

Standort: Kurzenried 3, 86971 Peiting



1. Einleitung und Zielsetzung

Der Saliterhof ist ein familienfreundlicher, nachhaltig ausgerichteter Hof mit den Schwerpunkten Landwirtschaft, Gastronomie und Tourismus. Dieses Konzept dient der detaillierten Beschreibung der Nutzung, Betreiberstruktur und Ergänzungen durch neue Angebote.

Aktuell findet auf dem Saliterhof nur ein reduzierter Betrieb, auch auf Grund von Krankheit auf Betreiberseite, statt.

2. Nachhaltigkeit und ökologische Ausrichtung

Die umweltfreundliche Gestaltung des Hofbetriebs wird durch folgende Maßnahmen unterstützt:

- **Energie:** Pelletheizung, Solarpanels (100 kW) und Biogasnutzung.
- **Wasser:** Verwendung von Quell- und Regenwasser für Viehtränke.
- **Tierhaltung:** Nachhaltige und artgerechte Haltung aller Tiere auf dem Hof.

3. Bisherige Hauptbereiche des Saliterhofs (Status Quo)

Der Hof gliedert sich bisher in die folgenden Hauptbereiche:

3.1 Pferdebetrieb

- Aktuell werden nur vereinzelt 1-2 Pferde eingestellt und gepflegt.
- Die restlichen vorhandenen Pferdeboxen stehen leer oder werden als Lagerflächen genutzt.
- **Betreiber:**
 - Saliterhof Alpaka GbR, Bärbel Schlamp und Thomas Lein.

3.2 Alpakas und Verwaltung

- **Aufgaben:**
 - Verwaltung und Pflege aller Tiere auf dem Hof.
 - Betreuung von Verwaltungsaufgaben der gesamten Liegenschaft.
 - Angebot von **Alpaka-Wanderungen:**
 - Geführte Wanderungen auf den umliegenden Feldwegen und dem Hofgelände.
 - Buchung nur nach vorheriger Anmeldung.
 - **Therapeutischer Einsatz von Alpakas:**
 - Förderung von Wohlbefinden und Entspannung für Besucher und Patienten, z. B. in Zusammenarbeit mit Therapeuten.
- **Betreiber:**
 - Saliterhof Alpaka GbR, Bärbel Schlamp und Thomas Lein.

3.3 Gastronomie (aktuell geschlossen)

- **Angebote:**
 - Betrieb eines bayerisch geprägten Restaurants mit Biergarten mit 32 Sitzplätzen (innen wie außen)
 - Herstellung und Verkauf von selbstgemachtem Eis:
 - Herstellung mit Rohmilch unter Verwendung eines EU-zugelassenen Pasteurisierers (einzigartig in Deutschland).
 - Eisverkauf im Hofstüberl; Großbestellungen können ausgeliefert werden.
 - **Gaststätte & Biergarten:**
 - 32 Sitzplätze innen wie außen
 - Öffnungszeiten: Do.- So., 12:00 – 22:00 Uhr (aktuell geschlossen).
- **Betreiber:**
 - Saliterhof Alpaka GbR, Bärbel Schlamp und Thomas Lein.

3.4 Mehrzweckhalle

Die 2019 errichtete Mehrzweckhalle diente bisher primär als Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte. Außerdem wurde die Mehrzweckhalle sporadisch für Veranstaltungen, Events (z.B. Weihnachtsmarkt) und Hochzeiten genutzt. In der Mehrzweckhalle befindet sich eine Bühne mit entsprechender Licht- und Musiktechnik sowie ein Kühlhaus für Getränke mit Theke.

3.5 Wollmühle

- **Angebot:**
 - Mit dem Ziel einer ganzheitlichen Betrachtung wurde die Wollmühle zur (Weiter-) Verarbeitung der geschorenen Wolle der Alpakas angeschafft.
 - Die verarbeitete Wolle wird bevorzugt im Hofladen aber auch an Dritte verkauft.
 - Dritte können Ihre eigene Wolle zur Verarbeitung im Saliterhof vorbeibringen.

3.6 Alpaka Dünger

- **Angebot:**
 - Der Kot der Alpakas hat sich als idealer Dünger bewahrheitet. Die Alpakahinterlassenschaften werden über den Hofladen vertrieben.

