

Markt Peiting



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 „Seniorenzentrum an der Lorystraße“

Begründung

Ergänzter ENTWURF

Fassungsdatum: 15.09.2026

Vorhabenträgerin: AWO Bezirksverband Oberbayern
Frau Cornelia Emili
Edelsbergstraße 10
80686 München

München, den

.....
C. Emili

Planaufstellung: Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Peiting, den

.....
1. Bgm. P. Ostenrieder

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 15.09.2026

.....
Christa Ufer

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Verkehrliche Anbindung	4
2.3	Nutzungen und Gebäudebestand	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4.	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Städtebau	8
4.2	Grünordnung	8
4.3	Immissionsschutz.....	9
4.4	Verkehrliche Erschließung	10
4.5	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	10
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	11
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	11
5.2	Verkehrsflächen	13
5.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	14
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.5	Artenschutzrecht.....	15
5.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	15
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	15
6.1	Bodenordnung und weiterer Regelungsbedarf	15
6.2	Bauflächenbilanz	16
6.3	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	16
6.4	Umweltauswirkungen.....	16
7.	Literaturverzeichnis.....	18

Anlagen

- Anlage 1: Baugrund- und Schadstoffgutachten Projekt Nr. 14658 BV Neubau AWO Seniorenzentrum Flur 1421, Gemarkung Peiting der Blasy + Mader GmbH vom 29.07.2025
- Anlage 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz Vorhabenbezogener Bebauungsplan AWO Seniorenzentrum Peiting der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 17.04.2026
- Anlage 3: Immissionsschutztechnisches Gutachten Erschütterungsschutz Vorhabenbezogener Bebauungsplan AWO Seniorenzentrum Peiting der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB vom [19.09.2026](#)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die AWO Oberbayern plant die Errichtung eines Ersatzneubaus für das in die Jahre gekommene Seniorenzentrum in der Bahnhofstraße mit bisher 110 Plätzen in der stationären Pflege zzgl. 12 bis 15 Tagespflegeplätzen. Hierfür konnte ein zentrales Grundstück an der Lorystraße gefunden und erworben werden, da am bisherigen Standort nicht mehr bedarfsgerecht saniert werden kann, um den aktuellen Vorgaben zu genügen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das Planungsgebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ ausweisen und somit Baurecht für ein neues Seniorenzentrum mit Wohngruppen für 91 Plätze schaffen. Das neue Seniorenzentrum bietet die Chance, zentrale Anlaufstelle für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde zu werden, wofür großzügige gemeinschaftliche Räumlichkeiten im EG eingeplant werden. Zur Vereinfachung werden die Bewohnerinnen und Bewohner in den Festsetzungen sowie in der Begründung insgesamt als Bewohner bzw. Senioren bezeichnet, hierbei sind selbstverständlich alle Bewohnenden unabhängig von einer Geschlechterzuordnung gemeint.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Daher wird dieser im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung erstellt. Somit ergibt sich auch kein baurechtlicher Ausgleichsbedarf. Der Flächennutzungsplan, der eine innerörtliche Grünfläche zeigt, soll im Anschluss berichtigt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Architekten Höss Amberg + Partner, München, vom 20.04.2026 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

Der Markt Peiting liegt im Südwesten des Regierungsbezirks Oberbayern im Landkreis Weilheim-Schongau. Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Naturraum-Einheit 036 Lech-Vorberge mit der Untereinheit Jungmoränenlandschaft.

Das Baugrundstück liegt auf ca. 718 m ü. NHN (DHHN 2016) direkt östlich der Bahnstrecke 5444 Weilheim-Schongau im Ortsgebiet. Es ist weitgehend eben und fällt lediglich leicht, um max. 0,8 m von der Bahnstrecke zum nordöstlichen Grundstückseck ab. Die Grenzen des Flurstücks 1421, Gemarkung Peiting, stellen dabei weitgehend auch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des 7.016 m großen Planungsgebiets dar.

2.2 Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück liegt ca. 600 m südöstlich des Ortszentrums. Es ist direkt über die Lorystraße erschlossen, die westlich der Bahn als Friedhofstraße fortgeführt wird. Über die Füssener, Schongauer oder Münchner Straße bzw. den Seeweg sind die übergeordneten Straßen B472 und St 2014 erreichbar.

Entlang der Südwestgrenze des Grundstücks verläuft die Bahnstrecke Weilheim-Peißenberg-Schongau, auch als Pfaffenwinkelbahn bezeichnet. Der Bahnhof Peiting-Ost liegt in gut 400 m Luftlinien bzw. 700 m Fußweg-Entfernung im Osten.

2.3 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Er ist umgeben vom Siedlungsbereich des Markts Peiting.

