

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 „Saliterhof Peiting“

Präambel

Die Marktgemeinde Peiting erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zul. geänd. durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zul. geänd. durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 01.07.2025 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 01.07.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Nutzungs-Betreiberkonzept vom 10.01.2025 (hinsichtlich Innenraum-Aufteilung und Möblierung nicht verbindlich)

A. Festsetzung durch Planzeichnung (s. Planzeichnung, S. 1 des Dokuments)

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (s. Planzeichnung, S. 1)

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Tourismus und Tierhaltung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „Tourismus und Tierhaltung“ dient dem Zweck des Tourismus und Tierhaltung, wie z. B. Ferienwohnungen, Veranstaltungsräume, Schank- und Speisewirtschaft, Tierhaltung und Hofladen, Betriebswohnungen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets.

1.2 Zulässig sind:

- Bauraum 1:
 - o Schank- und Speisewirtschaft mit max. 90 Sitzplätzen
 - o Veranstaltungshalle für max. 300 Besucher
 - o Büro- und Verwaltungsräume
 - o Lagerräume
 - o Hofladen mit Verkauf
 - o Ausstellungsräume
 - o Wollmühle
 - o Tierställe
 - o Werkstatt
- Bauraum 2 und 3 zusammengefasst:
 - o Max. 7 betriebsbezogene Wohnungen mit insges. max. 500 m² Wohnfläche; davon max. 3 Ferienwohnungen
- Zusätzlich in Bauraum 2:

- Büros
 - Werkstatt
 - Lager
 - Tierställe
 - Pferdeboxen
 - Tenne
 - sowie in den Freianlagen:
 - Ein Biergarten mit bis zu 350 m² Fläche
 - max. 10 Standplätze mit einer max. Größe von 5 x 10 m für Wohnmobile,
 - Tierställe,
 - Spielplatz
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen.
- 1.3 Im Planungsgebiet sind Wohnungen mit insgesamt max. 500 m² Wohnfläche zulässig.
- 1.4 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bauraum- und nutzungsbezogen festgesetzt und durch die max. zulässige Grundfläche GR gemäß Planzeichen A. 2.3, die max. zulässige Wandhöhe WH gemäß Planzeichen A. 2.4 sowie die max. Firsthöhe gem. Planzeichen A.2.5 festgesetzt.
- 2.2 Für Tierställe gem. Planzeichen A. 3.1 ist insgesamt eine Fläche von max. 250 m² zulässig.
- 2.3 Von der max. zulässigen GR gem. Planzeichen A. 2.3 dürfen bei Hauptgebäude 2 gem. Planzeichen A. 2.2 15 % und bei Hauptgebäude 3 gem. Planzeichen A. 2.2 50 m² ausschließlich für ebenerdige Terrassen verwendet werden. Diese dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von max. 8 m um bis zu 3 m überschreiten.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche gem. Planzeichen A. 2.3 darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich zur Fläche gem. C. 2.2 um max. 6.300 m² überschritten werden. Hierzu zählen alle Nebenanlagen wie Kfz-Stellplätze, Wohnmobil-Stellplätze, Biergarten, Sandplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten.
- 2.5 Die max. zulässigen Wand- sowie Firsthöhen werden vom gem. Planzeichen A. 10. festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut sowie für die Firsthöhe zum oberen Abschluss des Firstes gemessen. Bei vor- oder zurückspringenden Gebäudeteilen verändert sich die Wandhöhe entsprechend der Dachneigung, selbst wenn die Gebäudeteile für sich genommen ein Pultdach aufweisen.
- 2.6 Außerhalb der Bauräume bzw. Flächen für Nebenanlagen sind folgende Nutzungen bzw. Gebäude zulässig: Gewächshaus, Spielplatz, verkehrsfreie Einrichtungen zur Garten-nutzung sowie fünf Kfz-Stellplätze zur privaten Nutzung.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer bzw. beim Anbau im Südwesten des Bauraums 1 ein von Süden her angewalmtes Pultdach. Bei den Bauräumen 2 im Südteil und 3 müssen diese symmetrisch angeordnet sein, was den Hauptbaukörper ohne Anbauten anbelangt. Die Pultdächer müssen in derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgebildet werden.
- 3.2 Im Bauraum 1 sind keine Dachaufbauten oder -einschnitte zulässig.