3.7 Hofladen

- **Angebot:**
 - Die in der Wollmühle verarbeitete Wolle sowie weitere aus Alpakawolle hergestellte Endprodukte werden im Hofladen verkauft.
 - Wolle, Kleidung, Seife sowie der Alpaka Dünger werden im Hofladen angeboten. Abgerundet wird das Angebot mit regionalen und saisonalen Produkten aus eigener Erzeugung sowie der Nachbarschaft.

4. Künftige Hauptbereiche des Saliterhofs nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95

Der Hof gliedert sich künftig in die folgenden Hauptbereiche und bietet dabei die folgenden (angepassten) Dienstleistungen:

4.1 Pferdebetrieb

Die sich im Bestand befindlichen Pferdeboxen im Altgebäude sollen revitalisiert werden, um diese wieder für die Einstellung von Pferden zu nutzen.

Die Boxen müssen hierfür leergeräumt werden und einige kleinere Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Pferdeboxen sollen an einen Betreiber verpachtet werden, der die Boxen einzeln an Pferdebesitzer vermieten kann.

Die Pferde können draußen sowohl auf dem Sandplatz aber auch auf den östlich der Peitnach gelegenen Wiesen bewegt werden. In diesem Bereich sollen entsprechend Koppeln hergestellt werden.

- **Revitalisierung:**
 - Wiederinbetriebnahme der bestehenden Pferdeboxen und des Reitsports.
 - Aufarbeitung des bestehenden Sandplatzes.
 - Teilweise Nutzung der östlich der Peitnach gelegenen Wiesen als Koppeln.
 - Optional: Erweiterung des Pferdebetriebs um Pferdeboxen im östlichen Bereich der Mehrzweckhalle und vorgelagerte Paddocks (außenliegend).

- **Betreiber:**

- Ein externer Pächter wird gesucht, der den Pferdebetrieb eigenständig führt.

4.2 Alpakas und Verwaltung

Die Alpakas sind und bleiben die Hauptattraktion des Hofes. An dem bisherigen Angebot rund um die Alpakas wird sich nichts verändern.

- **Aufgaben:**

- Verwaltung und Pflege aller Tiere auf dem Hof außer Pferden.
- Betreuung von Verwaltungsaufgaben der gesamten Liegenschaft.
- Angebot von **Alpaka-Wanderungen: unverändert**
- **Therapeutischer Einsatz von Alpakas: unverändert**

- **Betreiber:**

- Der Betrieb wird weiterhin von der Saliterhof Alpaka GbR, Bärbel Schlamp und Thomas Lein geführt.

4.3 Gastronomie

Der Gastronomiebetrieb soll künftig an einen Betreiber verpachtet werden. Das kulinarische Angebot soll auch weiterhin in die Umgebung passen und auch preislich entsprechend marktgerecht positioniert werden.

Um den Betrieb auf wirtschaftlich stabile Füße zu stellen, wird das Stüberl um einen weiteren Raum erweitert. Innen können somit 90 Personen sitzen. Um der gestiegenen Nutzerzahl gerecht zu werden, werden die WCs im Untergeschoss (UG) zugänglich gemacht. Diese sind künftig über einen Verbindungsflur gen Norden erreichbar. Dort gelangt man über eine eingebaute Treppe in das UG.

Im Stüberl wird eine Treppe zur Galerie nachgerüstet. Somit liegt dann ein 2. Fluchtweg vor, wodurch die Galerie genutzt werden kann.

Das Innenraumkonzept soll weitestgehend beibehalten werden. Anpassungen werden sich ggf. ergeben, wenn der künftige Betreiber feststeht.

Online-Essensbestellungen (Take-Away) erfahren nach wie vor eine hohe Zustimmung. Um diesen Kanal möglichst gut und effizient bedienen zu können, wird im nördlichen Bereich, anschließend an die Küche, eine Essenausgabe für bestellte Gerichte vorgesehen. So können die Gäste mit dem Auto auf den Parkplatz fahren und dort direkt ihre bestellten Gerichte von der Take-Away Ausgabe mitnehmen.

