



# MARKT PEITING

## Bebauungsplan Nr. 90 „HEIMGARTENSTRAßE II“

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
geändert  
Endfertigung

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

**29.06.2022**  
07.03.2023  
23.05.2023

Landschaftsplanerischer Teil

**PLANUNGSBÜRO U-Plan**

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
2.1 Übergeordnete Planungen / Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Regionalplan	3
2.3 Verfahren	4
2.4 Flächennutzungsplan	4
2.5 Bestehende Bebauungspläne	4
2.6 Denkmalschutz	5
2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
3.1 Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches	5
3.2 Planungserfordernis der Grenzen des Geltungsbereiches	5
3.3 Topographie	5
3.4 Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand	5
3.5 Bauliche Umgebung	6
3.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes	6
<b>4. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs</b>	<b>6</b>
4.1 Erschließung, Modellierung des Geländes	6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung	7
4.4 Bauweisen, Gebäudetypologien	7
4.5 Ruhender Verkehr	7
4.6 Gestaltung	8
4.7 Grünordnung	8
<b>5. Immissionen</b>	<b>9</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung des Baugebiets</b>	<b>9</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
<b>8. Klimaschutz</b>	<b>9</b>
<b>9. Natur- und Umweltschutz</b>	<b>10</b>
<b>10. Planungsdaten</b>	<b>10</b>

### **Anlage**

Liste Flächenmanagement Peiting  
Schalltechnische Untersuchung

## **1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau im Markt Peiting veranlasst die Marktgemeinde dort, wo sie selbst über Grundstücke verfügt oder Miteigentumsanteile an Grundstücken hat, geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Eine dieser Flächen stellt der Bereich südlich der Blumenstraße zwischen Bergwerk- und Zugspitzstraße dar. Aus diesem Grund beschloss der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 31.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Heimgartenstraße II“.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen / Bevölkerungsentwicklung**

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 (Demographie-Spiegel – Gemeinde Peiting), wird die Bevölkerung der Gemeinde Peiting von 11.891 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) um etwa 510 Einwohner auf rund 12.401 Einwohner im Jahr 2031 anwachsen. Die Zahl der Haushalte wird sich demzufolge bis 2031 um ca. 200 Haushalte erhöhen. Um das Ziel von zusätzlichen 200 Wohneinheiten bis 2031 zu erreichen, sind rund 20 Baufertigstellungen pro Jahr im Betrachtungszeitraum erforderlich, um den Zusatzbedarf zu realisieren. In den letzten Jahren verzeichnete Peiting nur einen moderaten Flächenzuwachs. 2018 lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche bei rund 9,4 % (705 ha). Im Folgejahr 2019 blieb der Anteil mit 707 ha bzw. 9,4 % an der Gesamtfläche gleich.

Um die notwendigen Wohneinheiten realisieren zu können, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen erforderlich. Mit der Entwicklung der Wohngebietsfläche „Heimgartenstraße II“ auf ca. 16.600 m<sup>2</sup> kann ein Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Peiting gedeckt werden.

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 14.416 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland generiert werden. Gemäß dem vorliegenden Planentwurf können dadurch ca. 20 Bauplätze geschaffen werden.

Gemäß der beiliegenden Liste des Flächenmanagements der Marktgemeinde Peiting ergeben sich ca. 46,76 ha Innenentwicklungsflächen. Da diese Flächen nicht im Besitz der Gemeinde Peiting sind, können diese nicht überplant werden.

### **2.2 Regionalplan**

Der Regionalplan Oberland stellt den Markt Peiting als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Schnittpunkt der regionalen Nord-Süd-Entwicklungssachse und der überregionalen Ost-West-Entwicklungssachse dar.