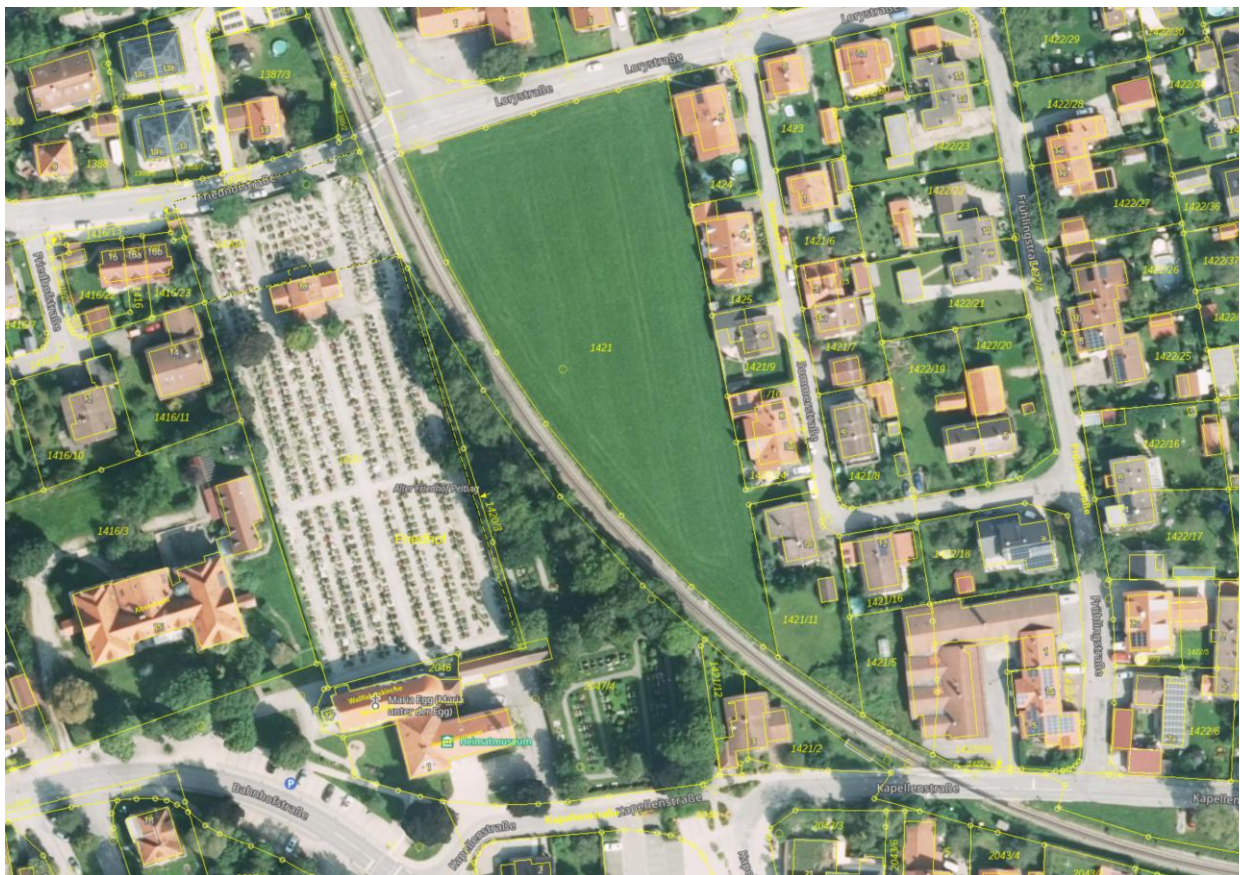


Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich

Richtung Osten schließen Wohngebiete an, entlang der Bahnlinie auch Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung. Westlich der Bahn befindet sich der Friedhof sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie andere öffentliche Einrichtungen wie das bisherige Seniorenzentrum, Feuerwehr und Sportflächen. Nördlich der Lorystraße lag im Wohngebiet mit Haus Nr. 1 benachbart ein Jugendzeitrum, dessen Nutzung jedoch bereits eingestellt wurde. Künftig soll hier ebenfalls Wohnnutzung stattfinden.

Der Friedhof umfasst westlich der Gleise auch alten, prägenden heimischen Baumbestand. Ansonsten stocken in den Gärten der Wohnbebauung in der Umgebung weitere Gehölze.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist der Markt Peiting zusammen mit dem benachbarten Schongau als Doppel-Mittelzentrum der Region 17 Oberland im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft (siehe Auszug Raumstrukturkarte).

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2023, Kapitel 3.). Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren kann.

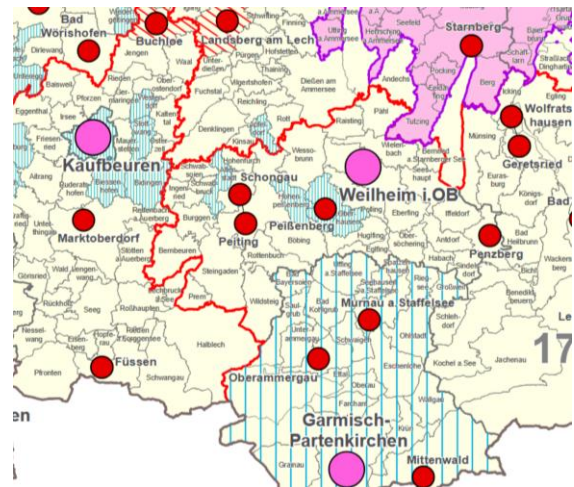


Abb. 3: Auszug Landesentwicklungsprogramm 2023

Regionalplan Oberland (2020)

Die Marktgemeinde Peiting gehört zur Planungsregion „Oberland“. Die Grundsätze für die Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren (A II 2 G) lautet dabei wie folgt:

- In allen Teilräumen der Region soll die Erreichbarkeit der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
- In den Doppelmittelzentren (...) der Region sollen die funktionalen Verflechtungen zwischen den Teilorten gestärkt und raumbedeutsame Planungen aufeinander abgestimmt werden.

Im Umgriff des Planungsgebiets findet sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Versorgung (siehe Abb. 4). Gemäß Karte 3 des Regionalplans ist erst östlich der B472 ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt sowie nach Süden angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet.

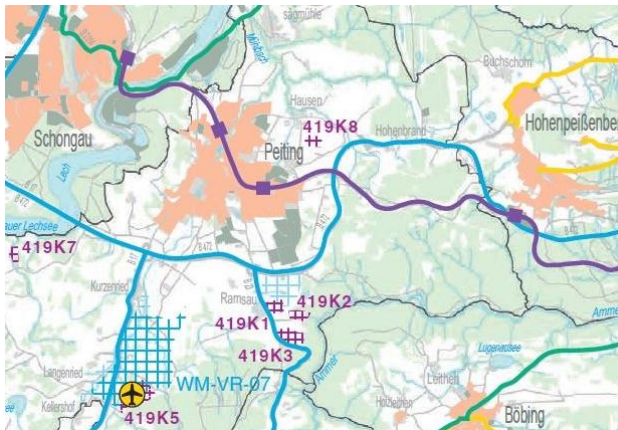


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region 17 „Oberland“ - Strukturkarte

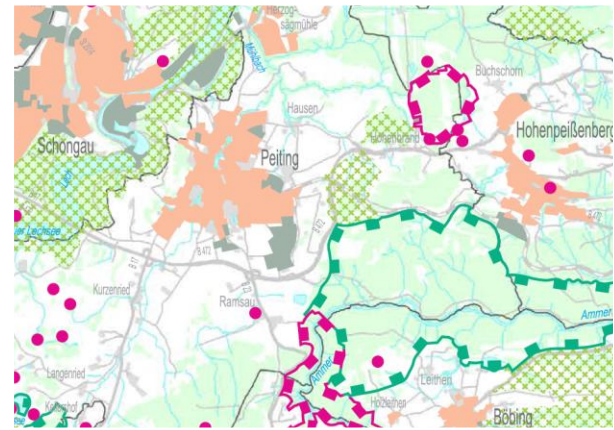


Abb. 5: Auszug Regionalplan-Karte 3 -Landschaft und Erholung

Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit der Umwelt sind in Teil B Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans definiert. Die Qualitäten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sind durch pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern (B I 1 G). Die charakteristische Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, zur Schonung der freien Landschaft sollen sich Baumaßnahmen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränken (B I 2.7.1 Z). Der Erhalt innerörtlicher Grünbereiche sowie eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge wird angestrebt (B I 2.7.3 Z).