- **Angebote:**

- Betrieb eines Restaurants mit Biergarten mit den folgenden Rahmenparametern:

- **Rahmenparameter:**

- **Gaststätte:**
 - Maximal 90 Gäste im Innenbereich.
 - Musik- und Ausschankende um 22:00 Uhr.

- Schließung und Abfahrt der Gäste bis 23:00 Uhr.

- **Biergarten:**

- Maximal 120 Gäste.
- Schließung des Biergartens um 22:00 Uhr.

Durch die Erweiterung der Gastronomie wird eine Erweiterung der Kleinkläranlage (Errichtung einer zweiten Kläranlage) auf max. 50 Einwohnergleichwerte erforderlich. Es wird zugesichert, dass diese Erweiterung vor der Nutzungsaufnahme der vergrößerten Gastronomie erfolgen wird.

- **Betreiber:**

- Ein externer Gastronom wird für den Betrieb gesucht.

- **Geplante zusätzliche Aufgaben des Gastronomie Betreibers:**

- Vermietung von
 - 10 Wohnmobilstellplätzen zu touristischen Zwecken.
 - 3 Ferienapartments zur kurzfristigen touristischen Vermietung.

Die Vermietung der WoMo Stellplätze sowie der Ferienapartments an Touristen soll den Gastronomie Betrieb durch ein erhöhtes Gastaufkommen positiv beeinflussen.

- Betrieb des Hofladens (siehe hierzu 4.5 Hofladen)

- **Verkauf von selbstgemachtem Eis: unverändert**

- **4.4 Mehrzweckhalle**

- An der grundsätzlichen Nutzung der Mehrzweckhalle gem. 3.4 ändert sich nur insofern etwas, als dass die Möglichkeit bestehen soll, dass die Halle bei Bedarf auch als Tierbewegungsfläche genutzt werden kann.

Vorgesehen ist, dass der Veranstaltungsbetrieb der Mehrzweckhalle ebenfalls von dem künftigen Gastronomen übernommen werden soll.

Für die Nutzung der Mehrzweckhalle und des Betriebsgeländes als Veranstaltungsort gelten künftig die folgenden Auflagen:

- **Uhrzeiten Sonderveranstaltungen:**

- Musik- und Ausschankende um 0:00 Uhr.
- Abfahrt aller Gäste bis 01:00 Uhr.
- Ab 22:00 Uhr Verlegung in den Innenbereich.