- 3.3 Im Bauraum 2 sind folgende Dachaufbauten zulässig: Der Abstand des Firsts eines Zwerchgiebels zum Haupt-First muss mindestens 1,20 m betragen. Auf dem südlichen Bauteil mit einer Firsthöhe von max. 11,0 m auf der südlichen Dachseite ein Zwerchgiebel mit max. 5,5 m Breite und einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 2,5 m. Auf dem nördlichen Bauteil mit einer Firsthöhe von max. 10,0 m zwei Zwerchgiebel auf der östlichen Dachseite mit jeweils max. 8,0 m Breite, einem Abstand von mind. 1,5 m untereinander und einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 1,0 m. Bei diesen zwei Zwerchgiebeln ist eine Dachneigung bis 32° zulässig.
- 3.4 Im Bauraum 3 sind folgende Dachaufbauten zulässig: Max. drei Gauben, davon max. zwei Gauben auf einer Dachseite. Die Dachgauben dürfen eine max. Breite von 1,40 m haben. Die Höhe des Firsts der Gaube muss mind. 60 cm unter dem First des Hauptdachs liegen. Der Abstand zwischen den Gauben auf der östlichen Dachhälfte muss mind. das Doppelte ihrer Breite betragen.
- 3.5 Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind nur auf Wand- und Dachflächen sowie parallel zu Balkongeländern zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind sie bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung, Wandfläche bzw. Balkongeländer zulässig. Nicht zulässig sind gebäudeunabhängige Photovoltaik- und Solarthermieranlagen.
- 3.6 In der Fläche gem. Planzeichen A. 3.7 ist ein Lichtgraben mit max. 2 m Tiefe sowie eine Keller-Außentreppe bis max. 3 m Tiefe zulässig.
- 3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für das Angleichen von Gelände im 3 m Bereich um Hauptgebäude sowie Gebäude als Nebenanlagen und bis max. 50 cm zulässig, nicht jedoch in der Hochwassergefahrenfläche gem. Planzeichen B.2.1. In dieser ist auch die Neuerrichtung von Zäunen und Lagerung von Gegenständen unzulässig.
- 3.8 Zzgl. zu Festsetzung Ziff. C. 3.7 ist eine Aufschüttung mit bis zu 2,5 m Höhe (Alpaka-Hügel) außerhalb des Überschwemmungsgebiets zulässig. Ebenfalls darf der bestehende Alpaka-Hügel eingeebnet werden.
- 3.9 Als Einfriedungen sind nur blickdurchlässige Holzzäune oder Maschendrahtzäune sowie lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Gabionen sind unzulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m, gemessen von der Geländehöhe, lebende Hecken sind bis 1,80 m Höhe zulässig. Frei wachsende Sträucher können auf das Pflanzgebot gem. C 5.2 angerechnet werden. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Bodenabstand einhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzäunungen für Tiergehege.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Kfz-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen gem. Planzeichen A. 2.1 und auf den Flächen gemäß Planzeichen A. 3.2 zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze ab 6 m nördlich der Nordkante der Baugrenzen der Bauräume 2 und 3 bis zur Südgrenze des Geltungsbereichs für die dort zulässigen Nutzungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Wohnmobil-Stellplätze sind ausschließlich auf den Flächen gemäß Planzeichen A. 3.3 zulässig. Dabei sind max. 10 Stellplätze mit einem jeweiligen Maß von 5 x 10 m zulässig. Flächen für Ver- und Entsorgungsstationen sind nur innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen A. 3.6 zulässig.
- 4.3 Die Nutzung als Biergarten ist ausschließlich auf der Fläche gemäß Planzeichen A. 3.4 zulässig.
- 4.4 Tierställe sind ausschließlich auf den Flächen gemäß Planzeichen A. 3.1, Sandplätze ausschließlich auf der Fläche gem. Planzeichen A. 3.5 zulässig. Für Sandplätze ist eine maximale Gesamtfläche von 800 m² zulässig.

- 4.5 Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem symmetrischen Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach ($< 5^\circ$) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern beläuft sich auf maximal 27° .