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich und stellt eine Innenentwicklung dar, die zwar eine bisherige Grünfläche in Anspruch nimmt, die als Freifläche bisher jedoch nicht über eine besondere Nutzung für die Erholung verfügt. Die Planung des Seniorenzentrums entspricht somit einem wichtigen Ziel der Regionalplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

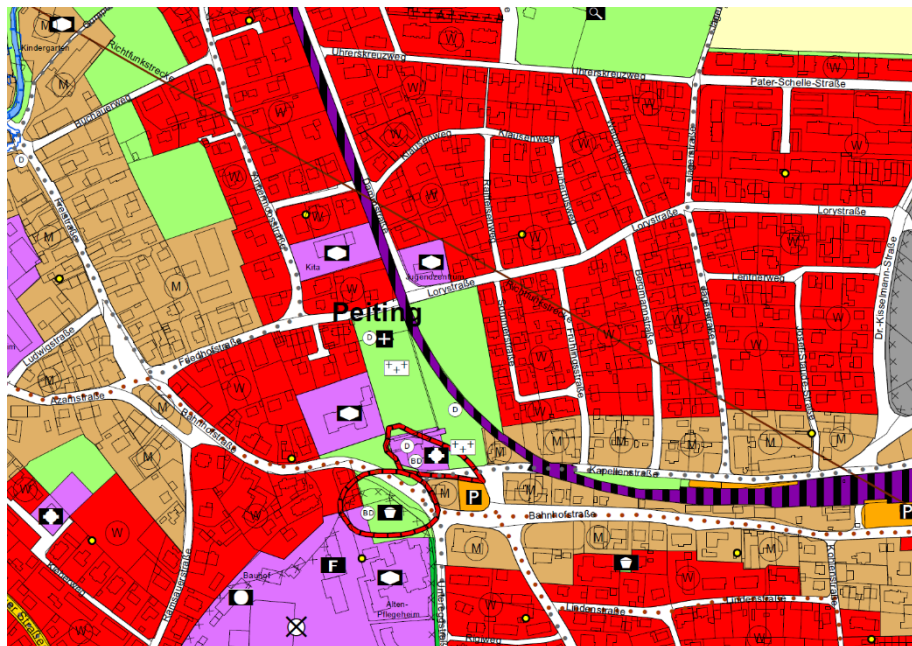


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Peiting (beige = Fläche für Landwirtschaft)

Im Flächennutzungsplan vom 28.10.2019 ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt, angrenzend sind Bauflächen, vor allem als Wohnbauflächen dargestellt. Das Planungsgebiet grenzt an die Bahnstrecke hinter der weitere Grünflächen mit Zweckbestimmung „Friedhof“ liegen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die das Planungsgebiets als Baufläche für ein Sondergebiet darstellt

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich bisher nicht.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz oder Bayerischem Naturschutzgesetz geschützten Flächen oder Landschaftsbestandteile verzeichnet. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben und somit auch nicht betroffen. Auch finden sich weder kartierte Biotope noch eingetragene Ökokonto-Flächen im Planungsgebiet. Kartierte Biotope liegen ebenfalls nicht vor.

Allerdings sind im Bereich des Friedhofs mehrere Baudenkmäler vorhanden, u.a. die Wallfahrtskirche Maria Egg (D-1-90-140-2) mit Leichenhalle und Friedhofskreuz, das Klostergebäude -6) und Marienheim (D-1-90-140-55). Außerdem finden sich umgebend die Bodendenkmäler beidseitig der Bahnhofstraße (siehe Beschreibung nächste Seite).

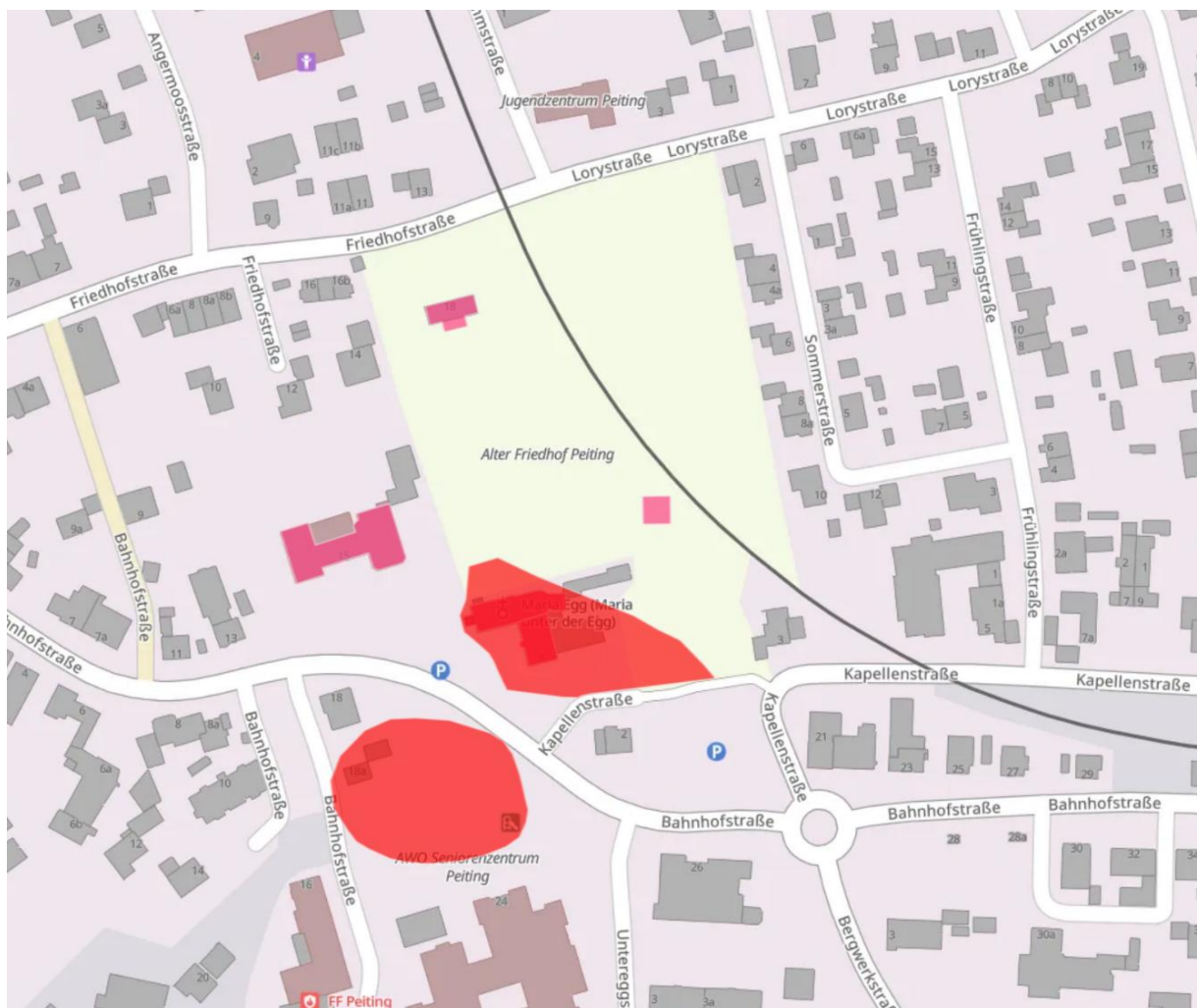


Abb. 7: Denkmäler gemäß Bayernatlas

Aktennr.	Kurzbeschreibung
D-1-8231-0027	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Egg in Peiting und ihres Vorgängerbaus mit aufgelassenem Friedhof und abgegangener Eremitenklause
D-1-8231-0019	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Die Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum erfordert sowohl eine Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung als auch schalltechnischer Belange. Daher wird das Gebäude in der Höhe auf 3 Vollgeschosse (EG sowie 1. und 2. OG) mit Flachdach begrenzt. Die angrenzenden Wohngebäude verfügen über bis zu 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, so dass dies eine maßvolle Erhöhung darstellt. Firste entlang der Sommerstraße reichen bis ca. 726,5 m ü. NHN. Mit den kommunalen Einrichtungen südwestlich der Bahnstrecke sowie im Mischgebiet an der Kapellenstraße sind in der Umgebung bereits größere Baukörper vorhanden.