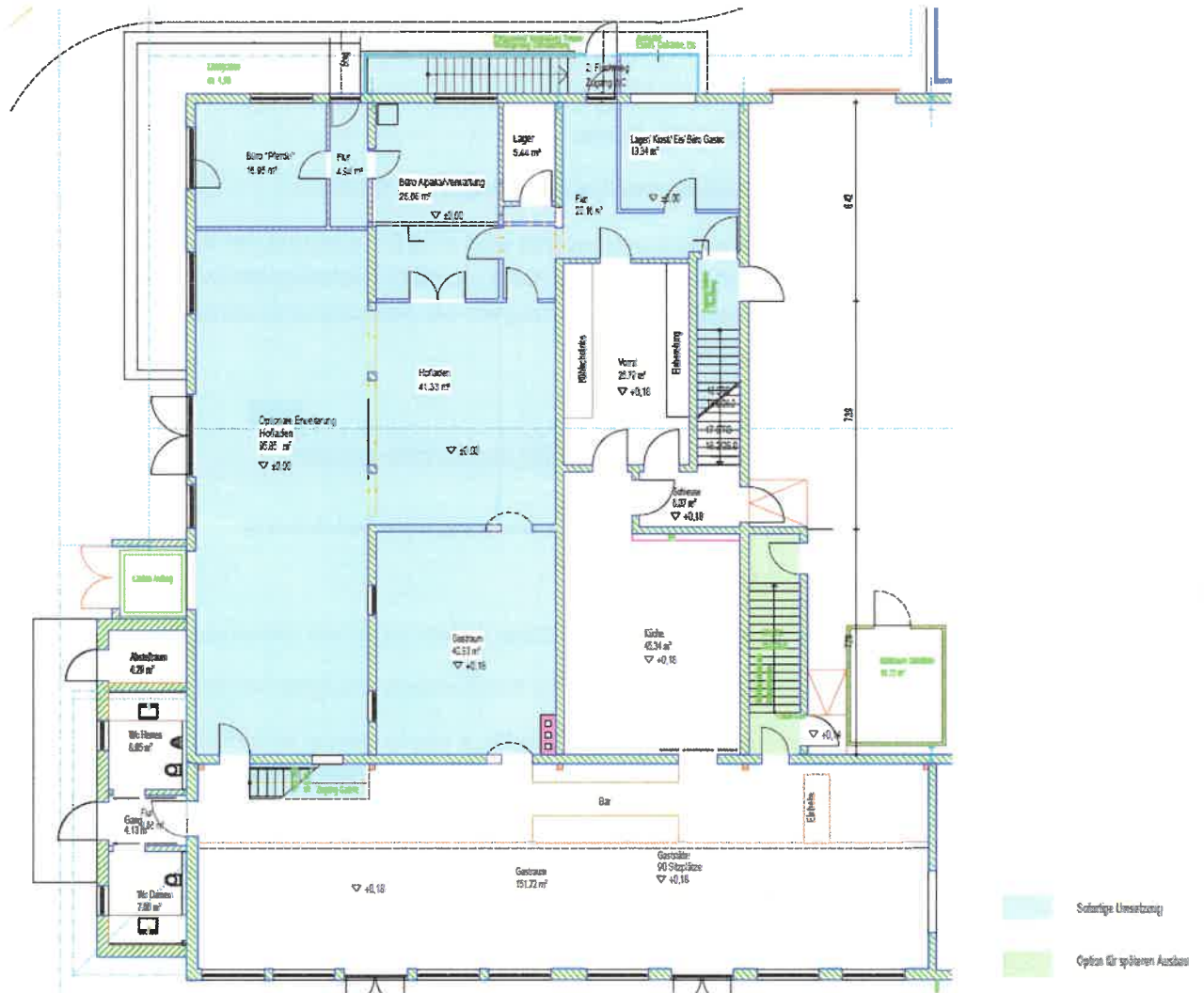


Abb. 1 - Grundriss EG – Gastwirtschaft mit Küche, Hofladen, Essensausgabe und Büros

- **Anzahl und Größe der Sonderveranstaltungen:**

- Maximal 10 Sonderveranstaltungen pro Jahr (z. B. Märkte, Osterfeste).
- Veranstaltungen mit maximal 300 Gästen.
- Bei thematisch einheitlichen Mehrtagesveranstaltungen, die spätestens um 22:00 Uhr enden und max. 3 Tage hintereinander stattfinden, zählt das Event als eine Veranstaltung (z.B. Ostermarkt).
- Schriftliche Anmeldung beim Markt Peiting (Ordnungsamt) gemäß Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG).

- **Parkplätze:**

- Die Anforderungen an die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting à 10m² Nettogastrauraumfläche 1 Stellplatz und bei Sonderveranstaltungen je 5 Besucher 1 Stellplatz zur Verfügung zu stellen, werden eingehalten.

4.5 Hofladen

Der Hofladen wird sich auch künftig im EG der Halle, im Anschluss an die gastronomischen Flächen befinden. Die Wollmühle zieht in das 1.OG, so dass mehr Raum für den Hofladen geschaffen werden kann. Der Hofladen soll ebenfalls von dem Gastronomen betrieben werden, da sich hier Synergieeffekte ergeben sollten. Gleichzeitig sollen auch weiterhin die hofspezifischen Alpakaprodukte in dem Hofladen angeboten werden.

Eine Erweiterung des Hofladens macht vor allem dann Sinn, wenn es dem Gastronomen gelingt, die Besucherzahl auf dem Hof bzw. auf seiner Fläche zu steigern. Kooperationen mit Busunternehmer, die die Königsschlösser anfahren, sollen verfolgt werden.

Erweiterung:

- Erweiterung des Hofladens durch die Integration der bisherigen Fläche der Wollmühle im nord-westlichen Bereich der Mehrzweckhalle. Für den Hofladen stehen somit perspektivisch rd. 137 m² Fläche zur Verfügung, wodurch er bei Bedarf „wachsen“ kann.

Angebote:

- Das Angebot des Hofladens wird primär von dem Konzept des Gastronomie Betreibers abhängen. Teil des Angebotes werden aber voraussichtlich Produkte aus eigener Herstellung, wie Alpaka-Wolle, regionale Erzeugnisse, eine Auswahl an Lebensmitteln und Geschenkartikel sein.

