



MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN Nr. 99 AN DER BACHSTRÄßE

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Endfassung vom

30.09.2025

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Sanierungsgebiet „Ortskernbereich“	
2.4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	5
2.5	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.6	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.7	Denkmalschutz	6
2.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Verfahren	7
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Altlasten	8
5.	Planungsziel und Planungskonzept	9
5.1	Ortsplanerisches Konzept	9
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5.3	Art der baulichen Nutzung	9
5.4	Maß der baulicher Nutzung	9
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	9
5.6	Stellplätze	9
5.7	Artenschutz	10
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	10
6.1	Grundwasser	10
6.2	Altlastenverdachtsflächen	10
6.3	Abwasserentsorgung	10
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	10
6.3.2	Niederschlagswasserbeseitigung	11
6.3.3	Wildabfließendes Wasser	11

1. Planungsanlass

Am 01.07.2025 hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Peiting die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „An der Bachstraße“ beschlossen.

Grund hierfür war der städtebauliche Wunsch der Gemeinde die erdgeschossigen Flächen weiterhin mit Gewerbe zu belegen, damit die Attraktivität des zentral gelegenen Geltungsbereichs weiterhin zu erhalten.

In der Marktgemeinde Peiting herrscht nach wie vor große Nachfrage und Bedarf an kleinen Gewerbeflächen.

Auf Grund der Forderung der Regierung zur innerörtlichen Nachverdichtung, den beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten für Baulandneuausweisungen im Gemeindegebiet, den Leitgedanken des LEP als auch den beschriebenen Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Marktgemeinde Peiting, hat diese sich für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Bereich der Schongauer Straße und Müllerstraße entschieden.

Wie in vielen anderen Kommunen oder auch in anderen Zonen der Marktgemeinde Peiting, die in den 50er – 60er Jahren entstanden sind, findet auch an dieser Stelle ein Wandel der Gebäude hinsichtlich der erdgeschossigen Nutzungen, die sich zum öffentlichen Raum wenden, statt. Diese Struktur soll auf Basis der in Absatz 1 genannten Rahmenbedingungen erhalten bleiben.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Peiting die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „An der Bachstraße“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Marktgemeinde Peiting , mit ca. 12.200 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im westlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Region 16 - Allgäu, Region 14 - München und Region 18 - Südostbayern.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 17 (Oberland), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die Marktgemeinde Peiting als Mittelzentrum eingestuft. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1 **Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilläufen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, verhindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

2 Raumstruktur

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilläufen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3. Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zum Thema Siedlungswesen (II) der Region folgende Aussagen auf:

1. Siedlungsleitbild

1.1 G

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.

1.3 Z

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungssachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Ziele festgeschrieben.

2.3 Sanierungsgebiet „Ortskernbereich“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „An der Bachstraße“ befindet sich im Bereich des festgesetzten Sanierungsgebiets „Ortskernbereich“. Dieses formuliert folgendes:

3. Sanierungsziele

- ”...
- *Entwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen von historischem Ortskern und Peiting Ost*
 - *Sicherung und Weiterentwicklung des Versorgungs- und Dienstleistungskorridors*
- ...“

Die Sanierungsziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 99 „An der Bachstraße“ der Marktgemeinde Peiting bereits verfolgt und angestrebt.

2.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „An der Bachstraße“ befindet sich im Bereich des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK). Dieses weist auf priorisierte Maßnahmen wie die Aufwertung des Straßenraums als auch die Wiederbelebung von Leerständen hin.

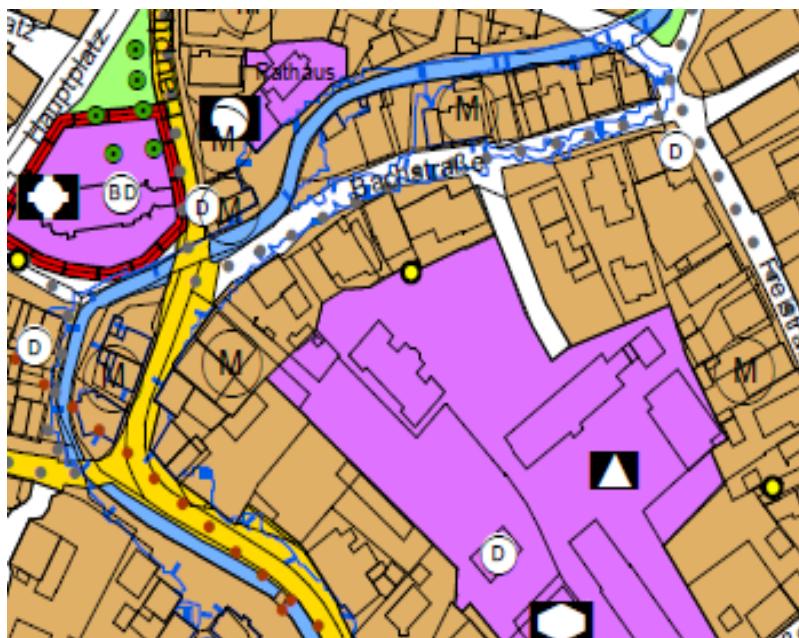
Des Weiteren werden Festsetzungen zur Bodenversiegelung in Anlehnung an den §9 Abs. 1 Nr. 20 und den §9 Abs. 1 Nr. 25 des ISEK's in den Textteil unter §2 Abs.8 aufgenommen.