Das Gebäude des Seniorenzentrums erfährt eine Gliederung durch zwei nord-süd-gerichtete, aber versetzte Gebäudeteile, die etwa mittig durch einen Kopfbau verbunden werden. Dieser stellt auch den öffentlichen Zugang dar, während der direkt an die Lorystraße grenzende Bereich nur die Anlieferung umfasst. Diese dient insbesondere der im Kellergeschoss vorgesehenen Küche. Durch deren Tieflage wird ein nur 3-stöckiges Gebäude ermöglicht, das für sechs Bewohnergruppen mit je 14-16 Plätzen insgesamt 91 Plätze bietet. Somit wird die neue Einrichtung infolge der begrenzten Grundstücksgröße mit Rücksicht auf die Nachbarschaft etwas kleiner ausfallen. Die Seniorinnen und Senioren werden in 67 Einzelzimmern mit eigenem Duschbad und 24 Tandem-Einzelzimmer mit gemeinsamem Bad (z.B. für Paare) ermöglicht. Jeder Bewohnergruppe werden Wohn- und Essräume zugeordnet sowie eine gemeinsame Gruppenküche, so dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich in alltagsorientierten, möglichst kleinräumigen Wohngruppen bewegen können, um möglichst normale Lebens- und Wohnqualitäten aufrecht erhalten zu können, auch bei Pflegebedürftigkeit. Die Versorgung im geplanten Seniorenzentrum umfasst pflegerische Betreuungsleistungen, soziale Begleitung, Verpflegung, Reinigung und allg. Hauswirtschaft und Verwaltung. Die Bewohnerinnen und Bewohner können ihren Tagesablauf selbstbestimmt gestalten. Im zentralen Querbauteil finden sich darüber hinaus Empfang, Café und Verwaltung, im Obergeschoss Pflege-/Wellnessbad und eine Frisörecke. Die Bewohnerzimmer sind im nördlichen und südlichen langen Gebäudeteil untergebracht.

Für die Küche im Untergeschoss wird zur Bahn hin ein großer Lichthof geschaffen. Außerdem entsteht auf der Westseite südlich angrenzend mittels einer Schallschutzwand ein geschützter Garten für die Bewohner der beschützenden Wohngruppe für Demenzzranke. Im Anschluss an das Café im Osten werden eine Außenterrasse sowie weitere Grünflächen vorgesehen.

4.2 Grünordnung

Wesentliche Aspekte der Grünordnung sind im vorliegenden Bebauungsplan die Gestaltung entlang der Lorystraße sowie der Übergänge zur benachbarten Wohnnutzung, die Durchgrünung des Baugrundstücks für eine Nutzung der Freiflächen durch die Bewohner und die Anlage klimaausgleichender Strukturen. Hierfür werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Zusammen mit der geplanten Dach- und Fassadenbegrünung werden Klimaschutz und Biodiversität umfassend berücksichtigt. So wird im Süden eine artenreiche Blumenwiese angelegt.

4.3 Immissionsschutz

Durch die direkt angrenzende Bahnstrecke unterliegt der Geltungsbereich Lärmimmissionen und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb, die im Rahmen des Bauvorhabens berücksichtigt werden müssen. Diese wurden im Rahmen der Fachgutachten untersucht.

Verkehrslärm

Aus dem schallschutztechnischen Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 17.04.2026 (siehe Anlage) ergibt sich, dass im vorliegenden Geltungsbereich nachts die Prognosepegel die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Altenheim von 47 dB(A) überschreiten, teilweise um bis zu 10 dB(A). Daher sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Da aufgrund der beengten Platzverhältnisse kein Abrücken möglich ist, die Errichtung einer höheren und längeren Schallschutzwand im Bereich des Bahnübergangs nicht möglich und auch städtebaulich nicht sinnvoll ist sowie eine lärmabgewandte Grundrissorientierung sämtlicher Bewohnerzimmer nicht machbar ist, werden bauliche Vorkehrungen an den betroffenen Fenstern und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen, die auch nachts einen Luftaustausch ermöglichen, erforderlich.

Tagsüber wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Altenheim von 57 dB(A) nur um bis zu 4 dB(A) überschritten. Zur Sicherung geeigneter Geräuschverhältnisse in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen des beschützenden Gartens wird eine Lärmschutzanlage vorgesehen.

Anlagenlärm

Auch der Anlagenlärm des Seniorenzentrums wurde berücksichtigt. Gemäß Gutachten stellt dessen Tagbetrieb keinen Konflikt dar, sofern es bei den zugrunde gelegten Betriebsabläufen bleibt, die dem Schallgutachten zu entnehmen sind. In ihrer Betriebscharakteristik beschriebene Nutzung bewirken Beurteilungspegel, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm - und damit auch die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit einhalten bzw. unterschreiten. Auch eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm ist tags wie nachts nicht zu erwarten.

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs vor anlagenbedingten Geräuschimmissionen wird dabei infolge der geplanten Nutzung derjenigen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleichgesetzt. Bei der geplanten Nutzung des Seniorenzentrums handelt es sich um eine besondere Wohnform für Seniorinnen und Senioren und dessen Schutzbedürftigkeit ist nicht mit einem Krankenhaus oder einem Pflegeheim vergleichbar.

Für das nördlich der Lorystraße gelegene Jugendzentrum hat der Marktgemeinderat bereits einen Neubau an derer Stelle beschlossen, so dass die bisherige, bereits eingestellte Nutzung zu keinen Schallemissionen mehr führt, die zu berücksichtigen wären.