Peiting liegt in der Fremdenverkehrsregion Pfaffenwinkel in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Siedlungsentwicklung soll dabei „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.“

Zudem soll die Siedlungstätigkeit „an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.“

„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.“ Die Siedlungstätigkeit soll dabei „auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden.“

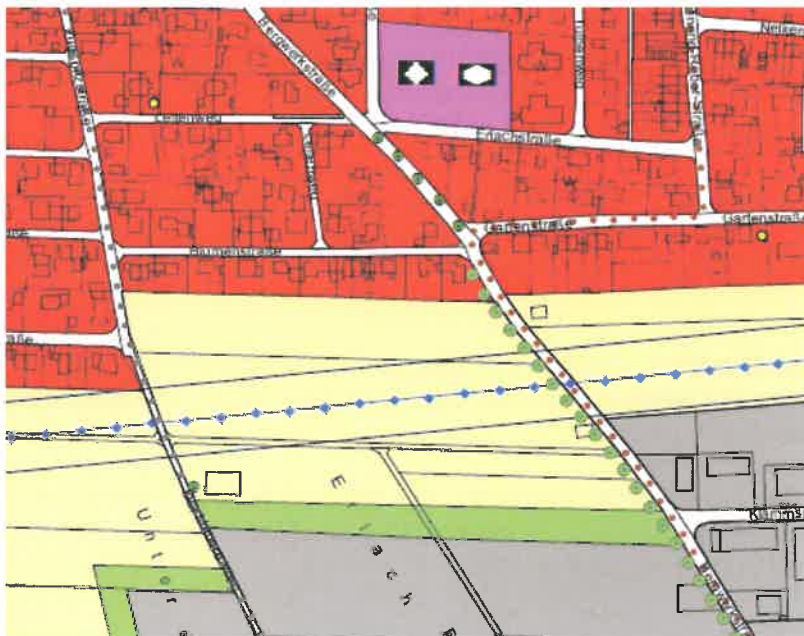
„Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.“

### 2.3 Verfahren

Da der Geltungsbereich (16.664 m<sup>2</sup>) direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Bebauungsplanes „Langwand“, sich die festgesetzte Grundfläche weit unter dem Schwellenbereich von 10.000 m<sup>2</sup> befindet und sich der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzung widmet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

### 2.4 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Flächen für Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung entsprechend angepasst.

### 2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 2 „Langwand“, im Osten an den Bebauungsplan Nr. 60 „GE/GI - Zwischen Schönriedl- und Bergwerkstraße“ sowie im Westen an den Bebauungsplan „Heimgartenstraße“ an.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

### **HINWEIS:**

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.

## **2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

## **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **3.1 Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Markts Peiting östlich der Zugspitzstraße, südlich der Blumenstraße und westlich der Bergwerkstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2437 und Teilbereiche der Flurnummern 2418 sowie 2412, Gemarkung Peiting. Vom Planungsgebiet ist das Marktzentrum mit öffentlicher Verwaltung, Bushaltestellen und den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ca. 1,5 km entfernt, der Bahnhof Peiting Ost befindet sich in etwa 1,0 km Entfernung.

Die individuelle verkehrliche Erschließung erfolgt vom Marktzentrum über die Bahnhofstraße und die Zugspitzstraße.

Peiting liegt mit 2 Bahnhöfen an der Bahnstrecke Schongau - Peißenberg, zusätzlich stellen 2 RVO-Buslinien eine ÖPNV- Verbindung zu den Nachbarorten dar.

### **3.2 Planungserfordernis der Grenzen des Geltungsbereiches**

Der Markt Peiting beabsichtigt derzeit die Fl.Nr. 2437 der Gemarkung Peiting als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll der Zweckbestimmung Spielplatz dienen.

### **3.3 Topographie**

Das Planungsgebiet ist als eben zu betrachten (höchster Punkt ca. 721 ü.NN) Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches liegt an dessen nördlichster Grenze auf ca. 720,29 ü.NN.

### **3.4 Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand**

Derzeit wird das Planungsgebiet als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

### **3.5 Bauliche Umgebung**

Die nachbarliche Bebauung des Planungsgebiets auf der Nord- und Westseite besteht zum größten Teil aus Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, Satteldächern und bis zu ca. 6 m Wandhöhe.

### **3.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes**

#### **3.6.1 Schallimmissionen**

Die aktuellen Lärmimmissionen sind als vernachlässigbar anzusehen. Durch die Ausweisung der Zugspitz- und Bergwerkstraße als 30er-Zone ist mit keinen erheblichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Mit anderweitigen Lärmimmissionen ist nicht zu rechnen.

#### **3.6.2 Altlasten / Baugrund/ Versickerung**

Im Geltungsbereich sind keine Flächen in das Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz) eingetragen.