5. Grünordnung

- 5.1 Gemäß Planzeichen A. 7.1 und 7.2 festgesetzter Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit hinsichtlich Wuchsordnung gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie zwei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Hiervon ausgenommen sind Gehölze gem. Planzeichen A. 7.2.
- 5.3 Auf der Fläche gem. A. 3.2 sind nach jeweils 5 Stellplätzen mind. 1,5 m breite Bepflanzungstreifen anzulegen und mit mind. einem Baum min. 3. Ordnung zu bepflanzen. Zwischen zwei stirnseitig aneinander stehenden Kfz-Stellplätzen ist ebenfalls ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen und mit 2 Bäumen mind. 3. Wuchsordnung oder 6 Sträuchern je 5 Kfz-Stellplätze zu bepflanzen.
- 5.4 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Gehölze mit zertifizierter Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland bzw. gemäß FoVHG zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung Stammumfang (StU) > 18 cm, für Bäume 3. Wuchsordnung StU > 16 cm und für Obstbäume StU > 14 cm, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, Höhe > 100 cm (vgl. Artenliste in D 2.4). Die Pflanzungen gem. C. 5.2 und 5.3 sind innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft dieses Bebauungsplanes vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzzeit hinsichtlich Wuchshöhe gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.5 Für Bauarbeiten im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind die Vorgaben zum Baumschutz gemäß Landratsamt Starnberg (Februar 2024, vgl. Anlage 2) einzuhalten.
- 5.6 Zufahrten, Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %). Hiervon ausgenommen ist die Zufahrt von der B17 zu der Kfz-Stellplatzfläche gem. Planzeichen A. 3.2.
- 5.7 Auf der Fläche gemäß Planzeichen A. 11 ist auf 406 m² ein Feldgehölz aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen herzustellen und zu entwickeln (vgl. Pflanzliste D. 2.4). Hierfür sind ein Strauch (2xv, 50-80 cm, mind. 5 Triebe) bzw. ein Heister (2xv, 80-120 cm, mind. 7 Triebe) je 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestanteil von Heistern muss 30 % betragen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

6. Artenschutz

- 6.1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge von Umbauten so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.

- 6.2 Im Zuge von Umbauten ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedruckten Glas zu entschärfen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

7. Immissionsschutz

7.1 Emissionsminderung

- 7.1.1 Im Bauraum 1 ist eine Begrenzung des Innenpegels auf $L_I = 80$ dB(A) während des Regelbetriebs und $L_I = 90$ dB(A) während des Veranstaltungsbetriebes in der Halle vorzunehmen und zu gewährleisten.

- 7.1.2 Die Außenbauteile des Gebäudes im Bauraum 1 müssen im Bereich der Halle mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ (in am Bau funktionstüchtig eingebauten Zustand) erreichen:

- Außenwände (Mauerwerk) $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
- Außenwände (Holz) $R'_{w,ges} \geq 15$ dB
- Dach (ohne Lichtband) $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
- Lichtband $R'_{w,ges} \geq 20$ dB
- Giebelfenster (Doppelstegplatten) $R'_{w,ges} \geq 15$ dB
- Tor (Nordfassade) $R'_{w,ges} \geq 10$ dB

- 7.1.3 Der Schallleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlage auf dem Dach über der Küche) ist auf jeweils 80 dB(A) zu begrenzen. Eine Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit bei Vorliegen der konkreten Planung der Haustechnik wird empfohlen.

- 7.1.4 Im Regelbetrieb sind folgende organisatorische Maßnahmen zu treffen:

- Bei geräuschintensiver Nutzung in der Halle bis 22:00 Uhr sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.
- Die Nutzung des Wirtsgarten ist während der Tageszeit bis 22:00 Uhr zulässig.
- Der Betrieb des Hofladens inklusive Kunden- und Lieferverkehr ist nur während der Tageszeit zulässig.
- Die Nutzungen müssen bis spätestens 22:00 Uhr beendet sein. Die anschließende Nutzung des Parkplatzes zur Abfahrt ist auch nach 22:00 Uhr zulässig.

- 7.1.5 Für den Veranstaltungsbetrieb sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Veranstaltungen, die nach 22.00 Uhr enden, sind im Rahmen der Regelungen der TA Lärm für „seltenen Ereignisse“ zulässig. Hierfür stehen bis zu 10 Tage im Jahr zu Verfügung.
- Bei geräuschintensiver Nutzung in den Räumlichkeiten (z.B. Hochzeiten, Theateraufführungen, Konzerte, Musikbeschallungen) sind Fenster und Türen geschlossen zu halten. Beim Tor auf der Nordseite sind die Fugen abzudichten.
- Die Nutzung der Halle und des Wirtsgartens ist auch nach 22:00 Uhr gemäß Emissionsansatz zulässig.

7.2 Immissionsschutz

- 7.2.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind an den mit Planzeichen markierten Fassaden bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023, sind einzuhalten.

7.2.1 Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024 des Ingenieurbüros Greiner die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

7.2.2 Zudem ist der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder alternativ verglasten Loggien bzw. Vorbauten o.Ä. für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete) vorzusehen. Die nächtlichen Beurteilungspegel sind in der Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024 dargestellt.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur an Außenfassaden unterhalb der Traufhöhe zulässig. Im Zufahrtsbereich sind max. 3 Fahnenmasten sowie ein Zufahrtsschild zulässig. Werbeanlagen dürfen nur während der Betriebszeit beleuchtet werden.