Erschütterungen

Auch die durch den Schienenverkehr verursachten Erschütterungen wurden mittels Erschütterungsgutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 19.09.2026 (siehe Anlage) ermittelt und im Blick auf die geplanten Gebäude geprüft, so dass keine Verletzungen des Anspruchs auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen zu befürchten sind. In Anbetracht der zur Festsetzung vorgesehenen Zweckbestimmung des Sondergebiets wird für die Beurteilung der Erschütterungseinwirkungen durch den Schienenverkehrsweg ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet bzw. nach Zeile 4 der Tabelle 1 der DIN 4150-2 herangezogen. Bei der geplanten Nutzung des Seniorenzentrums handelt es sich um eine besondere Wohnform für Seniorinnen und Senioren und dessen Schutzbedürftigkeit ist nicht mit einem Krankenhaus oder einem Pflegeheim vergleichbar. Im Ergebnis können die Anforderungen der Norm DIN 4150-2 zum Schutz vor Erschütterungen eingehalten werden,

im Inneren des geplanten Baukörpers sind bei fachgerechter Bauweise keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen bzw. durch sekundären Luftschall zu erwarten.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt vorrangig von der Lorystraße aus. Im Osten werden die Besucherstellplätze situiert, weiter westlich erfolgt, jedoch ausreichend vom Bahnübergang abgerückt, die Anlieferung. Für die Angestellten sind über die angrenzende Sommerstraße rückwärtig erreichbare Stellplätze vorgesehen, die weniger Unruhe für die Anwohner bedingen als Besucherstellplätze. Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden dabei deutlich über der von der Gemeinde vorgegebenen Zahl der Stellplatzsatzung vom 05.04.024, zuletzt geändert am 19.09.2025 vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze wie am bisherigen Standort wird beibehalten, wenngleich künftig weniger Bewohnerzimmer zur Verfügung stehen.

Es werden somit auch gegenüber der Stellplatzsatzung zusätzliche Fahrradstellplätze errichtet, um ein modernes Angebot zu gewährleisten.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegt als Bodentyp humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor, gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke. Gemäß Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH vom 29.07.2025 (siehe Anlage) wird der Untergrund des Grundstücks aus Kiesen und Sanden gebildet, die während der Würmeiszeit abgelagert wurden. Die Kiese und Sande sind deutlich geschichtet und weisen wechselnde Schluffanteile auf. In das mindestens 10 m mächtige Schichtpaket können Rollkieslagen eingeschaltet sein. Unter dem Oberboden folgen nur schwach durchlässige Decklehme bis in ca. 1 m Tiefe. Darunter finden sich bis in ca. 10 m Tiefe wechselnd Kiese und Sande, die als extrem durchlässig bis durchlässig gelten und somit für die Versickerung geeignet sind. Zur Baugenehmigung ist das Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.

Die Kiese und Sande sind grundwasserführend. Das Grundwasser fließt voraussichtlich auf einer mittleren Höhe von rund 712 m ü. NHN in nordwestliche Richtung und liegt somit ca. 6 m unter der Geländeoberkante, wobei eine hohe Schwankungsbreite zu verzeichnen ist. Der Mittelhochgrundwasserstand wird auf 713,2 m, der Bemessungswasserstand auf 716 m ü. NHN geschätzt. Bauteile und Baustellenablauf müssen hierauf ausgerichtet werden. Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Ebenfalls wurden bei den Bodenproben keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen oder Schadstoffe festgestellt. Lediglich in den Oberböden wurden lokal leicht erhöhte Schadstoffgehalte unbekannter Ursache nachgewiesen.

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bestand bereits weitgehend vorhanden, so dass an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden kann. Entsprechende Stromkabel-, Gas- sowie Wasser- und Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanal) verlaufen in der Lorystraße. Gemäß Vorabstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen ist zusätzlich eine Trafostation zu errichten, die auf dem Baugrundstück nahe der Lorystraße untergebracht wird.

Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden die Zufahrten ausreichend dimensioniert und eine Zufahrt mit Aufstellflächen östlich des Gebäudes vorgesehen, von denen aus alle Gebäudeteile in 50 m-Entfernung erreicht werden können. Diese wird über die Fahrgasse der Besucherstellplätze angefahren.

Die Unterbringung der Müllbehältnisse erfolgt im Bereich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen. Ggf. müssen Tonnen am Abholtag an der Lorystraße bereit gestellt werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die dem Betriebszweck „Seniorenzentrum“, dienen inklusive Verwaltungs-, Neben- und Technikräumen. Zur Klarstellung umfassen die Festsetzungen dabei den Gesamtumfang der erforderlichen Nutzungen für Wohnen und die Betreuung von Senioren zulässig, die der Versorgung der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter dienen, nicht abschließend wie folgt:

- Wohngruppen mit flexibel als Wohn- und Schlafzimmer nutzbaren Bewohnerzimmern, gemeinsamen Aufenthaltsräumen wie Wohnküchen
- Cafeteria mit Mehrzweckraum und Terrasse;
- Räume für die Verwaltung;
- Produktionsküche;
- Wohlfühlbäder und Räume für Körperpflege und Wellnessanwendungen;
- Bereitschaftsräume für Pflegekräfte;
- Veranstaltungs- und Therapieräume;
- Besprechungs- und Personalaufenthaltsräume;
- Neben- und Technikräume inkl. Müllraum und Presscontainer;
- Trafostation
- Außenstellplätze und Carports, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem „Seniorenzentrum“ stehen;
- ein geschützter Garten.

Zur Vereinfachung werden die Bewohnerinnen und Bewohner in den Festsetzungen sowie in der Begründung insgesamt als Bewohner bzw. Senioren bezeichnet, hierbei sind selbstverständlich alle Bewohnenden unabhängig von einer Geschlechterzuordnung gemeint.

Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Diese wurden mit etwas „Spielraum“ festgesetzt, so dass Lichtschächte und andere untergeordnete Bauteile mit enthalten sind und beim Bauvollzug nicht zu Problemen führen. Für Terrassen, Balkone und Vordächer wurden zusätzliche Anbauzonen festgesetzt, da diese die Fassade und die Dachumrandung deutlicher überragen.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Verbindung mit der Dachform als Flachdächer.

Die GR der Hauptnutzung wird textlich mit 2.500 m² festgesetzt, was bezogen auf das Bauland von 6.945 m² einer GRZ von 0,36 entspricht. Hierin sind auch die Grundflächen für geplante Terrassen und Vordächer sowie Lichtschächte berücksichtigt und ggf. weitere GR-relevante Bauteile des Hauptgebäudes inkl. etwas Spielraum für etwaige Änderungen im Rahmen der Genehmigungsplanung. Lichtschächte dürfen auch die Baugrenzen um max. 1,0 m überschreiten.

Die WH wird bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 717,5 m ü. NN einheitlich mit 10,5 m festgesetzt. Dieser untere Höhenbezugspunkt entspricht dem niedrigsten Bestandsgelände am Bauraum in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche der Lorystraße. Diese darf lediglich durch von der Fassade zurückgesetzte Lichtkuppeln und Dachaufbauten als technisch erforderliche Anlagen oder solare Anlagen auf 2,0 m begrenzt überschritten werden. Durch das Zurücksetzen um mindestens das Doppelte ihrer Höhe wird gesichert, dass diese im Ortsbild nicht störend in Erscheinung treten.

Zusätzlich ist eine Trafostation zulässig, die nach Abstimmung mit dem Versorger an der Lorystraße vorgesehen ist, jedoch in der Lage nicht abschließend festgelegt werden kann.

Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebennutzungen und technische Anlagen wurden weitmöglichst in das Hauptgebäude integriert. So schließt sich im Norden ein Nebengebäude für Müll sowie Gartengeräte inkl. Garage für einen Pflege-Traktor direkt an das Hauptgebäude an. Dieses umfasst auch angrenzende Flächen für einen erforderlichen Container, die lediglich überdacht und mit einer Mauer gefasst werden. Im Süden sind lediglich im Bereich der Stellplätze optional Carports sowie angrenzend ein weiteres Nebengebäude, z.B. für Fahrräder, zulässig. **Diese Stellplätze sind v.a. für Mitarbeiter vorgesehen und wurden vor n der Nachbarbebauung im Osten weitmöglichst abgerückt. Die Stellplätze für Besucher finden sich im Nordosten an der Lorystraße.**

Die Wandhöhe wird für **das nordöstlich angebaute Nebengebäude auf 4,2 m und für das südöstliche Nebengebäude auf 3,5 m**, für Carports auf 3,0 m ab festgesetztem Höhenbezugspunkt begrenzt. **Infolge der Höhenlage am größeren Baukörper mit größerem Dachaufbau ist dies für das Nebengebäude im Norden erforderlich, mit der Lage angrenzend an Lorystraße und Bahnübergang aber verträglich.** Bei den Nebengebäuden sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

Insgesamt werden 24 Stellplätze festgesetzt, wenngleich gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Peiting vom 05.04.2024, zuletzt geändert am 19.09.2025 gemäß Anlage unter Punkt 1.6 (Altenheime, Altenwohnheime, Lang- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen) nur 1 Stpl. je 15 Betten erforderlich wäre, was rechnerisch nur 6 Stellplätze ergäbe. Bei den Stellplätzen müssen 50 % allgemein zugänglich sein, d.h. auch für Besucher. Vorgesehen werden 14 Stellplätze an der Lorystraße für Besucher und Ärzte (davon 1 Stellplatz Personen mit Rollstuhl) sowie 10 Stellplätze für Personal im südlichen Bereich. Dem Marktgemeinderat war es ein besonderes Anliegen, dass die Zahl der Stellplätze gegenüber der Bestandseinrichtung nicht verringert wird, um keinen Parkausweichverkehr auf die Nachbarschaft zu generieren. Mit der höher festgesetzten Zahl sind zusätzlicher Bedarf für externe Dienstleistungen und Ärzte, die sich überschneidende An- und Abfahrten bei Schichtwechsel von Mitarbeitenden, ggf. Fahrzeuge der Einrichtung sowie ggf. Besucher-Schwankungen, z.B. verstärktes Aufkommen an den Wochenenden, ausreichend berücksichtigt.

Fahrradstellplätze wären gemäß Satzung 1 je 10 Betten herzustellen, so dass demgemäß nur 9 erforderlich wären. Um attraktive Abstellmöglichkeiten zu bieten und somit die Umgebung von Kfz-Verkehr zu entlasten, werden daher auch mindestens 20 Fahrradabstellplätze festgesetzt. Im Rahmen der Vorhabenplanung werden hier auch besondere Anforderungen z.B. für Lastenfahrräder, E-Bikes und Schutz durch Überdachung im südlichen Bereich berücksichtigt.

Die Ausführung von Stellplätzen darf gemäß Stellplatzsatzung vom 05.04.2024, zuletzt geändert am 19.09.2025 nur mit wasserdurchlässigem Material (Abflussbeiwert < 0,5) erfolgen. Mit Festsetzung wird die Pflanzpflicht von Bäumen der Satzung gegenüber jedoch auf 1 je 5 Querparker konkretisiert.

Für den Lichthof westlich des Gebäudes wird ebenfalls eine Baugrenze als Nebenanlage festgesetzt. In diesem Bereich sind Abgrabungen und Stützmauern erforderlich (s. Gestaltungsvorschriften).

Die GR darf durch Nebengebäude und Zufahrten bzw. Zuwege sowie unterirdische Anlagen (Zisternen) als Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 1.400 m² bis zu einer Gesamt-GR von 4.000 m² überschritten werden. Dies entspricht rechnerisch bezogen auf das Bauland des Sondergebiets von 6.945 m² einer maximalen Versiegelungsrate von 0,59. Somit besteht auch hier etwas Spielraum für künftige Anpassungen, da im Rahmen der Freiflächenplanung (zusätzlich zur GR der Hauptgebäude inkl. Terrassen und Überdachungen von 2.500 m²) bislang lediglich ca. 1.300 m² für die Nebenanlagen veranschlagt sind.

Gestaltungsvorschriften

Gebäude, insbesondere das Hauptgebäude, sind mit einem begrünten Flachdach zu errichten. Dachaufbauten sind nur als Lichtkuppeln, Aufbauten für Solaranlagen oder sonstige technisch erforderliche Anlagen zulässig. Hierfür wird eine maßvolle Überschreitung der Wandhöhe zugelassen. Zur Unterbringung dieser Anlagen wird die Mindestfläche für die Begrünung auf 60 % festgesetzt. Solaranlagen sind als senkrechte Panele über Begrünung vorgesehen. Flachdächer sind mit mind. 10 cm Aufbaustärke zu begrünen, so dass sich eine mind. extensive Begrünung ergibt. Auch für das Nebengebäude im Norden oder Dachflächen von optionalen Carports ab 20 m² ist eine Begrünung vorgesehen und festgesetzt.

Im V+E-Plan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, wird die Fassadengestaltung durch Ansichten dargestellt. Details zur Fassadenbegrünung werden im Rahmen der Grünordnung festgesetzt und erläutert. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

Infolge der Lärmimmissionen der Bahnstrecke wird der beschützende Garten, der für demenzkranke Bewohner vorgesehen ist, durch eine Schallschutzanlage abgegrenzt, für die im Bebauungsplan die Maße festgesetzt werden. Diese ist aus Beton-Fertigelementen mit Begrünung durch Kletterpflanzen vorgesehen.

Stützwände, die zur Begrenzung von Abgrabungen des Lichthofs, und Mauern, die zur Abgrenzung von Ver- und Entsorgungsbereichen im Bereich der Nebengebäude eingesetzt werden müssen, werden ebenfalls in ihrer Höhe begrenzt, ansonsten sind Geländeangleichungen vorzunehmen. Mauern dürfen auch als gestalterische Elemente aber bis zu einer Höhe von max. 0,6 m verwendet werden, dürfen jedoch nicht abgetreppt werden. Im Rahmen der Freiflächengestaltung können diese bei Bedarf sinnvoll eingesetzt werden.

Im übrigen Baugrundstück außerhalb des Lichthofs werden Abgrabungen auf max. 0,5 m und Aufschüttungen auf max. 0,8 m begrenzt. Dies ist ausreichend, um das Gebäude mit Terrasse und Zugängen entsprechend ins Gelände einzubinden.

Der Bereich zur Straße wird darüber hinaus von Einfriedungen frei gehalten und kann so mit begleitenden Grünstrukturen zum Ortsbild beitragen. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig und zumindest für den beschützenden Garten mit zusätzlicher Höhe von max. 1,8 m auch erforderlich. Gemäß Einfriedungssatzung vom 24.10.2013 müssen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen offen hergestellt werden und müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen bzw. im Falle von Ausnahmen das Orts- und Straßenbild wahren.

