren

**Schwächen | Funktional**

- ▨ Leerstand
- ▨ Nutzungskonflikt
- ▨ Fehlende Begegnungsräume für soziale Teilhabe
- ▨ Mangelhafte hydrologische Gewässerqualität

Abb. 112: Schwächen des VU-Gebiets i.O.M. 1:5.000

## Bewertung der Schwächen des Untersuchungsgebiets

### Räumlich-gestalterische Schwächen

Im Untersuchungsgebiet sind ortsuntypische Gebäude als wesentliche gestalterische Defizite festzustellen, da sie sich aufgrund ihrer Formensprache und ihrer Bauweise nicht in das regional typische Ortsbild einfügen. Dabei handelt es sich sowohl um Sonderbauten für gewerbliche Nutzungen oder Einrichtungen der Daseinsvorsorge als auch um private Wohnbauten. Die für den Ort unüblichen Bauwerke sind über das Gebiet hinweg verteilt und sind gleichermaßen den älteren und den jüngeren baulichen Entwicklungsphasen der Marktgemeinde Peiting zuzuordnen.

Neben den untypischen Gebäuden schwächen einige Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsdefiziten das Erscheinungsbild Peitings. Dabei bedingen Mängel in der Bausubstanz oftmals gestalterische Defizite in den Fassaden.

Während sich in Zentrumsnähe vereinzelt Gebäude in mangelhaftem Zustand befinden, sind in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets an der Schongauer Straße, der Füssener Straße und der Münchener Straße oftmals mehrere Gebäude an einem Standort betroffen.

Darüber hinaus ist im untersuchten Gebiet ein hoher Versiegelungsgrad erkennbar. Besonders stark versiegelt sind die öffentlichen Aufenthaltsflächen im Ortszentrum sowie die Flächen entlang der Gleise im Bereich des Bahnhofs „Peiting Ost“. Die starke Versiegelung der Straßenräume setzt sich insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns in privaten Zufahrten und Vorgärten fort.

Als weitere räumliche Schwäche sind Freiräume mit Gestaltungsdefizit festzuhalten. Diese befinden sich im öffentlichen Raum abschnittsweise in der Retscherstraße und am Gumpenweg,



Abb. 113: Ortsuntypisches Gebäude in der Bahnhofstraße



Abb. 114: Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsdefiziten in der Freistraße

sowie entlang der Fußwegeverbindung an der Peitnach und bei der Kapellenstraße. Auch im Bereich des Bahnhofs und der Gleise sind Problembereiche erkennbar, die zu einem unattraktiven Ortsbild beitragen. Auch auf privaten Flurstücken sind defizitäre Freiflächen zu finden, etwa an der Bahnhofstraße sowie bei den gewerblichen Standorten an der Schongauer Straße und der Münchener Straße.

Im Ortszentrum befinden sich an der Schongauer Straße sowie an der Freistraße Baulücken, die unzureichend genutzte Flächenpotenziale darstellen. Außerdem ist auch die Fläche des Parkplatzes entlang der Bahntrasse als untergenutzte Fläche einzuordnen.

Eine hohe Verkehrsbezogenheit der öffentlichen Räume sowie gestalterische Mängel im Bodenbelag sind vorwiegend im Straßenraum westlich der Peitnach festzustellen. Zudem weisen der

Raum des Parkplatzes vor der Mittelschule und der östliche Abschnitt der Bahnhofstraße Defizite dieser Art auf.

Als erhebliche Schwäche ist auch die räumliche Barriere zu werten, die durch die Gleise der Regionalbahntrasse entsteht. Sie führt zu einer Teilung des Bereichs, ein Übergang ist im Untersuchungsgebiet lediglich über die Kapellenstraße gegeben.



Abb. 115: Gestaltungsdefizit, Mängel im Bodenbelag sowie starke Verkehrsbezogenheit in der Müllerstraße



Abb. 116: Räumliche Barriere durch Bahntrasse

## Bewertung der Schwächen des Untersuchungsgebiets

### Funktionale Schwächen

Der Leerstand von Gebäuden in zentraler Lage ist als schwerwiegendes funktionales Defizit zu bewerten. Im untersuchten Gebiet befinden sich leerstehende Bauwerke in der Nähe des historischen Ortskerns sowohl an der Schongauer Straße als auch in der Poststraße und am Gumpenweg. Darunter befinden sich auch die ungenutzten Räumlichkeiten eines ehemaligen zentralen Nahversorgers. Die Schließung eines Einkaufsstandortes bringt eine Verschiebung der täglichen Strecken sowie eine erschwerte Erreichbarkeit der Nahversorger an den Rändern der Marktgemeinde mit sich. Neben den punktuellen Leerständen im Ortskern ist eine Häufung im westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße erkennbar. Dort ist mit dem historischen Marienheim auch ein zuvor öffentlich genutztes Gebäude von Leerstand betroffen.

Zudem ging aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hervor, dass es an Begegnungsräumen für soziale Teilhabe im Kernort mangelt.

Darüber hinaus führen gewerbliche Standorte in den sonst überwiegend wohnbaulich genutzten Gebieten zu erheblichen Nutzungskonflikten. Diese ergeben sich insbesondere durch Emissionen sowie den höheren Flächenbedarf von Gewerbebetrieben. Konkrete Beispiele im Untersuchungsgebiet sind zwei gewerbliche Standorte der Automobilbranche, die sich nördlich des historischen Ortszentrums an der Müllerstraße und der Münchener Straße befinden. Weitere Nutzungskonflikte lassen sich an der Schongauer Straße und südöstlich des Hauptplatzes an der Ammergauer Straße feststellen.

Die mangelhafte hydrologische Qualität der Gewässer im historischen Ortskern stellen eine weitere funktionale Schwäche dar. Die Gewäs-



Abb. 117: Leerstand eines ehemaligen, zentralen Nahversorgers am Gumpenweg



Abb. 118: Nutzungskonflikt des Gewerbes im Siedlungskontext der Müllerstraße

serstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns von 2017 bewertet Naturnähe sowie morphologische Defizite von Gewässern in sieben Stufen (unverändert bis vollständig verändert). Der Gumpen und die Peitnach sind gemäß der Gewässerstrukturkartierung fast im gesamten Untersuchungsgebiet vollständig verändert (Stufe 7), mindestens aber mäßig (Stufe 3) bis deutlich (Stufe 4) verändert. Dies wirkt sich negativ auf Flora und Fauna aus.



Abb. 119: Mangelhafte hydrologische Gewässerqualität der Peitnach im Bereich der Bachstraße

# Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Bewertung