D. Hinweise

1. Allgemeines

1.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude,
- befestigte und zu begrünende Fläche,
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
- Gehölzpflanzungen,
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

1.2 Der Schutzbereich der 1-kV-Leitung gem. B.5 beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

1.3 Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Marktgemeinde Peiting vom 10.04.2024 wird hingewiesen.

2. Natur und Artenschutz

2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.

2.2 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.

2.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.4 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fagus sylvatica - Rot-Buche
Tilia cordata - Winter-Linde
Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Quercus robur - Stiel-Eiche
Ulmus glabra - Berg-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche

Betula pubescens – Hänge-Birke
Populus tremula - Zitter-Pappel
Salix alba – Silber-Weide

Bäume 3. Wuchsordnung:

Crataegus monogyna - Weißdorn
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aria – Mehlbeere

Malus sylvestris - Holz-Apfel
Prunus padus – Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Beberis vulgaris - Berberitze
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare – Liguster
Rosa canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

- 2.7 Werden durch Eingriffe Bäume mit Quartierstrukturen (Bäume ab 50 cm Stammumfang mit Höhlungen, Stammrissen, abplatzender Rinde etc.) beseitigt, sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Für die Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen ist eine Begleitung durch eine/n Fledermausexpertin bzw. -experten erforderlich. Auch eine Entwertung von Quartieren (z. B., wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindert) entspricht rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zum artenschutzfachlichen und -rechtlich ordnungsgemäßen Vorgehen wird das Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern empfohlen; Download unter Aktuelles auf: <https://www.tierphys.nat.fau.de/fledermausschutz>

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Unverschmutztes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Hier gelten die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- 3.1.1 Die bestehenden zwei Sickerschächte der zentralen Halle müssen folgende Vorgaben nach DWA-A 138 einhalten und sind ggf. dahingehend nachzurüsten:
- Die Sohle der Sickerschächte muss mindestens 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand liegen. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, müssen diese mit Lieferkies ca. 1 m oberhalb des Grundwassers aufgefüllt werden.
 - Alle Sickerschächte sind mit einer mind. 0,5 m mächtigen Filterschicht aus karbonathaltigem Sand nachzurüsten (sofern nicht bereits vorhanden). Dieser Sand muss folgende Eigenschaften besitzen und kann als Fertigware bestellt werden: Durchlässigkeitsbeiwert k_f -Wert $\leq 1 \times 10^{-3}$ m/s, Karbonatgehalt 25 – 40 % Trockenmasse, Körnung 0,25 – 4 mm. Es empfiehlt sich eine Prallplatte unter den Einlauf zu platzieren, sodass der Sand nicht ausgespült werden kann.
 - Alle Sicker- und Einlaufschächte sind mit Schmutzfängern auszustatten (sofern nicht bereits vorhanden).

- 3.1.2 Das Wohnhaus sollte möglichst über eine Muldenversickerungsanlage entwässert werden.
- 3.2 Abgrabungen direkt am Haus sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 3.3 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 und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 3.4 Für die Wohnmobilstellplätze ist zwingend die beschriebene Ver- und Entsorgungsstation einzurichten. Dies ist insbesondere für Frischwasserversorgung (Trinkwasser), als auch für Grau- und Abwasserentsorgung einzurichten, um einerseits die Versorgung mit unbedenklichem Trinkwasser zu gewährleisten und andererseits zu verhindern, dass Grau- und Abwasser in der umgebenden Natur entsorgt werden.
- 3.5 Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Peitnach als Gewässer dritter Ordnung oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mit dem Bauantrag, für verfahrensfreie Anlagen bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt einzureichen.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebs des Saliterhofs in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223076 / 4n vom 14.02.2024 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- 5.2 Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsräusche dargestellt.
- 5.3 Aufgrund der Verkehrsräuschesituation wird zusätzlich zu den Festsetzungen (Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm) der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder alternativ verglasten Loggien bzw. Vorbauten o.Ä. für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen.
- 5.4 Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 „Saliterhof Peiting“ wurde vom Marktgemeinderat am 24.01.2023 gefasst und am 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am 12.09.2023 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2023 erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2023 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am 30.04.2024 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.04.2024 hat in der Zeit vom 24.05.2024 bis 24.06.2024 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 30.04.2024 erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis 24.06.2024 (§ 4 Abs.2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.01.2025 erfolgte vom 14.03.2025 bis 11.04.2025 (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.01.2025 erfolgte vom 17.03.2025 bis 14.04.2025 (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2025 wurde vom Marktgemeinderat am 01.07.2025 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Peiting, den 21.07.25

Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister



Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.07.25; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Peiting, den 23.07.25

Peter Ostenrieder, Erster Bürgermeister