5.2 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Lorystraße als öffentliche Verkehrsfläche. Im Südosten existiert von der Sommerstraße her zusätzlich ein ca. 4 m breiter Grundstücksteil, der als Erschließung der Mitarbeiterstellplätze dienen soll. Dies wird in beiden Bereichen durch die Straßenbegrenzungslinie am Rand des Geltungsbereichs gekennzeichnet. Zudem werden die Bereiche für die Zufahrten zur Anlieferung und den Stellplätzen festgesetzt, um ausreichende Sichtverhältnisse auf die Lorystraße zu wahren, **sowie im Westen der Bereich ohne Zufahrt festgelegt, um den Bahnübergang bei Rückstau bzw. Rangieren der Lieferfahrzeuge freihalten zu können.** Der Stich zur Sommerstraße wird als private Verkehrsflächen außerhalb des Baulands festgesetzt, die der Anfahrt der Mitarbeiterstellplätze dient.

Zulässig ist außerdem im Baugrundstück eine erforderliche Trafostation, die im Nordosten im Anschluss an die Stellplätze vorgesehen wird.

5.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Insbesondere zur Bahn hin, aber auch an senkrecht zur Bahn verlaufenden Fassaden kommt es gemäß Berechnungen zu Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte. Daher sind Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Grundlage hierfür ist die Schalltechnische Untersuchung von Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Bericht PEI-7202-02 / 7202-02_E01 vom 17.04.2026, auf deren Beachtung hingewiesen wird. Dies betrifft vorrangig die Bewohnerzimmer sowie den „beschützenden Garten“ im Westen.

Für den „beschützenden Garten“ ist zur Gewährleistung nutzungsgerechter Geräuschverhältnisse in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrasse, Balkon etc.) vor Nutzungsaufnahme eine Lärmschutzanlage entlang der westlichen Grenze zu errichten. Diese darf in der Lage seitlich ggü. der Planzeichnung um ca. 1 m abweichen, muss mind. 2,0 m Höhe aufweisen und wird aber auf max. 2,2 m begrenzt. Der Bezugspunkt wird festgesetzt, da das Gelände aber Richtung Norden gemäß Vermessung ca. 30 cm im Verlauf abfällt, ist ein Spielraum erforderlich, um diesem angemessen folgen zu können. Sie ist als Lärmschutzwand mit Begrünung durch Kletterpflanzen geplant, das Mindest-Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 20 \text{ dB(A)}$ wird ebenfalls festgesetzt.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Bewohnerzimmer), die über die farbig gekennzeichneten Fassaden gemäß Planzeichen belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die Fassaden sind im Plan hinsichtlich der betroffenen Geschosse differenziert. Infolge der Lärmausbreitung nach oben, sind im 2. OG mehr Bereiche betroffen. Im EG fallen Bereiche weg, die hinter der für den beschützenden Garten zu errichtenden Lärmschutzanlage fallen. Auf die Anforderungen der DIN 4109-1 zum Nachweis wird hingewiesen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Bepflanzungsfestsetzungen

Zur Gestaltung der Außenflächen und Aufwertung von Klima- und Habitatfunktionen werden Bepflanzungsfestsetzungen getroffen. Zunächst sind entlang der Lorystraße mind. 3 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auch die Stellplätze sind nach maximal 5 Querparkern durch Baumpflanzungen zu gliedern. Auf dem Baugrundstück sind zusätzlich noch 5 mittel- bis großkronige Laubbäume und 10 mind. kleinkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, deren Standort nicht festgesetzt wird, um hier der weiteren Freiflächenplanung Spielräume zu lassen. Ebenso sind an den westlichen und östlichen Rändern zur Bahn und zur Nachbarbebauung hin insgesamt mindestens 15 Sträucher in Kleingruppe zu pflanzen. Alle festgesetzten Gehölze sind als heimisch, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität bzw. Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen, um die Entwicklung von Habitatstrukturen zu fördern.

Für die Bäume ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum in Anlehnung an ZTV-Vegtra-Mü (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten der Landeshauptstadt München in der Fassung vom 01.09.2018) vorzusehen und von neu zu verlegenden Sparten freizuhalten. Diese Mindestanforderungen gewährleisten eine zügige und fachgerechte Entwicklung der Neupflanzungen. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Als weitere Maßnahmen, die der Verringerung der Umweltauswirkungen sowie dem Klimaausgleich sowie auch der Gestaltung dienen, wird die Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung wurde bereits bei den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschrieben, die Fassadenbegrünung wird aus Rankgehölzen an 3 Fassadenseiten entstehen. Die

erforderliche Konstruktion ist innerhalb der Baugrenzen berücksichtigt. Auch die Schallschutzwand ist mittels Kletterpflanzen zu begrünen und begrenzt so den beschützenden Garten.

Private Grundstücksflächen „Blumenwiese“

Der südliche Bereich des Grundstücks, der von den Bewohnern weniger als erlebbare Gartenfläche genutzt werden wird, da er auch durch die südlichen Stellplätze abgetrennt ist zudem als artenreiche Blumenwiese anzusäen und zu entwickeln. Somit wird ein Beitrag zur Biodiversität geleistet und das Nahrungsangebot für Insekten und andere Tiere verbessert. Durch Verbot von Düngung und Abtransport des Mähguts und max. 2-schürige Mahd nicht vor dem 15.6. kann sich hier ein magerer, artenreicher Bestand entwickeln.

5.5 Artenschutzrecht

Als Vermeidungsmaßnahme wird ein bauzeitlicher Reptilienschutzzaun an der westlichen Grenze des Baugrundstücks am Fuß des Bahndammes festgesetzt, um ein bauzeitliches Einwandern und damit eine artenschutzrechtlich verbotene Schädigung von Zauneidechsen zu verhindern.

Aus Gründen des Artenschutzes werden auch Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sowie Beleuchtung im Außenbereich gemacht. Dies ist erforderlich, da auch innerorts infolge der in der Umgebung und den Gärten vorhandenen Gehölze sowie der geplanten Fassade mit Verteilung der Glasflächen und Freianlagen insgesamt ein mittleres Vogelschlagrisiko anzunehmen ist (vgl. LAG VSW 2021, S. 27). Mit der gewählten Festsetzung erforderlicher Markierungen ab einer Glasfläche von 4 m³ sind somit an den größeren Glas-türen und Verglasungen entsprechende Vorkehrungen durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung erforderlich. Für die übrigen Bereiche mit kleineren Scheiben in der Lochfassade ist das Risiko deutlich geringer einzustufen.