Für den Geltungsbereich liegt eine Geotechnische Untersuchung der Blasy + Mader GmbH vom 17.12.2021 vor. Demnach liegt ein tragfähiger Baugrund vor. Das anfallende Niederschlagswasser kann problemlos über belebte Bodenschichten Versickert werden. Außerdem gehen aus den Untersuchungsunterlagen keine Gründe hervor, die gegen den Vollzug des Bebauungsplanes sprechen.

#### **3.6.3 Stromfreileitung**

Im Süden außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung. Deren Schutz-zonen berühren den Geltungsbereich nicht, dementsprechend ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **4. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs**

### **4.1 Erschließung, Modellierung des Geländes**

Die Haupteerschließung des Baugebiets greift die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Zugspitz- bzw. Bergwerkstraße auf und sieht eine verbindende Stichstraße vor. Inbegriffen in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind öffentliche Fuß- und Radwege, die jedoch nicht in der Planzeichnung dargestellt werden.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, die westlich angrenzenden Fläche wird als „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen eingerichtet werden sollen. Um eine mit dem bestehenden Umfeld verträgliche Dichte an Bewohnern im Plangebiet zu gewährleisten, werden je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung maximaler Wandhöhen festgesetzt. Die Dichte der Wohnbaufläche orientiert sich dabei an der Dichte der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte maximale GRZ von 0,30 ermöglicht die Ausweisung von kostengünstigem Wohnraum auch auf kleineren Grundstücken und entspricht damit den Zielen des geplanten Einheimischenprogrammes.

#### **4.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung**

Die geplante Bebauung ergänzt den südlichen Ortsrand Peitings. Da die Bebauung westlich der Bachfeldstraße Richtung Süden deutlich weiter vorangeschritten ist als die Bebauung östlich der Bachfeldstraße arrondiert das Plangebiet den Siedlungskörper.

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich für die Hauptgebäude je Bauraum auf festgesetzte Bezugshöhen über dem Meeresspiegel, welche genähert vom bestehenden Gelände abgeleitet wurden. Als der Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe der Nebengebäude wird das jeweilige natürliche Gelände festgelegt. Beide Festsetzungen stellen eine angemessene Höhenentwicklung der künftigen Baukörper sicher.

Die zulässigen Wandhöhen von 6,50 m stellen die Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld sicher.

Auch wird durch die festgesetzte Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und Festsetzungen der Dachformen, -neigungen und -eindeckungen die überwiegend vorhandene Baustruktur aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

Um ein ruhiges städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird empfohlen die geplanten Gebäude parallel zum angrenzenden Straßenverlauf auszurichten. Eine Festsetzung der Firstrichtungen erscheint auf Grund der schmalen Baufenster nicht notwendig.

#### **4.4 Bauweisen, Gebäudetypologien**

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Die Regelungen der Bauweise soll ein breites Publikum ansprechen und dementsprechend für eine vitale, gemischte Bewohnerstruktur im Plangebiet sorgen. Auch ist durch die Möglichkeit zwischen Doppel- und Einzelhausbebauung zu wählen, eine bedarfsorientierte Planung möglich, die Flexibilität für die künftigen Grundstückseigentümer erhöht. Der Bereich der Nutzungsschablone 2 befindet sich im Besitz der Marktgemeinde Peiting. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen hier nur Einzelhäuser zugelassen werden.

#### **4.5 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird bei den Gebäuden entsprechend der Stellplatzsatzung des Markts Peiting in oberirdischen Garagen oder Carports und offenen Stellplätzen nachgewiesen, die den jeweiligen Wohnhäusern direkt zugeordnet sind. Dabei sind Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Flexibilität der Situierung der Stellplätze für die künftigen Grundstückseigentümer und sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild des Straßenraumes.

#### **4.6 Gestaltung**

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen.

Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt.

In Anlehnung an die nähere bauliche Umgebung wird das für die Region typische Satteldach festgesetzt. Alternativ kann auch ein Walm- oder Pultdach errichtet werden.

Sonstige Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die für das Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlichen Parameter, wie Dacheindeckungen oder Einfriedungen.

#### **4.7 Grünordnung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 90 „Heimgartenstraße II“ zwischen der Bergwerk- und der Zugspitzstraße verfolgt die Marktgemeinde Peiting das Ziel, die vorhandene Wohnbebauung, die derzeit südlich der Blumenstraße endet, auf das Flurstück 2437, Gemarkung Peiting auszuweiten.