4.6 Wollmühle

• Verlegung:

- Die Wollmühle wird in das Obergeschoss der Halle (westliche Seite) verlegt.

• Nutzung: unverändert

4.7 Ferienapartments

Insgesamt gibt es 7 betriebsbezogene Wohnungen, wovon 3 als Ferienapartments genutzt werden. Ferienapartments bieten sich in der Region auf Grund des großen Freizeitangebotes und der Nähe zu den Königsschlössern an, die jährlich die Region bereisen. Allein Schloss Neuschwanstein zieht jährlich mehr als 1,4 Mio. Besucher an.

Welche der Wohnungen als Betreiber- und welche als Ferienwohnungen genutzt werden, hängt primär von den Verhandlungsergebnissen mit den Gastronomie- und ggf. auch Pferdebetreiber ab. Um die Attraktivität des Betriebes zu steigern, werden für eben jene Betriebe (Gastronomie und Pferde) Betriebs-(leiter)-Wohnungen angeboten.

Aktueller Stand und Maßnahmen

- Im **Bauraum 2** („Austragshäusl“) befinden sich zwei Wohnungen, die noch **hergestellt** werden müssen.
- Im **Bauraum 3** (oberhalb der Pferdeboxen) sind zwei Apartments bereits genehmigt, jedoch noch **fertig auszubauen**.

Ferienwohnungen – Standortoptionen

- Die langfristige Zuteilung der 3 Ferienapartments zur touristischen Vermietung hängt von der künftigen Betreiberstruktur ab. Es gibt zwei Optionen:

1. Option 1:

- Zwei Ferienwohnungen im **Bauraum 2** (Austragshäusl).
- Eine Ferienwohnung im **Bauraum 3** (südliche Wohnung).

2. Option 2:

- Alle drei Ferienapartments im **Bauraum 3** (bestehend aus den zwei neu ausgebauten Apartments + der südlichen Wohnung).

Entscheidungskriterien

- Die finale Zuordnung erfolgt, sobald die Betreiber für den Hof (insbesondere Gastronomie) gefunden wurden und die Anforderungen der Nutzung abgestimmt sind.

4.8 Wohnmobilstellplätze

Die Grundlage der Motivation, Wohnmobilstellplätze (WoMo) zu bauen, ist die gleiche wie für die Ferienapartments. Eine Vielzahl der in die Region reisenden Touristen tun dies mit einem Wohnmobil. Spätestens die Corona Pandemie und ihre Auswirkungen haben dem „Camping-Trend“ auf neue Höhen getrieben.

Die Marktgemeinde Peiting selbst bietet am Wellenfreibad 5 touristisch nutzbare WoMo-Stellplätze an. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in der Region sicherlich. Der Saliterhof trägt gerne dazu bei, der Nachfrage weiteres Angebot entgegenzustellen.

- **Ausstattung:**
 - Es werden sowohl Stromanschlüsse, Frischwasseranschluss sowie eine Ver- und Entsorgungsstation zur Verfügung gestellt. Außerdem können die Sanitäranlagen im Untergeschoss der Mehrzweckhalle von den Campern genutzt werden. Die Sanitäranlagen sind über eine noch einzuhausende, außenliegende Treppe im nord-westlichen Bereich der Halle zugänglich.
 - Die Camping Stellplätze weisen eine Größe von bis 4x8m oder 5x10m auf, so dass auch große Camping-Fahrzeuge dort parken können.
- **Zielgruppe:**
 - Touristen und Kurzurlauber, die entweder Urlaub in der Region machen wollen, oder sich auf der Durchreise/ Rückreise befinden.



Abb. 2.2 – Freiraumkonzept mit Verortung der 10 Wohnmobilstellplätze

Abb. 2.1 – Freiraumkonzept mit Verortung der 10 Wohnmobilstellplätze

6. Abschluss

Das Betreiber- und Nutzerkonzept des Saliterhofs berücksichtigt ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte. Ziel ist es, den Saliterhof als familienfreundlichen Erlebnisort zu positionieren, der Landwirtschaft, Gastronomie und Tourismus erfolgreich vereint.