Zusätzlich werden Vorgaben zum Schutz von Insekten und anderen Arten durch Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

5.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Hinweise ergeben sich aus Standortvorschlägen für die textlich festgesetzten Pflanzpflichten, Flurgrenzen und geplante Baukörper sowie Höhenlinien (DHHN 2016). Zudem werden die Sichtdreiecke der Ausfahrten auf die Lorystraße (Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h) nachrichtlich dargestellt. [Die benachbart liegenden Bau- und Bodendenkmäler im Bereich der Wallfahrtskirche Maria Egg und dem Friedhof wurden nachrichtlich übernommen.](#)

Textlich wird darüber hinaus auf zu berücksichtigende Satzungen des Markts Peiting, auf denkmalschutzrechtliche, wasserwirtschaftliche, immissionsschutzrechtliche sowie versorgungstechnische Belange hingewiesen, die in Abstimmung mit den Fachbehörden ergänzt werden können.

[Infolge der Lage direkt angrenzend an die Bahn sind außerdem Mindestabstände für Pflanzungen und bauliche Anlagen zu beachten.](#)

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung und weiterer Regelungsbedarf

Die Bauherrin wird als Vorhabenträgerin das gesamte Grundstück 1421 erwerben, hierfür wurde eine Absichtserklärung mit dem privaten Grundstückseigentümer geschlossen. Alle rechtlichen Aspekte werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich folgenden Flächenverteilung.

Tab. 1: Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Verteilung in %
Sondergebiet „Seniorenzentrum“/Bauland	6.945	99
davon zu begrünende Fläche	511	
Private Verkehrsfläche	71	1
Geltungsbereich BP	7.016	100

6.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Höss Amberg + Partner vom 28.07.2026 zu Grunde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB). Vorliegend findet § 12 Abs. 3a BauGB (sogenannte gelockerte Vorhabenbindung) Anwendung. Diese Festsetzung ermöglicht es, im Rahmen der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen eine Anpassung des Vorhabens im Rahmen des Nachtrags zum Durchführungsvertrag zu ermöglichen.

6.4 Umweltauswirkungen

Allgemein

Infolge der Inanspruchnahme einer Innenbereichsfläche ist mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die zu erwartende Versiegelung beträgt max. 4.000 m² durch Hauptgebäude und Nebenflächen in den Außenanlagen. Hinzu kommt die Befestigung der privaten Verkehrsfläche von ca. 70 m². Der betroffene Schwankungsbereich des Grundwassers wird bei Planung und Bauausführung entsprechend fachkundig berücksichtigt.

Für das neue Seniorenzentrum wird eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche überbaut. Verluste hinsichtlich der Vegetation werden auch durch Sicherung von unbebauten Gartenanteilen verringert und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben, die langfristig zum Klimaausgleich beitragen können. Für die Flachdächer wird eine klimaausgleichende und abflussverzögernde Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrat vorgeschrieben. Auf Dachflächen kann somit eine auch insektenfreundliche Begrünung entstehen. Durch die Neupflanzungen und die Anlage einer Blumenwiese im Süden können weitere Biotopfunktionen entwickelt werden. So wird auch das Ortsbild ansprechend weiterentwickelt, z.B. durch festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Lorystraße.

Eine Beeinträchtigung von Boden- und Baudenkmälern ist genauso wenig erkennbar wie eine Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter.

Artenschutz

Infolge fehlender Betroffenheiten relevanter Strukturen wird auf eigenständige Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Gehölze sind vom Eingriff auch baurechtlich nicht betroffen. Von Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten ist im Umfeld des Untersuchungsgebietes aber grundsätzlich auszugehen. Am Bahndamm ist darüber hinaus von Vorkommen der Zauneidechse auszugehen.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind infolge des Bestands aus Intensivgrünland nicht zu befürchten. In den Bahndamm als Zauneidechsenhabitat wird nicht eingegriffen.

Anlagebedingt kann sich zeitweise in den Morgenstunden Schattenwurf auf die Böschung ergeben, die die Habitatqualität jedoch nicht wesentlich beeinträchtigen wird. Eine Tötung oder Schädigung von Zauneidechsen ist nicht zu befürchten, da ein Einwandern in die Baustelle bauzeitlich durch einen Reptilienschutzzaun verhindert wird. Zur fachgerechten Errichtung werden Details wie die vorige Mahd zur Vergrämung und erforderliche Länge festgelegt. Anlagebedingt können rückwärtige Strauchpflanzungen künftig als Versteckmöglichkeiten zur Habitatstruktur beitragen.

Mit den Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen wird auch die Tiergruppe der Vögel ausreichend berücksichtigt, wesentliche Beeinträchtigungen, die zum Eintreten von Verbotstatbeständen führen können, sind nicht erkennbar. Zusätzlich werden Festsetzungen für die Außenbeleuchtung getroffen, die dem Insektenschutz dienen (auch als Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse).

Relevante Belange wurden geprüft und durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen, z.B. insektenfreundlicher Beleuchtung, Kollisionsschutz an Glasflächen für Vögel, Bauzeitlicher Schutz von Zauneidechsen am Bahndamm etc. berücksichtigt.

Klimaschutz

Die Festsetzungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und eröffnen einen Spielraum für die erforderlichen baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten. In der Planung werden Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie für Photovoltaikanlagen insbesondere auf den großen Dachflächen mit günstiger Ausrichtung berücksichtigt. Kompakte Bauformen tragen zur Reduzierung des erforderlichen Heizwärme- und Kühlungsbedarfs bei, der durch eine Wärmepumpe gedeckt werden soll. Diese soll ebenfalls durch die PV-Anlage mit Strom versorgt werden. Dach- und Fassadenbegrünung wirken sich zudem günstig aufs Raumklima sowie Klimaschutzaspekte aus. Ergänzend sind eine Bauteilaktivierung oder Einzelkühlaggregate nur für Aufenthaltsbereiche angedacht. Zudem ist eine Regenwassernutzung mit Zisternen vorgesehen, die vor allem auch zur Bewässerung der Fassadenbegrünung verwendet wird.

Geplant ist der Bau in KfW55-Standard, der Kopfbau mit Verwaltung erhält einen Vollwärmeschutz, die sonstigen Gebäudeteile werden voraussichtlich als monolithisches Mauerwerk ohne Dämmfüllung errichtet.

Besondere Anforderungen zur Anpassung an den Klimawandel sind nicht erkennbar, entsprechende Sicherheitszuschläge sind z.B. bzgl. höchstem Grundwasserstand und Starkregenernissen bereits in den Fachgutachten einkalkuliert.

Aufgrund der natürlichen Versickerungseigenschaften des Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser nach verzögerter Ableitung von den Flachdachflächen versickert werden. Auf entsprechende Anforderungen hinsichtlich der geregelten Ableitung von Hang- und Niederschlagswasser etc. wird hingewiesen. Weiteres ist im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen zu regeln.

7. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 1997: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Weilheim-Schongau.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2021: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.06.2023.

Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Februar 2021.

Markt Peiting 2019: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 23.07.2019. NRT Bürogemeinschaft in Zusammenarbeit mit Hesselberger Architektur- und Stadtplanungs-GmbH.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband Oberland 2020: Regionalplan Oberland (17) i.d.F. der 10. Fortschreibung vom 27.06.2020.