Auf diese Weise wird eine ca. 1,19 ha große intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (artenarmes Grünland) der Bebauung zugeführt. Zudem ist vorgesehen, 3 jüngere bis mittelalte Laubbäume (Ahorn, Linde), die entlang der Bergwerkstraße stehen, zu entfernen, um die Einmündung von der Bergwerk- in die neu geplante Erschließungsstraße realisieren zu können.

Wenngleich der vegetationskundliche Wert der betroffenen Fläche insgesamt als gering zu bewerten ist, führt die Bauleitplanung zum Flächenverbrauch und damit zum Verlust der Bodenfunktionen bei den hier vorhandenen fruchtbaren Parabraunerden und Braunerden. (Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) handelt es sich bei dem Planbereich um die Einheit 22b: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.) Zudem gehen mit der Flächenversiegelung Veränderungen der Niederschlagswasserversickerung und der Grundwasserneubildung einher. Das Landschaftsbild, welches im Umfeld des Planbereiches durch die benachbarte Bebauung, die landwirtschaftliche Nutzung und eine südlich verlaufende Stromfreileitung mit Maststandorten bereits anthropogen überprägt ist, wird durch die geplante Bebauung zusätzlich in geringem Maße verändert.

Um eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgründung des Baugebietes sicherzustellen wurden auf den Baugrundstücken markante Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, die den Blick nach Süden zu den Alpen nicht verstellen, jedoch die Bebauung gliedern. Darüber hinaus sind für die nicht überbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote ohne Lagefestlegung festgesetzt, die eine generelle Durchgründung der Baugrundstücke sicherstellen, ohne die privaten Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit zu sehr einzuschränken.

Da sie nicht zum wohnbaulichen Charakter der Marktgemeinde Peiting passen, werden nahezu vegetationslose Vorgärten (sog. Schottergärten) sowie fremdländische Eingrünungen z.B. aus Thujen ausgeschlossen. Auf Festsetzungen zu Einfriedungen kann mit Blick auf die in der Marktgemeinde vorhandene Satzung verzichtet werden.



Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Bei den von der Planung betroffenen Lebensräumen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen im Umfeld vorhandener Bebauung und um 3 jüngere Bäume an der Bergwerkstraße. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht daher nicht. Aus diesem Grund ist es in Bezug auf den gesetzlichen Artenschutz ausreichend, darauf hinzuweisen, dass Bäume außerhalb der Brutzeit der Vögel zu fällen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 erfolgt im Verfahren gemäß 13b BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## **5. Immissionen**

In dem Plangebiet sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (von 55/45 dB(A) tags/nachts) zu erwarten.

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult vom 07.07.2021, Bericht 20061\_gew-gu02-V2, zum Bebauungsplan „Bergwerkstraße“, bei der auch die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt wurde, ist zu beachten und liegt als Anlage bei.

## **6. Ver- und Entsorgung des Baugebiets**

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über die Zugspitz- bzw. Bergwerkstraße.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes der gemeindlichen Wasserwerke sichergestellt und erfolgt ebenfalls über die Zugspitz- bzw. Bergwerkstraße.

Die Gasversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der erfolgen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein vom Markt Peiting beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des Baugebietes entsteht ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, da hierfür die Nachfrage am höchsten ist.

Insgesamt ist mit einem Zuwachs von max. 40 Haushalten zu rechnen.

## **8. Klimaschutz**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

## 9. Natur- und Umweltschutz

Für Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vorhanden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit etwa durch Lärm oder Erschütterungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Auch liegen keine Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturgütern vor. Jedoch ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden. Ein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen ist ebenfalls nicht erkennbar.

Bei der Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Die notwendigen Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen sollen in dem vorgegebenen Zeitraum, ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt werden. Dadurch wird die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen vermieden.

Insgesamt betrachtet weist der Geltungsbereich in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen keine besondere Empfindlichkeit auf.

## 10. Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	13.164 m <sup>2</sup>
davon		
Öffentliche neue Erschließungsflächen	ca.	1.825 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca.	270 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche	ca.	10.139 m <sup>2</sup>
Festgesetzte GRZ im WA	0,30 entspricht einer GR von	3.042 m <sup>2</sup>

Peiting, 30.05.23

  
Peter Ostenrieder  
1. Bürgermeister