Diese Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 99 „An der Bachstraße“ der Marktgemeinde Peiting bereits verfolgt und angestrebt.

2.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 23.07.2019. Zwischenzeitlich fanden 8 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Bauflächen (M) eingetragen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der Bachstraße“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Peiting.

2.6 Städtebaulicher Rahmenplan

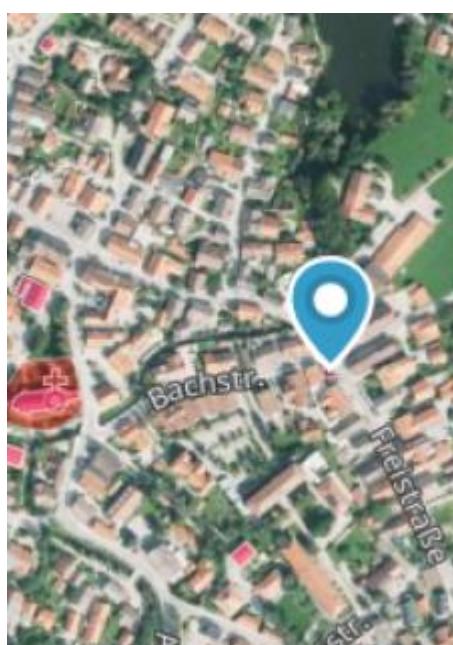
Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Baudenkmal:

Aktennummer: D-1-90-140-3, Bachstraße 22

Ehem. Hauskreuz mit Arma Christi, sog. Erbärmdekreuz, Holz, 1880, um 1900 neu aufgestellt, Instandsetzung und Veränderung 1951.



Für jede Art von Veränderungen an dem vorgenannten Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und naturschutzrechtlich geschützte Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

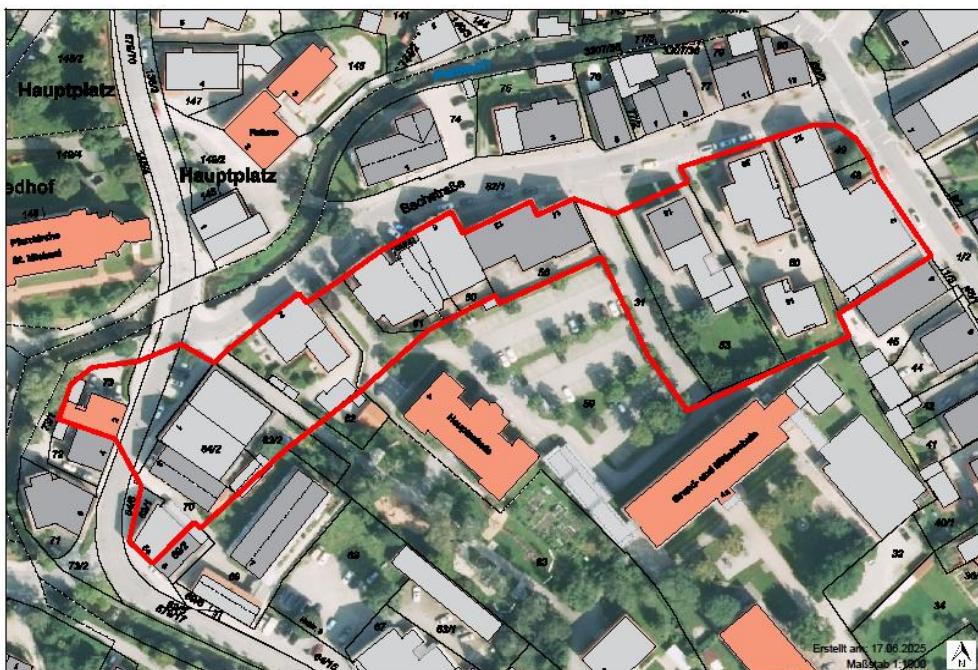
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder...

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 99 „An der Bachstraße“ umfasst eine Flächengröße von ca. 10.096,62 m². Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach dem §34 BauGB. Auf Grund der bereits geringeren Geltungsbereichsgröße sind die Anforderungen des §19 Abs. 2 BauNVO jedoch eingehalten.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 10.096,62 m².



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Planungsgebiet ist bebaut.

Das Gebiet wird im Norden durch die Bachstraße, im Osten durch die Freistraße, im Süden durch Anlagen und Gebäude der Hauptschule und Grund- und Mittelschule sowie Wohnbebauung und im Westen durch die Ammergauer Straße und in Teilen durch die Peitnach begrenzt.

Das Gelände ist als weitgehend eben zu bezeichnen.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Marktgemeinde Peiting.

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über die bestehende Wasserleitung im öffentlichen Grund.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

4.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bebaute innerörtliche Fläche, die im Zuge der Überplanung die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen sichern soll.

Die Bebauung ist gemäß den städtebaulichen Entwicklungen der Marktgemeinde Peiting aus den letzten Jahren strukturiert.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden Baugebietes handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Wohnzwecke nach §6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind in den Erdgeschosszonen unzulässig. Ausnahmsweise Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen nach §6a Abs. 3 BauNVO, sind ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von Vollsortimentern, Discountern und Ferienwohnungen ist unzulässig.

Die Festlegung eines urbanen Gebiets entspricht der aktuell vorherrschenden Nutzung. Im Geltungsbereich befinden sich in den Erdgeschosszonen aktuell ausschließlich zulässige Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO. Des Weiteren sieht der § 6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO die vertikale Schichtung von Nutzungen vor, was zusätzlich der Sicherung des aktuellen Zustands dient.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

Da die Marktgemeinde Peiting keine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat, sind die Regelungen des Art. 6 der BayBO in der jeweils rechtswirksamen Fassung zu beachten.

5.6 Stellplätze

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

5.7 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Untersuchung:

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Überplanung eines bestehenden innerörtlichen Bauquartieres handelt, ist davon auszugehen, dass etwaige im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.3 Abwasserentsorgung

6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

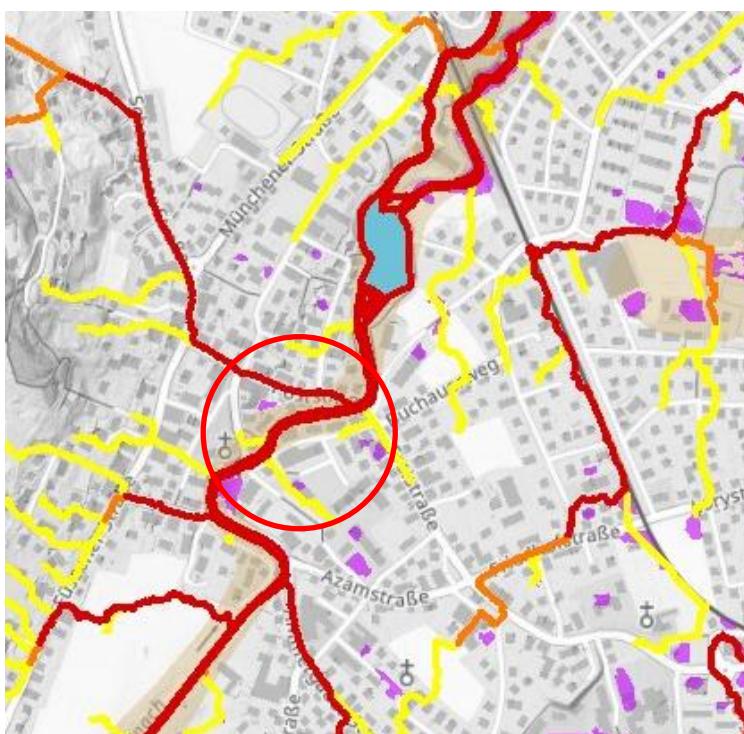
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

6.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigte Flächen ist auf dem Grundstück über großflächige bodennahe Versickerungsanlagen zu versickern. Niederschlagsspitzen sind auf dem Grundstück zu puffern und gegebenenfalls nur gedrosselt über einen Notüberlauf in den Kanal einzuleiten.

6.3.3 Wildabfließendes Wasser

Auf Grund der Darstellungen im nachfolgenden Auszug der HIOS-Karte sind aus Gründen der Hochwasservorsorge entsprechende bauliche oder planerische Maßnahmen gemäß dem Textteil unter Punkt 10.1 bis 10.4 notwendig. Auf die Einhaltung des § 37 WHG wird verwiesen (Nichtverschlechterungsgebot). Die Abflussmulden sind im Planteil als Hinweis dargestellt.



Auszug HIOS-Karte mit Markierung der relevanten Abflussmulden (Stand 15.07.2025)

Markt Peiting,

Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister