

# 03 Betrachtung Gesamtgemeinde und Kernort (ISEK)







## Statistische Betrachtung

### Bevölkerungszahl und örtliche Verteilung

In der Marktgemeinde Peiting wohnen nach den Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik im Jahr 2023 insgesamt 11.903 Menschen (Stand: 16.10.2024).

Die Bevölkerung verteilt sich über die 40 unterschiedlich großen Ortsteile des Marktes. Mit einem Anteil von 85,3% leben die meisten Einwohnerinnen und Einwohner im Kernort der Marktgemeinde Peiting (vgl. Abb. 43). In den nördlichen Ortsteilen Birkland und Herzogsägmühle wohnen 5,2% beziehungsweise 5,4% der Peitinger Bevölkerung. Die umliegenden Weiler und Einöden weisen einen Anteil von 4,1% auf.

### Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der gemeindlichen Bevölkerung zeigt zwischen 2005 und 2021 eine deutliche Schwankung (vgl. Abb. 44). Nach dem bisherigen generellen Höchststand (11.924 Einwohner\*innen) im Jahr 2005 geht die Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2014 (11.269 Einwohner\*innen) zurück. Ab dem Jahr 2015 wächst Peiting in kleinen Schritten wieder. Die Gemeinde erreicht jedoch bisher nicht das hohe Niveau des Jahres 2005. Daher ist für Peiting insgesamt für den Zeitraum von 2005 bis 2021 ein Bevölkerungsrückgang von -2,8% zu verzeichnen.

Gegensätzlich zu den Entwicklungen im Markt Peiting weist die Bilanz des Landkreises, mit Ausnahme eines zwischenzeitlichen Einbruchs im Jahr 2011, eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Insgesamt nimmt die Bevölkerung im Zeitraum zwischen 2005 und 2021 im Landkreis Weilheim-Schongau um 4,3% zu (vgl. Abb. 45). Auch der Bezirk Oberbayern hat über den betrachteten Zeitraum einen Zuwachs zu verzeichnen. Der Wert liegt mit 11,6% weit über dem der Marktgemeinde Peiting.

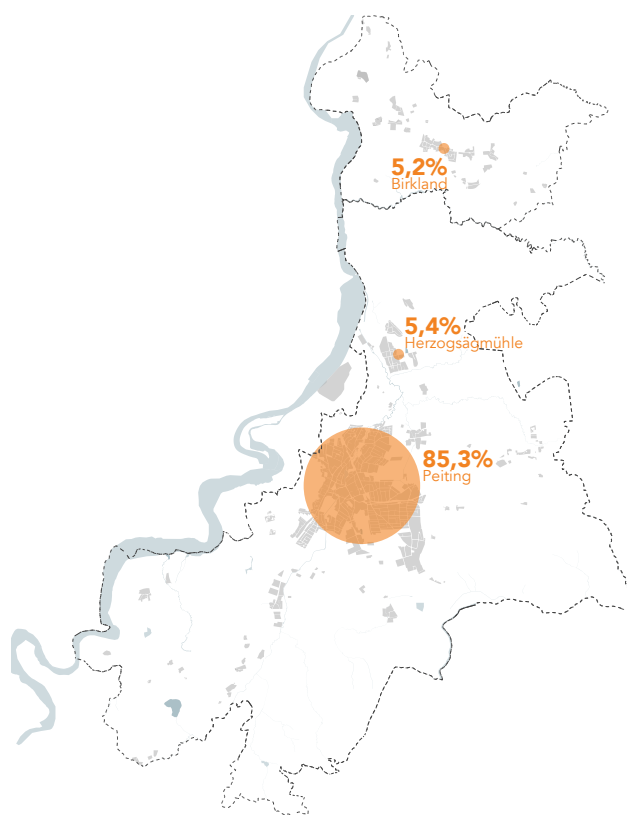


Abb. 43: Bevölkerungsverteilung des Marktes Peiting 2022<sup>2)</sup>



Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung Markt Peiting <sup>1)</sup>



Abb. 45: Bevölkerungsentwicklung LK Weilheim-Schongau<sup>1)</sup>

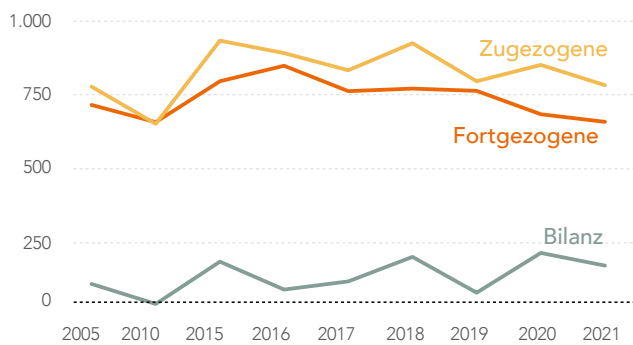


Abb. 46: Wanderungen Markt Peiting <sup>1)</sup>

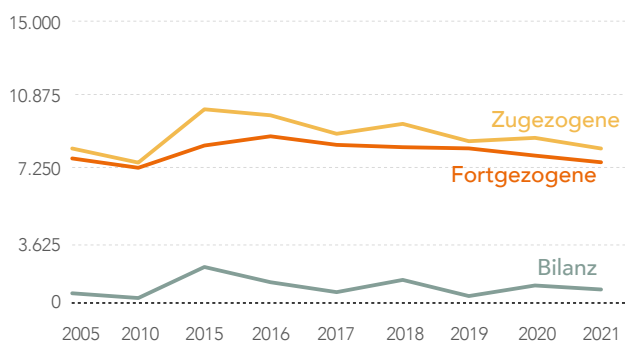


Abb. 47: Wanderungen Landkreis Weilheim-Schongau <sup>1)</sup>

## Wanderungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sowohl die Marktgemeinde Peiting, als auch der Landkreis Weilheim-Schongau seit 2005 eine durchgängig positive Wanderungsbilanz aufweisen (vgl. Abb. 46 und Abb. 47). Im Jahr 2010 ist sowohl in Peiting als auch im Landkreis die Zahl der Zugezogenen leicht rückläufig.

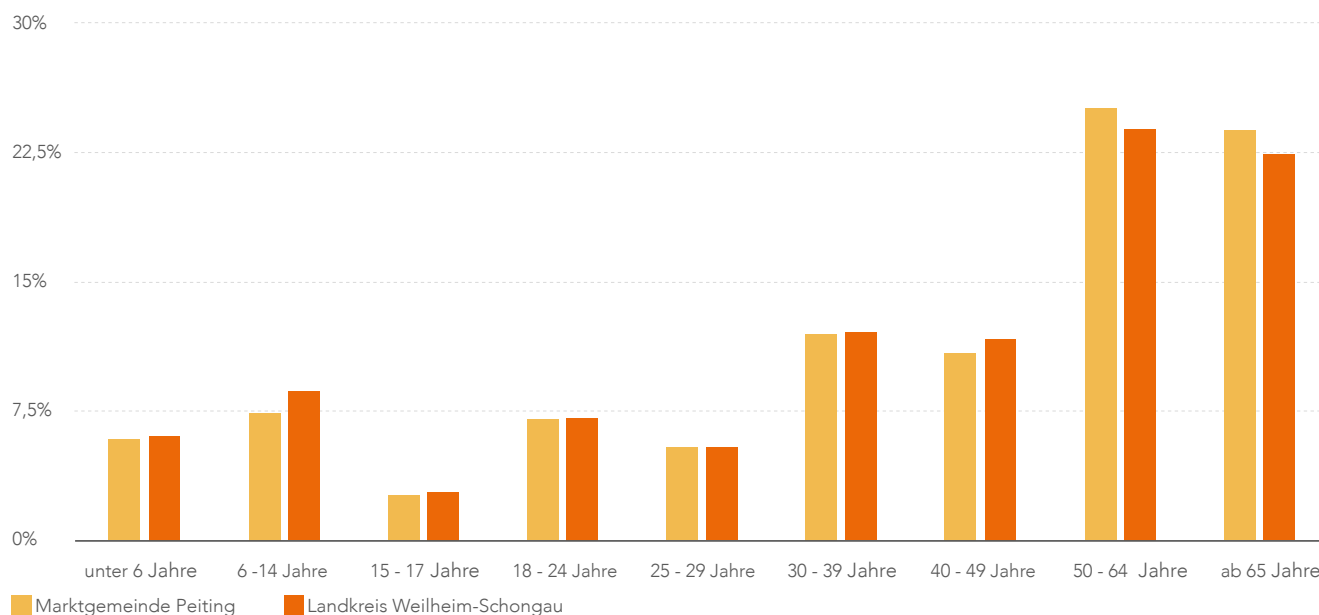
Klare Zuwachsspitzen lassen sich 2015, 2018 und 2020 erkennen, wobei sich die Zuwachshöhe zwischen Markt und Landkreis unterscheidet. Der bisher höchste absolute Wanderungsgewinn Peitings geschah im Jahr 2020 mit 175 Personen.

## Bevölkerungsprognose

Den vorliegenden Prognosen des bayerischen Landesamts für Statistik zufolge ist für die Marktgemeinde bis in das Jahr 2038 mit einem Bevölkerungswachstum von 1,15 % zu rechnen.



## Statistische Betrachtung

Abb. 48: Bevölkerung in Prozent nach Altersgruppen (31.12.2021) <sup>1)</sup>

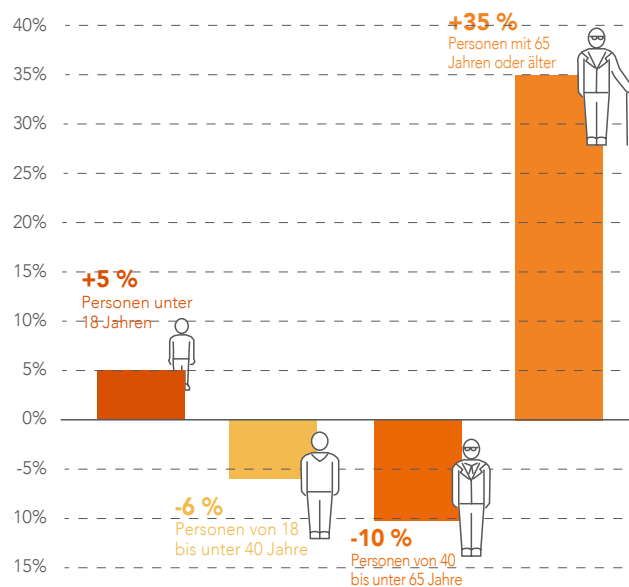
### Altersstruktur

Peiting und der Landkreis Weilheim-Schongau weisen große Ähnlichkeiten in der Altersstruktur auf (vgl. Abb. 48). Die über 50-Jährigen machen in Summe 49% (Peiting) bzw. 46% (Landkreis Weilheim-Schongau) aus. Ein geringerer Anteil ist für die jüngeren Altersgruppen zu verzeichnen. Lediglich die Gruppe der Kinder und Jugendlichen (0-15 Jahre) unterbricht das Niveau.

### Prognose

Die Prognose zeichnet eine klare Verstärkung des bisherigen Trends (vgl. Abb. 49). So wird die am stärksten wachsende Gruppe mit großem Abstand die der über 65-Jährigen sein, gefolgt von den unter 18-Jährigen. Die übrigen Altersgruppen verzeichnen klare Abwärtstrends.

Ein Anstieg des Durchschnittsalters von 46,1 Jahren im Jahr 2022 auf 48,2 Jahre im Jahr 2039 wird prognostiziert (vgl. Abb. 50).

Abb. 49: Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2022 nach Altersgruppen in Prozent <sup>1)</sup>Abb. 50: Erhöhung Durchschnittsalter <sup>1)</sup>

## Gebäudetypen Wohnen

Der überwiegende Teil der Wohntypen in der Marktgemeinde Peiting entfällt mit einem Anteil von 55,3 % auf freistehende Wohngebäude (vgl. Abb. 51). Die beiden verwandten Typen Reihenhäuser und Doppelhaushälfte bilden zusammen circa ein Viertel der Wohngebäude. Dichtere und städtischere Wohnformen wie beispielsweise mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser machen 13,2 % der Gebäude in der Marktgemeinde aus.

In Bezug auf die Gebäudetypologie ergibt sich für den Landkreis Weilheim-Schongau eine ähnliche Verteilung, die mit 54,7% klar von freistehenden Wohngebäuden bestimmt wird (vgl. Abb. 52). Der Anteil der Doppelhaushälften liegt mit 17,1% leicht über dem der Marktgemeinde. Die Anzahl der Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstiger Gebäude verändert sich auch in dem größeren Betrachtungsmaßstab kaum.

## Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen

Aufgeschlüsselt nach der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist festzustellen, dass über zwei Drittel der Wohngebäude lediglich eine einzige Wohnungen beherbergen (vgl. Abb. 53). Gebäude mit zwei Wohnungen bilden ein Fünftel aller Wohngebäude und nur 11,3% der Gebäude weisen drei oder mehr Wohnungen auf.

Vergleicht man diese Statistik mit der Art der Gebäudetypen, so beginnt sich ein Bild zu zeichnen: Mehr als die Hälfte der Wohngebäude sind freistehend und beinhalten nur eine einzelne Wohnung, es handelt sich also um klassische Einfamilienhäuser.

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2023

<sup>1)</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2023) GENESIS Online

<sup>2)</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022) Zensus 2022

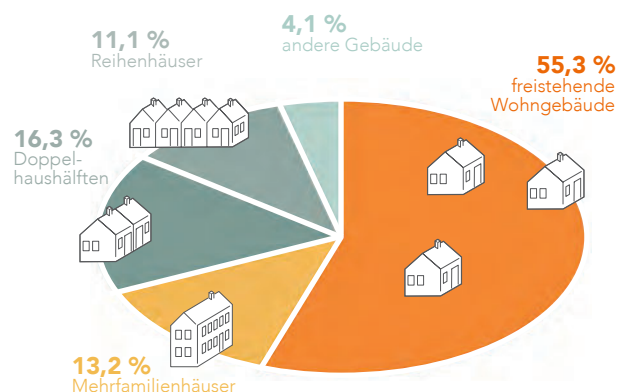


Abb. 51: Gebäudetypologien in Peiting (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

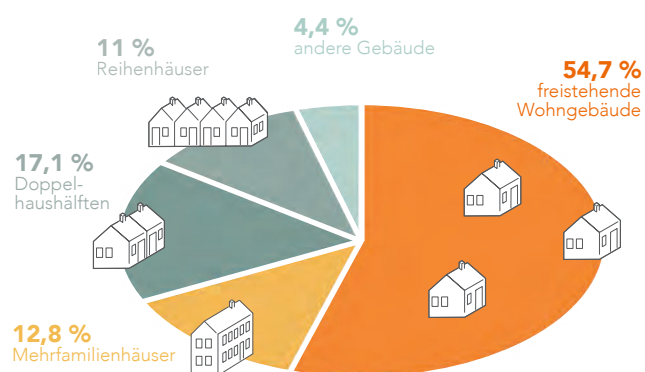


Abb. 52: Gebäudetypologien in Weilheim-Schongau (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

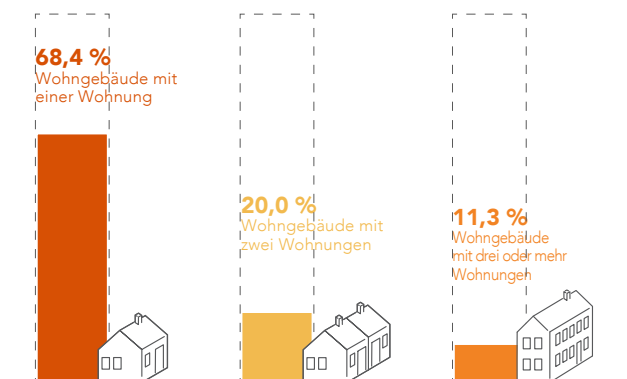
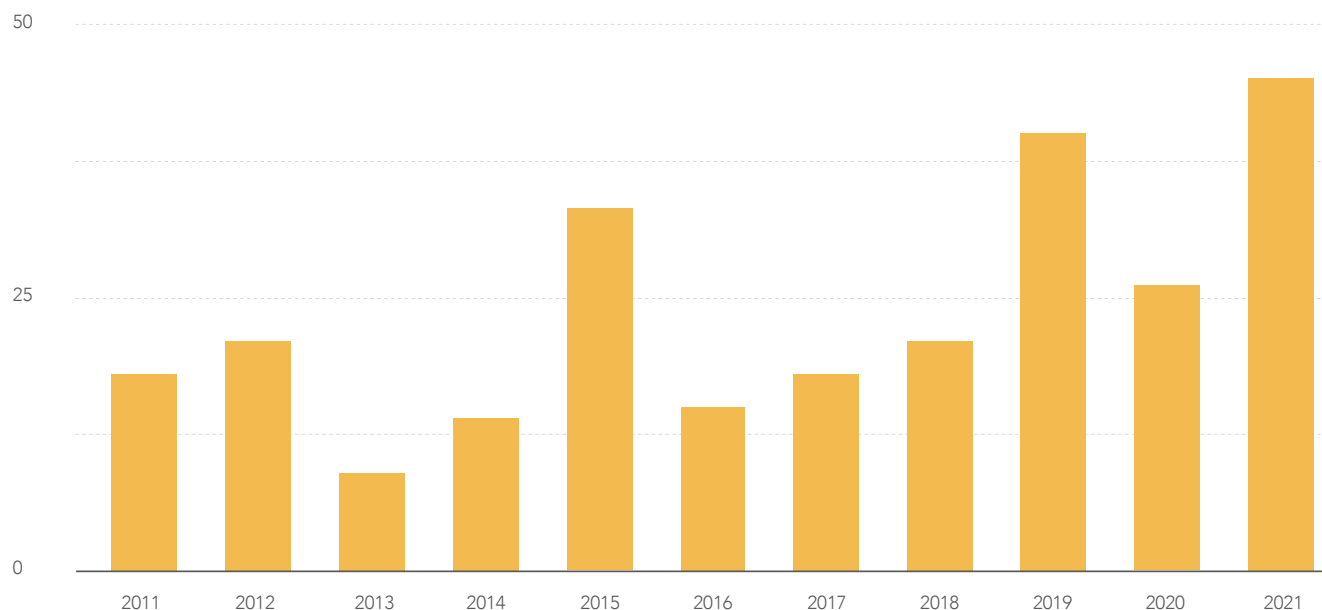
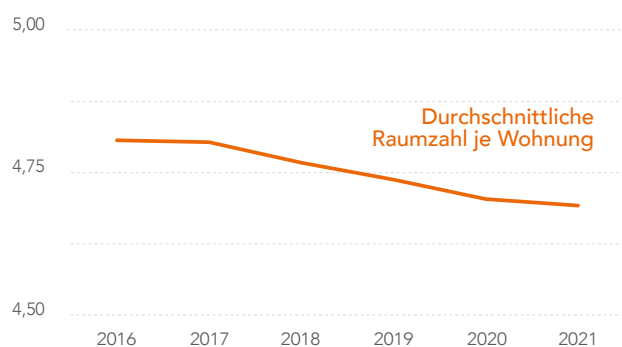


Abb. 53: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen in Peiting 2021 <sup>1)</sup>

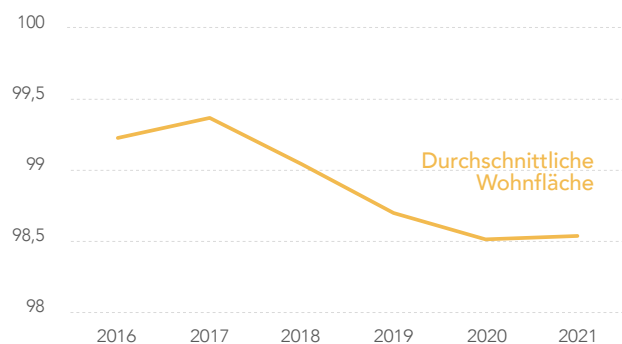


## Statistische Betrachtung

Abb. 54: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in Peiting <sup>1)</sup>Abb. 55: Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung <sup>1)</sup>

### Neubauten

Die Marktgemeinde verzeichnet über die letzten Jahre eine steigende Zahl an Baugenehmigungen und somit an Neubauten. Im Zehnjahresdurchschnitt wurden pro Jahr 26 Baugenehmigungen erteilt. (vgl. Abb. 54) Ein deutlicher Einbruch ist dabei im Jahr 2013 zu erkennen und ebenso im Jahr 2020 mit Beginn der Corona Pandemie. Auffällig ist zudem die große Anzahl an Baugenehmigungen im Jahr 2015, die den Vorjahreswert mehr als verdoppelt. Dies lässt sich auf den Bau des Neubaugebietes Ahornpark zurückführen.

Abb. 56: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung <sup>1)</sup>

### Raumzahl und Wohnfläche

Die Raumzahl je Wohnung sank in den letzten fünf Jahren schwach, aber kontinuierlich von 4,81 auf 4,69 (vgl. Abb. 55). Ebenso sank die durchschnittliche Wohnfläche von 99,41 m² im Jahr 2017 auf 98,53 m² im Jahr 2020 ab (vgl. Abb. 56).

## Besitzverhältnisse

Die Eigentumsformen der Gebäude in der Marktgemeinde Peiting stimmen mit jenen im Landkreis Weilheim-Schongau nahezu überein (vgl. Abb. 57). Die Gebäude des Marktes Peiting sind zu 89,4% in Privatbesitz. Weitere 8,2% der Gebäude sind in Besitz einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern. Die verbleibenden 2,4% der Gebäude unterliegen anderen Eigentumsformen. Diese umfassen Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Bund- oder Ländereigentum und Organisationen ohne Erwerbszweck.

## Nutzung

Die geringe Vielfalt in den Besitzverhältnissen spiegelt sich auch in der Nutzung wider. So sind 94,4% der Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt oder langfristig zu Wohnzwecken vermietet (vgl. Abb. 58). Die verbleibenden Gebäude sind mit 5,6% fast ausschließlich leer stehend, nur sehr wenige werden als Ferienwohnungen genutzt.

Im Landkreis Weilheim-Schongau ist die Nutzung für den Eigenbedarf mit 49,9% ähnlich hoch (vgl. Abb. 59). Mit 45,0% werden etwas mehr Gebäude zu Wohnzwecken vermietet und die Leerstandsquote ist mit nur 3,9% geringer als in der Marktgemeinde. Ferien- und Freizeitwohnungen machen auch hier nur einen kleinen Anteil aus.

Im Vergleich zum Landkreis weist Peiting mehr Leerstand auf. Der geringe Anteil an Ferienwohnungen deutet an, dass es sich nicht um eine Ferienregion handelt.

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2023

<sup>1)</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2023) GENESIS Online

<sup>2)</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022) Zensus 2022

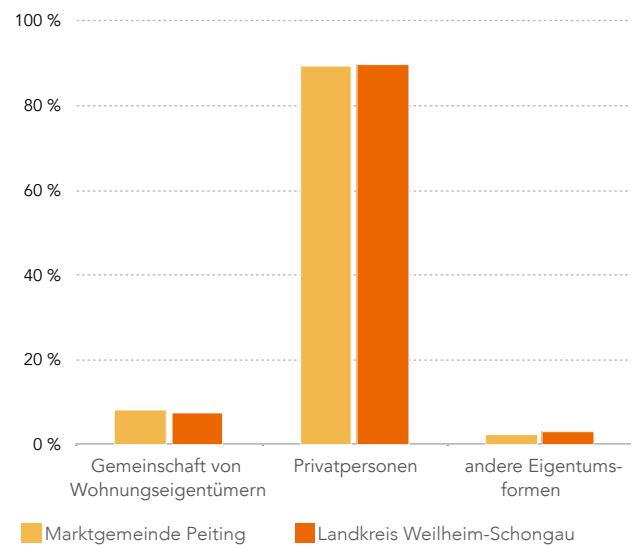


Abb. 57: Eigentumsform der Gebäude in Peiting und Landkreis Weilheim-Schongau (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

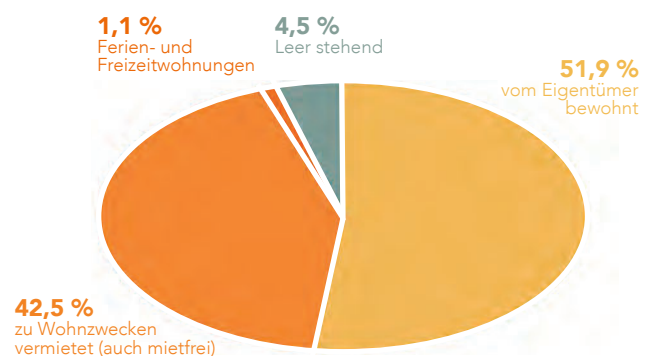


Abb. 58: Art der Wohnnutzung in Peiting (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

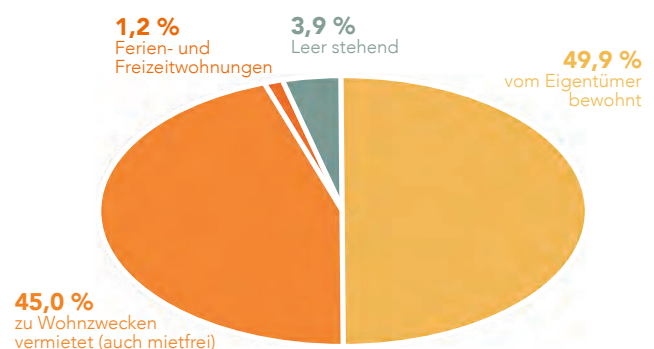


Abb. 59: Art der Wohnnutzung im Landkreis Weilheim-Schongau (2022) in Prozent <sup>2)</sup>



## Statistische Betrachtung

### Haushaltsgrößen

Die Marktgemeinde Peiting verzeichnet insgesamt 5.208 Haushalte. Mit 41,8% ist die häufigste Größe der Einpersonenhaushalt, wobei mit 29,8% die Zweipersonenhaushalte ähnlich oft vertreten sind (vgl. Abb. 60). Bereits diese beiden Konstellationen machen rund 72% der Haushalte Peitings aus. Die verbleibenden 28% werden durch Haushaltsgrößen von mehr als zwei Personen gebildet, wobei grundsätzlich festzustellen ist, dass diese mit zunehmender Größe in ihrer Häufigkeit stark abnehmen. So machen die Dreipersonenhaushalte 12,9%, die Vierpersonenhaushalte 10,3%, die Fünfpersonenhaushalte 3,6% und größere Haushaltsgrößen 1,6% aller Haushalte der Marktgemeinde aus.

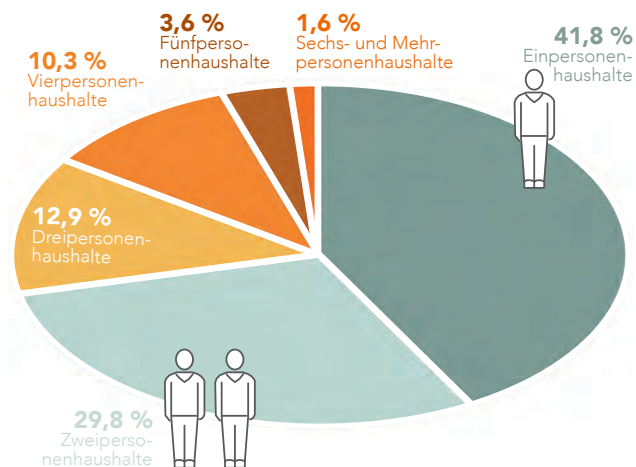


Abb. 60: Größe der privaten Haushalte in Peiting (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

Die Verteilung der verschiedenen Haushaltsgrößen im Landkreis Weilheim-Schongau unterscheidet sich nur unwesentlich von jener der Marktgemeinde Peiting. Tendenziell ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Landkreis minimal höher (vgl. Abb. 61). Eine Ausnahme stellen die Vierpersonenhaushalte dar. Diese fallen im Landkreis weitaus geringer aus als in der Marktgemeinde Peiting.

Sowohl in der Marktgemeinde als auch im Landkreis ist der Anteil der Ein- bis Zweipersonenhaushalte groß. Im Zusammenhang mit der prognostizierten demografischen Entwicklung besteht höherer Bedarf an mobilen Betreuungs- und Versorgungsangeboten. Des Weiteren lässt sich perspektivisch ein hohes Wohnraumpotenzial im Bestand ableiten.

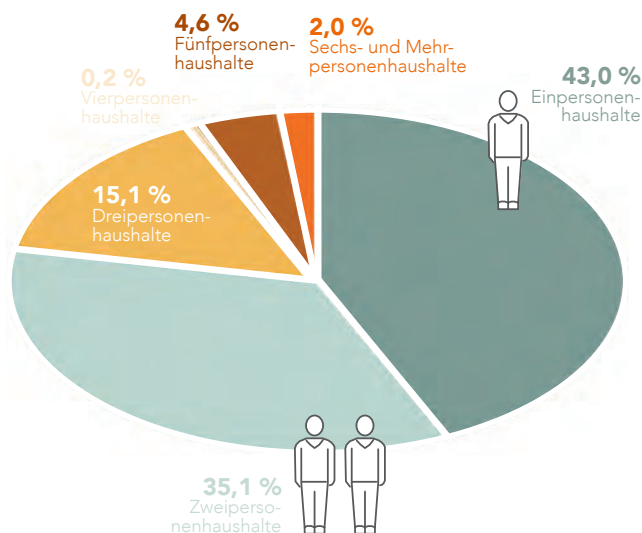


Abb. 61: Größe der privaten Haushalte im Landkreis Weilheim - Schongau (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

## Haushaltsstruktur

Übereinstimmend mit dem Thema der Haushaltsgröße, machen die Einpersonenhaushalte auch strukturell betrachtet mit 41,8% den größten Anteil der Haushalte aus (vgl. Abb. 62). Jeweils mit 25,2% und 23,9% sind Haushalte gelistet, die von Paaren mit beziehungsweise ohne Kindern bewohnt werden. Alleinerziehende Elternteile und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie ergänzen die Strukturen mit nur geringen Anteilen.

Die Verteilung der verschiedenen Haushaltsstrukturen ist im Landkreis Weilheim-Schongau nahe zu deckungsgleich zu jener in Peiting. Lediglich die Kategorie Paare mit Kindern nimmt mit 26,0% einen nennenswert größeren Anteil ein als auf Gemeindeebene (vgl. Abb. 63).

Familiär bewohnte Haushalte mit einer Eltern - Kind - Beziehung stellen sowohl in der Marktgemeinde als auch im Landkreis lediglich etwas mehr als ein Drittel der Haushalte dar. Die gleichzeitig hohe Zahl an Einpersonен- und Paarhaushalten erscheint hinsichtlich des hohen Anteils der über 50 jährigen Personen der ortsansässigen Bevölkerung stimmig.

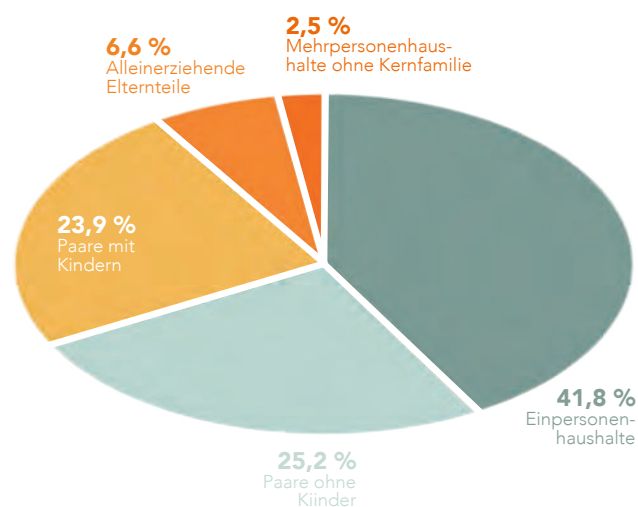


Abb. 62: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts in Peiting (2022) in Prozent <sup>2)</sup>

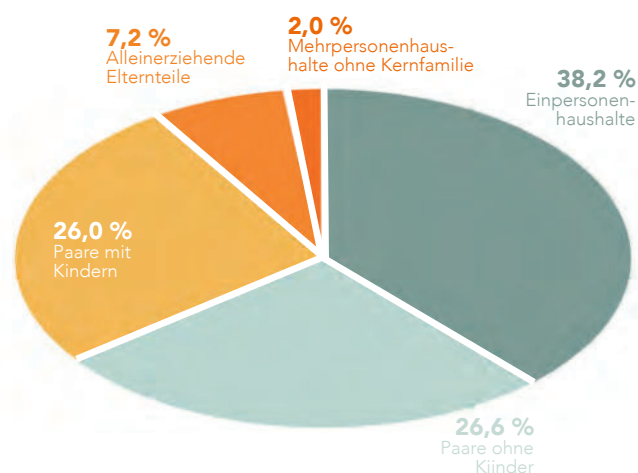


Abb. 63: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts im Landkreis Weilheim - Schongau (2022) in Prozent <sup>2)</sup>



## Statistische Betrachtung

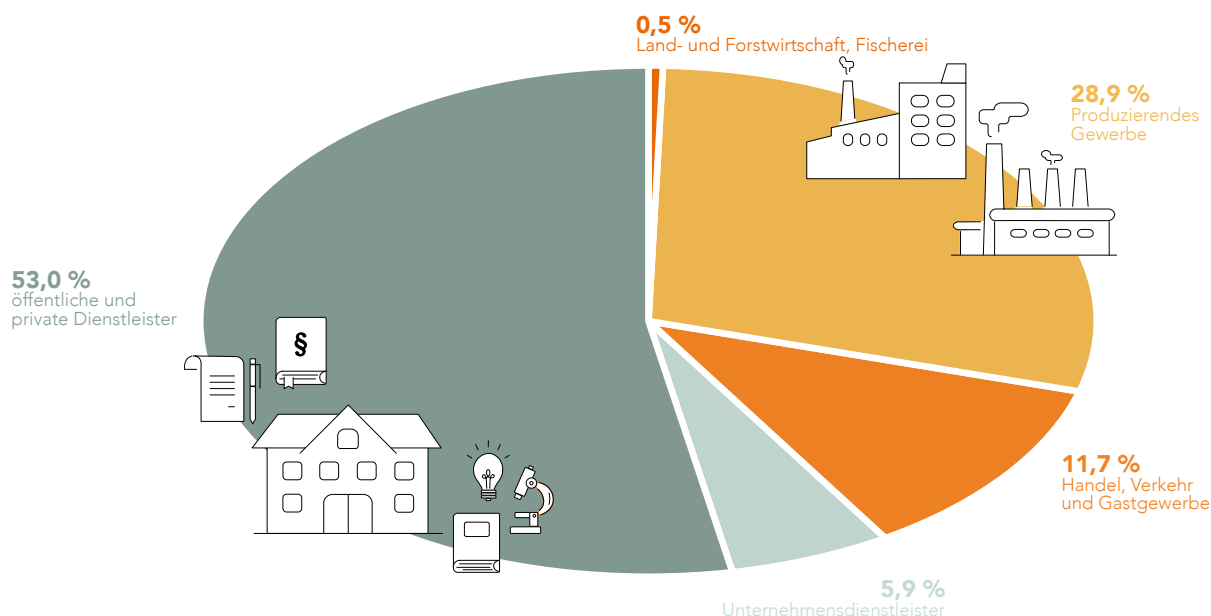


Abb. 64: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Peiting in Prozent <sup>1)</sup>

### Beschäftigte in den Wirtschaftszweigen

Mit 53% arbeitet die Mehrheit der Beschäftigten in Peiting für öffentliche und private Dienstleister, das heißt beispielsweise in der Verwaltung, in der Sozialversicherung, im Gesundheits- oder Sozialwesen oder im Bereich der Kunst, Unterhaltung, Erziehung oder Unterricht. Weitere 28,9% sind im produzierenden Gewerbe tätig, 11,7% im Handel, Verkehr oder im Gastgewerbe (vgl. Abb. 64). Unternehmensdienstleistungsfirmen machen mit 5,9% ebenfalls einen geringen Anteil aus und in der Land- und Forstwirtschaft sowie in der Fischerei sind kaum Menschen beschäftigt.

Der geringe Anteil an landwirtschaftlich Beschäftigten überrascht für eine Marktgemeinde im ländlichen Raum. Außerdem ist der Anteil der Beschäftigten im öffentlichen und privaten Dienst in Peiting sehr hoch.

### Beschäftigte

Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter in der Marktgemeinde Peiting steigt seit 2011 kontinuierlich an und befand sich im Jahr 2021 bei 5.781 Beschäftigten. Im Vergleich zu den 4.253 arbeitenden Personen des Jahres 2011 bedeutet dies einen Anstieg um 36% innerhalb der vergangenen zehn Jahre.

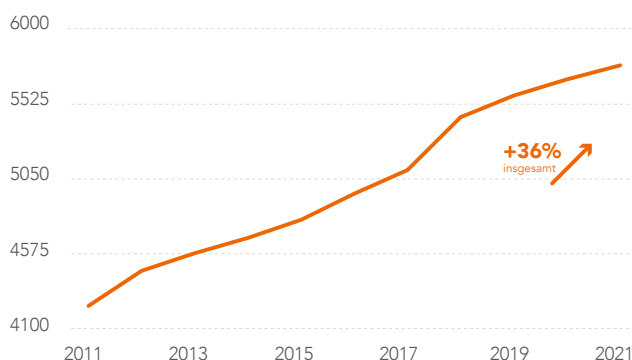


Abb. 65: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Peiting <sup>1)</sup>

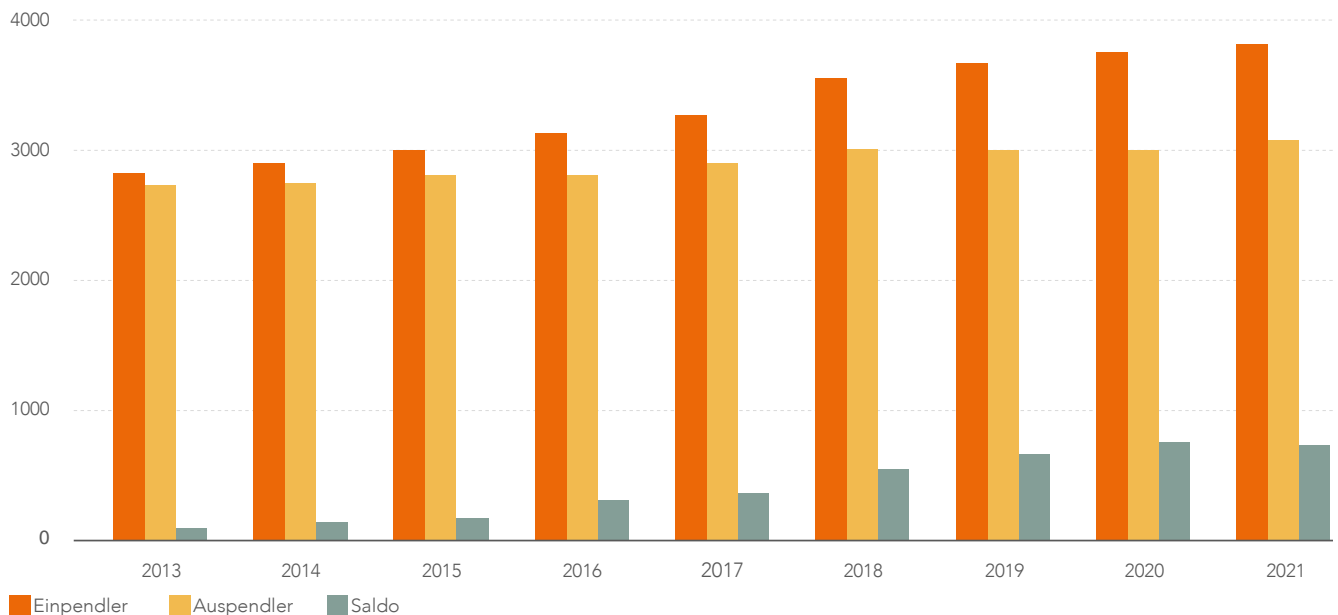


Abb. 66: Berufspendler der Marktgemeinde Peiting <sup>1)</sup>

## Pendler

Die Marktgemeinde Peiting weist seit dem Jahr 2013 einen durchgängig positiven Pendlersaldo auf, das heißt es kommen mehr Menschen nach Peiting um dort zu Arbeiten, als jene, die von der Marktgemeinde wegfahren, um zu Arbeiten (vgl. Abb. 66). Über den betrachteten Zeitraum lässt sich zudem ein klarer Aufwärtstrend erkennen. Im betrachteten Zeitraum stieg der Saldo von 99 Personen im Jahr 2013 auf einen Wert von 736 Pendlerinnen und Pendlern im Jahr 2021.

Bei durchweg ähnlichen Auspendelraten stieg die Zahl der einpendelnden Personen stark an. Diese Nachfrage an Arbeitskräften in der Marktgemeinde spricht für die wirtschaftliche Stärke Peitings.

## Vergleich der Pendler mit Nachbargemeinden

Der Pendlersaldo Peitings liegt deutlich hinter dem der Nachbarstadt Schongau, die im Saldo vier mal so viele Einpendlerinnen und Einpendler zu verzeichnen hat (vgl. Abb. 67). Jedoch zeigt sich im Vergleich mit Markt Peißenberg, dass nicht alle Gemeinden im Landkreis eine positive Bilanz verzeichnen können.

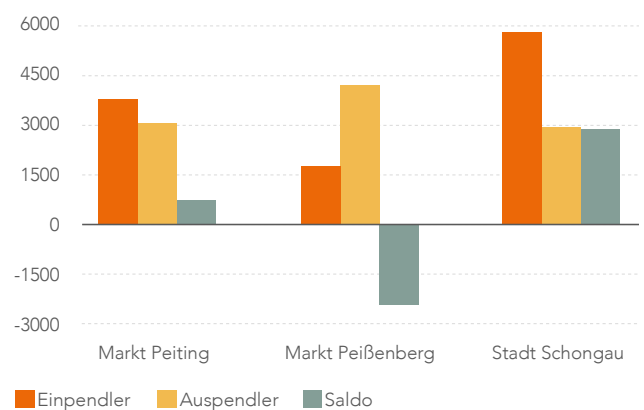


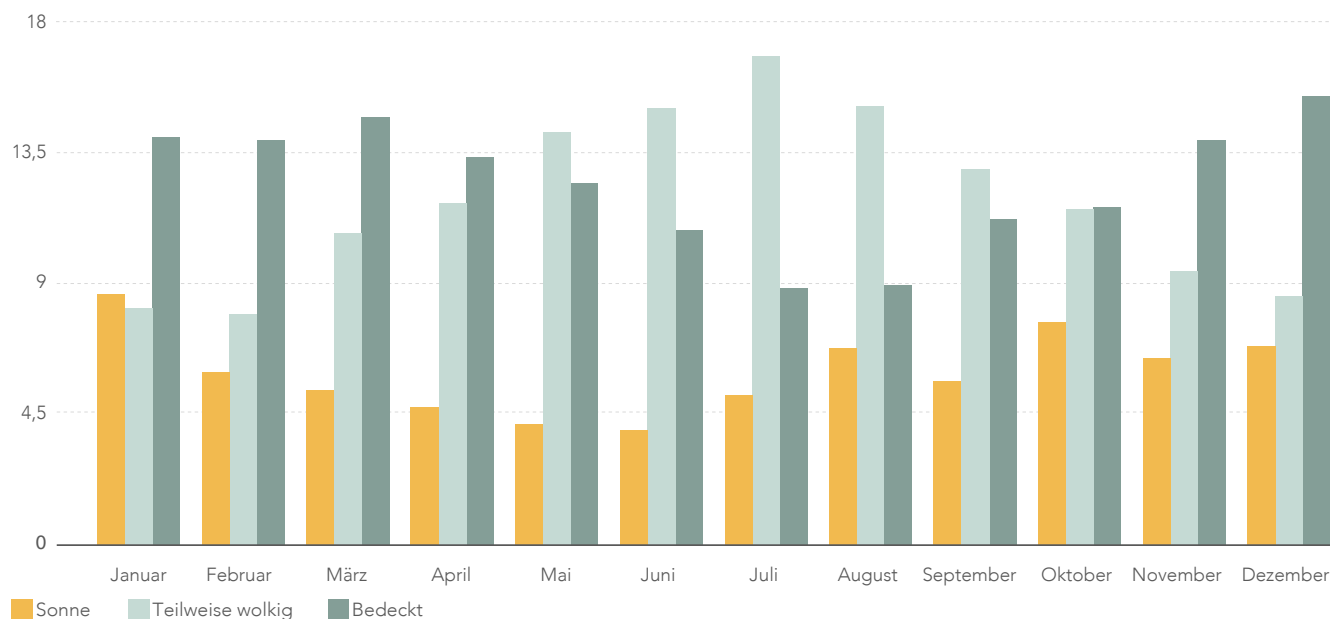
Abb. 67: Berufspendler der Marktgemeinde Peiting, der Stadt Schongau und der Marktgemeinde Peißenberg <sup>1)</sup>

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2023

<sup>1)</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2023) GENESIS Online



## Statistische Betrachtung

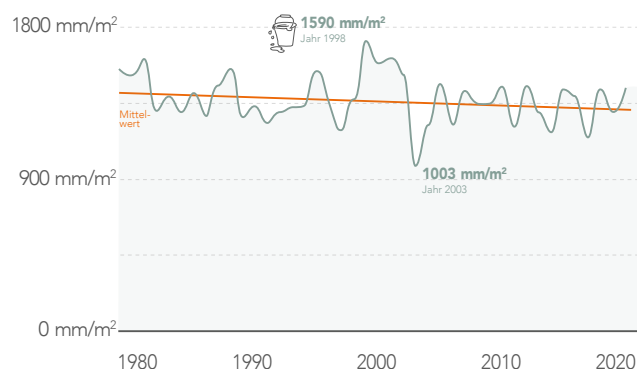
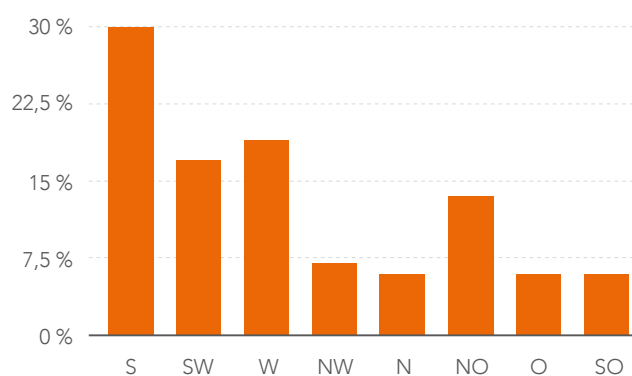
Abb. 68: Sonnen- und Wolkentage pro Monat im Durchschnitt von 1990 bis 2020 in Peiting <sup>4)</sup>

### Sonnen- und Wolkentage

Durchgängig sind in Peiting mehr bedeckte, als sonnige Tage zu verzeichnen. Besonders im Frühjahr ist die Zahl der Sonnentage pro Monat gering. Sowohl an reinen Sonnentagen, als auch an teilweise wolkigen Tagen ist es möglich mittels Photovoltaikanlagen Strom zu produzieren. Dabei sind neben der Witterung die Tageslänge und der Sonnenverlauf von Bedeutung. Letztere Faktoren erhöhen die Einstrahlung je sonnigem Tag in den sommerlichen Monaten erheblich.

### Niederschlag pro Quadratmeter

Die Niederschlagsmenge in der Marktgemeinde Peiting betrug im Jahr 2019 1.329 mm/m<sup>2</sup> und lag damit deutlich über dem deutschlandweiten Durchschnittswert von 789 mm/m<sup>2</sup>. Die hohen Niederschlagsmengen sind charakteristisch für die Region und auf die Nähe zu den Alpen zurückzuführen. Der Regen nährt die Böden und ermöglicht so Vielfalt in Flora und Fauna, sowie eine funktionierende Bewirtschaftung des Landes. Insgesamt ist eine abnehmende Tendenz der Niederschlagsmengen erkennbar.

Abb. 69: Niederschläge in mm/m<sup>2</sup> von 1980 bis 2020 in Peiting <sup>4)</sup>Abb. 70: Prozentualer Anteil der Windrichtungen im Durchschnitt pro Jahr in Peiting <sup>4)</sup>

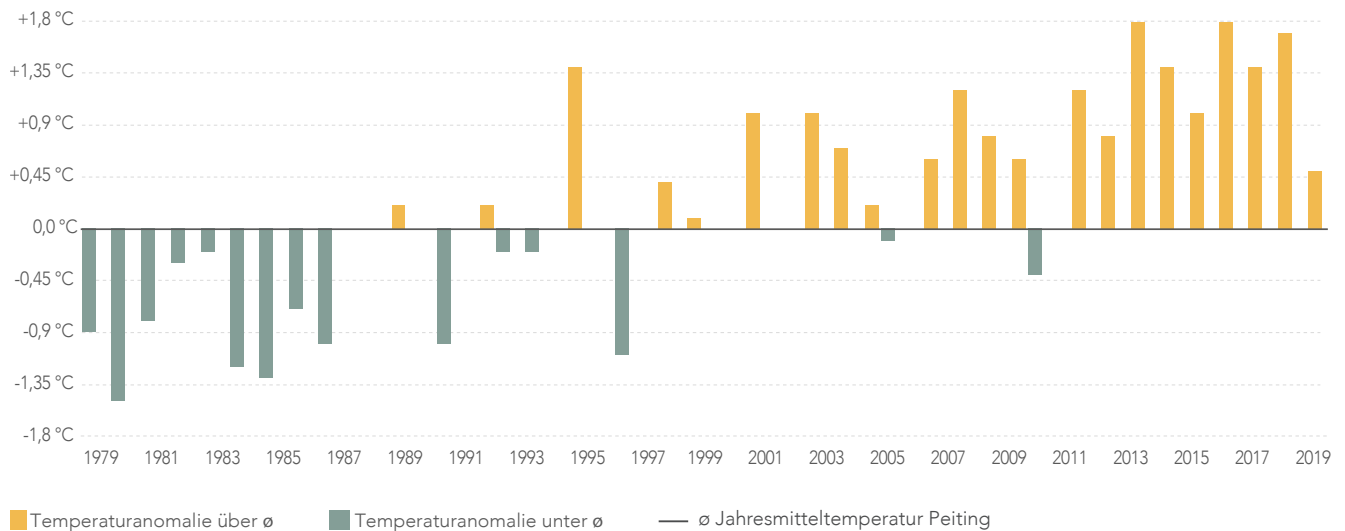


Abb. 71: Temperaturveränderungen von 1979 bis 2019 in Peiting <sup>4)</sup>

## Temperaturveränderung

Für die Marktgemeinde ist ein klarer Trend zu höheren Temperaturen ersichtlich. Während bis zur Jahrtausendwende vorwiegend Temperaturen unter 7,4°C zu verzeichnen sind, verändert sich die Situation zu diesem Zeitpunkt maßgeblich. Der starke Anstieg der Temperaturen stimmt mit den überörtlichen Tendenzen überein und birgt gesellschaftliche und naturräumliche Probleme, die für die zukünftige Entwicklung Peitings bedacht werden müssen.

## Winde

Vorwiegend bestimmen Winde aus südlicher Richtung die Marktgemeinde Peiting, ergänzt werden sie durch Winde aus Südwesten und Westen. Grundsätzlich verfügt Peiting über große Windgeschwindigkeiten, wobei pro Jahr knapp 4000 Stunden Geschwindigkeiten von 5 bis 11 km/h gemessen werden und je circa

2.000 Stunden Geschwindigkeiten von 1 bis 4 km/h und 12 bis 18 km/h wehen. Bei circa 10 km/h beginnt sich der Rotor eines Windrades zu drehen, sodass ein Windrad ungefähr 2000 Stunden pro Jahr betrieben werden kann.

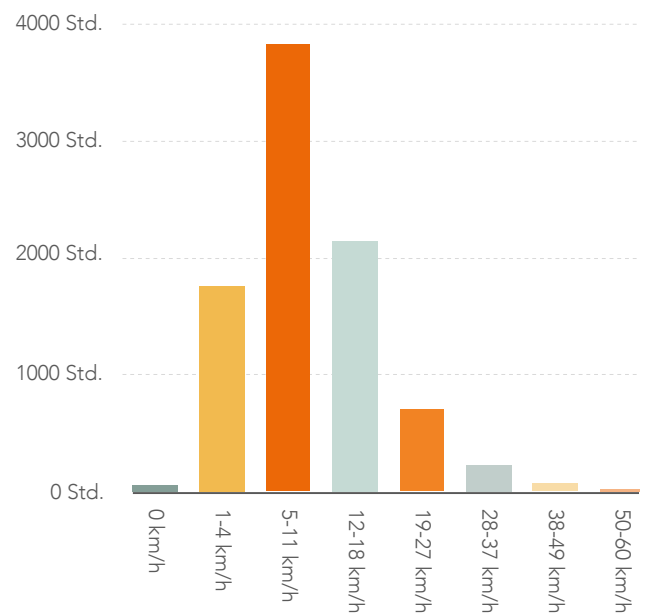


Abb. 72: Windgeschwindigkeiten pro Jahr in Stunden im Markt Peiting <sup>4)</sup>

### 03 Betrachtung Gesamtgemeinde und Kernort (ISEK)

## Geschichte der Siedlungsentwicklung

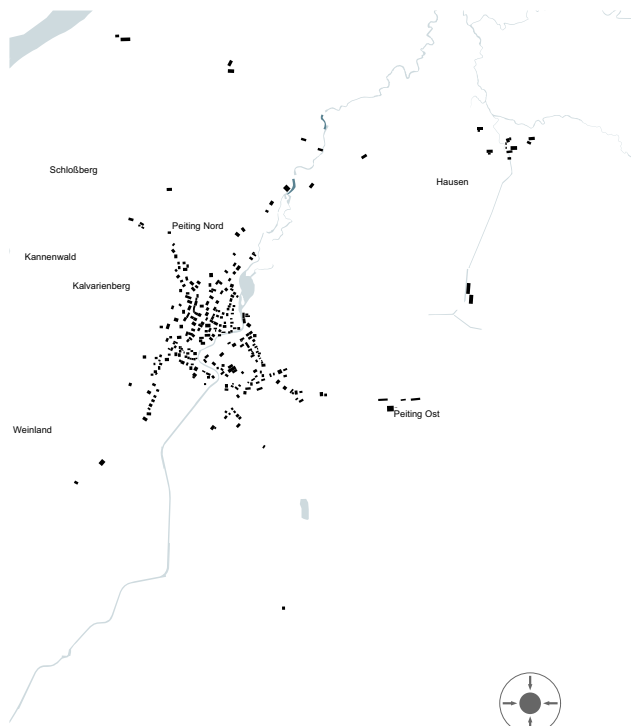


Abb. 73: 1917 \*

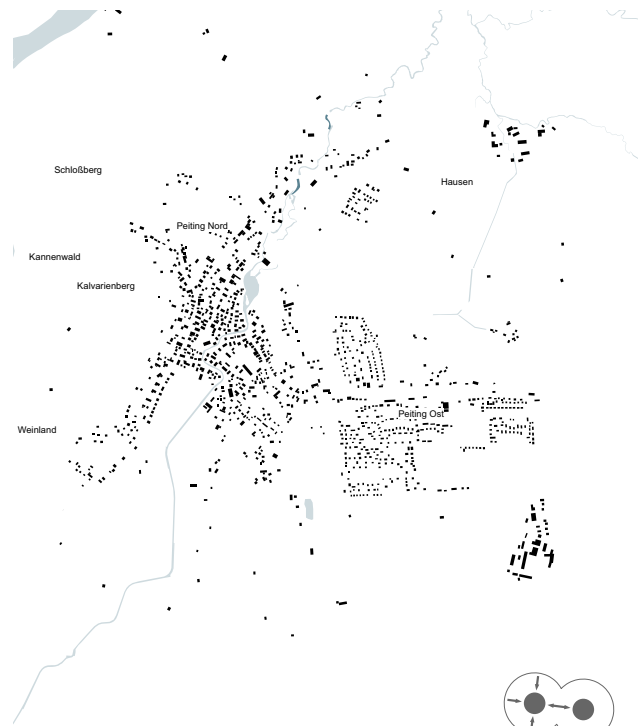


Abb. 74: 1958 \*



Peiting als eine der ältesten Siedlungen des Lech-Ammerlandes blickt auf eine lange siedlungsgeschichtliche Entwicklung zurück. In der ersten urkundlichen Erwähnung um 1055 wurde der Burgstandort auf dem Schlossberg vermerkt. Damit gewann die Gemeinde an Wichtigkeit und weitere Siedlungsstrukturen wie die erste Pfarrkirche St. Michael etablierten sich.

1455 wurde das Marktrecht ausgesprochen und 1818 wurde Peiting zur eigenständigen Gemeinde. Das späte Mittelalter sowie die frühe Neuzeit (15-19. Jahrhundert) war geprägt von wiederkehrender Krankheit, Kriegen und Zerstörung durch Brände. Erst mit der einsetzenden Industrialisierung im 20. Jahrhundert wuchs die Gemeinde, der Bau der Bahnstrecke begünstigte dies.

Durch die Industrialisierung entwickelte sich Peiting von einem Landwirtschafts- zu einem Industriestandort. So wurde 1921 ein Kohlekraftwerk errichtet, das wirtschaftliches und strukturelles Wachstum mit sich brachte. Im Osten der Gemeinde entstand daraufhin die Bergwerksiedlung mit Einfamilienhäusern.

Nach dem zweiten Weltkrieg kamen 1.500 Kriegsvertriebene als „Flüchtlinge“ nach Peiting. Das Bevölkerungswachstum äußerte sich unter anderem in Besiedlung der Ortsränder. 1958 wurde das formelle Marktrecht erneuert. 10 Jahre später wurde 1968 das Bergwerk geschlossen und nach wirtschaftlicher Rezession etablierten sich neue Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.



Abb. 75: 1978 \*

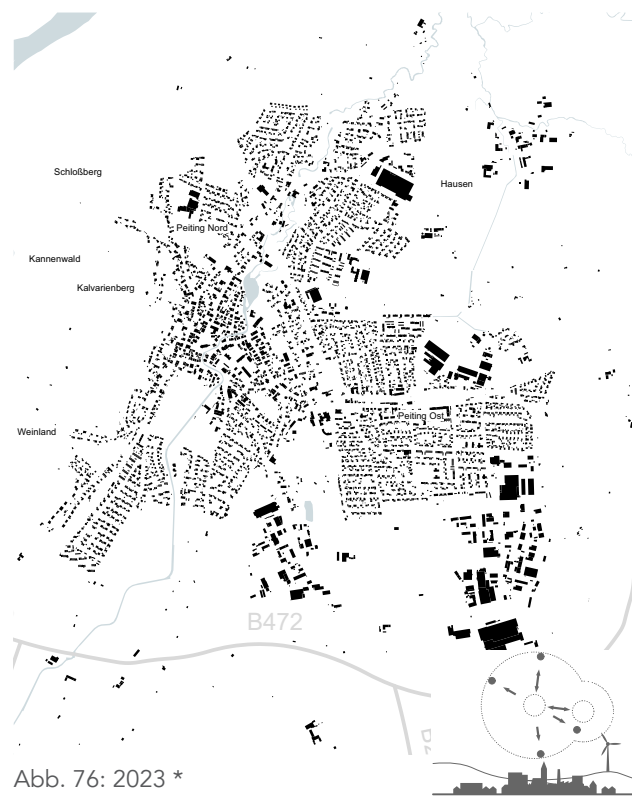


Abb. 76: 2023 \*

Seit 1972 zählt Peiting zum Landkreis Weilheim-Schongau und wurde gemeinsam mit der benachbarten Gemeinde Schongau als politisches Mittelzentrum ausgewiesen. Durch die freiwillige Eingemeindung der Gemeinde Birkland 1976 wuchs Peiting auf 7.515 ha zur flächengrößten Gemeinde des Landkreises.

In den 70er Jahren entstand u.a. ein Kunsteisstadion, ein Wellenfreibad sowie weitere gewerblich / industriell genutzte Gebäude an den Ortsrändern. Diese Nutzungen führten einen neuen größeren Maßstab in die bestehende Gebäudestruktur der Gemeinde ein. Ebenso die neuen Wohnsiedlungen entsprechen den Leitlinien dieser Epoche (Charta von Athen) und Zeilenbauten sowie Reihenhäuser entstehen.

1997 schaffte die Ortsumfahrung B472 eine verkehrliche Entlastung im Ortskern. Nichtsdestotrotz wanderte bzw. wandert der Einzelhandel vermehrt in die wachsenden Gewerbegebiete in Randlage ab. Neue Baufelder wurden an den Siedlungsrändern erschlossen und gleichzeitig bestehende Baufelder innerorts nachverdichtet.

Der neue Geschosswohnungsbau am Bahnhof Ost von 2022 etabliert einen neuen Typ in Peiting und somit auch ein Stück Urbanität.



## Räumlicher Bestand

Die Marktgemeinde Peiting erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 75.11 km<sup>2</sup>. Die Lage im ländlichen Raum spiegelt sich auch in der Bodenflächenverteilung der Gemeinde wieder, so kann sie die meisten Flächen für Vegetation verbuchen. Die Flächen für Siedlung und Verkehr liegen anteilig nur bei 6,5 % bzw. 3,3 % des Gemeindegebiets, die für Gewässer belaufen sich auf weitere 1,7 %. Somit setzen sich die restlichen 88,5 % der Gemeindefläche aus Flächen für Landwirtschaft, Wald, Gehölz, Moor, Sumpf sowie Unland (z.B. Felsen, Steinriegel) zusammen.

### Siedlungsflächen

Die Siedlungsfläche konzentriert sich vor allem im Kernort Peiting, weitere Ansammlungen sind in Herzogsägmühle sowie in Birkland zu finden. Die kleinteiligen Siedlungsflächen der weiteren Gemeindeteile liegen dezentral im Gemeindegebiet. Die Siedlungsflächen sind größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, welche ca. die Hälfte der gesamten Bodenfläche ausmachen.

### Vegetationsflächen

An den Gemeinderändern (und unterhalb Birkland) befinden sich Wälder, Moore und auch Sumpfe. Obwohl der Lech die gesamte Westseite der Marktgemeinde prägt und somit auch als natürliche Begrenzung zu Schongau fungiert, liegt nur ein kleiner Teil davon innerhalb des Gemeindegebiets. Im Süd-Osten des Gemeindegebiets bildet die Ammer ebenfalls eine natürliche Grenze. Weitere Gewässer wie die Peitnach oder der Schwarzlaichbach sind ebenfalls Teil der Gemeindefläche.

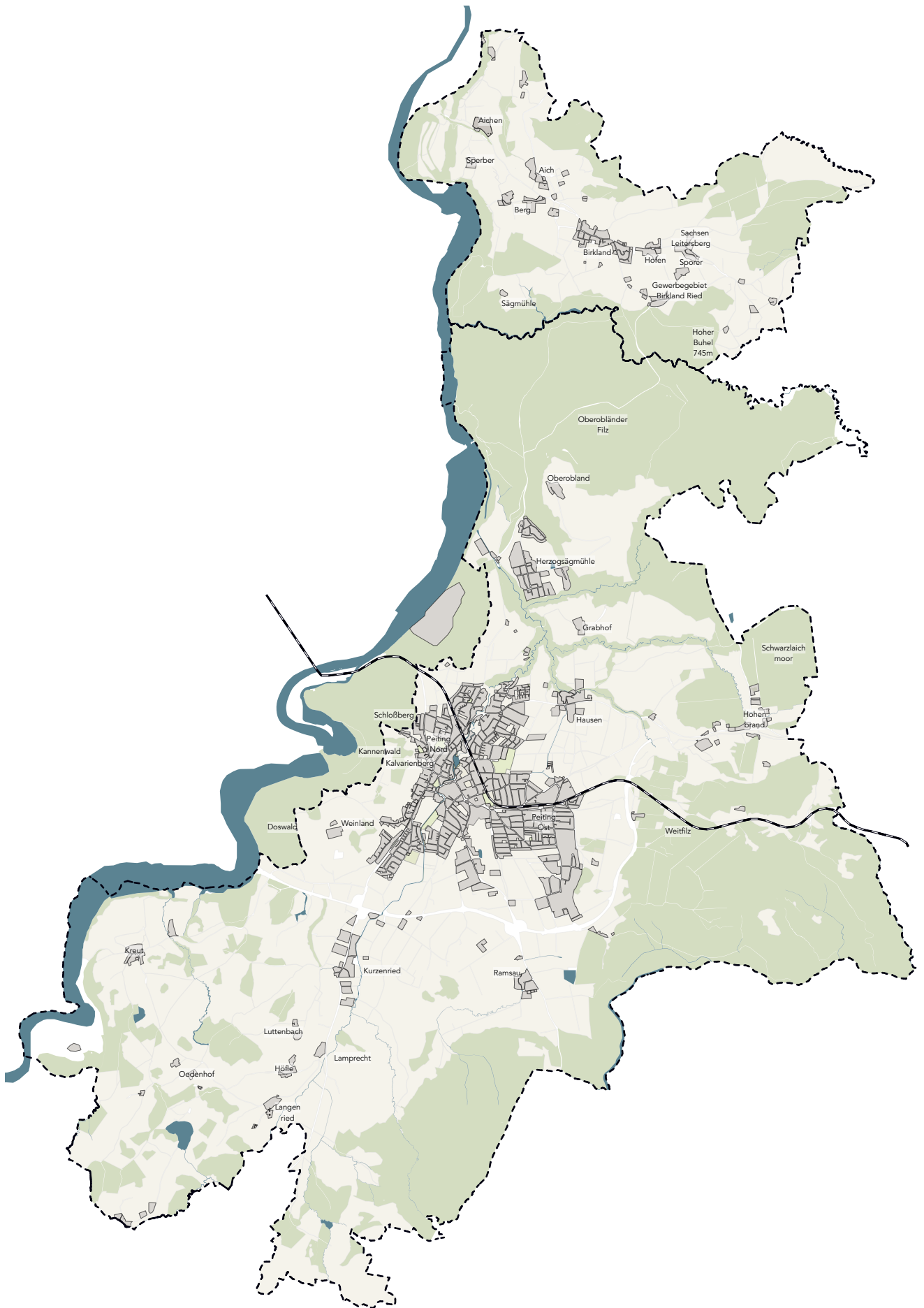
Aufteilung der 7.511 ha Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand 31.12.21):

- Siedlung 486 ha
- Verkehr 248 ha
- Vegetation 6.651 ha
  - davon - Landwirtschaft 3.456 ha
    - Wald 2.904 ha
    - Gehölz 105 ha
    - Moor 98 ha
    - Sumpf 6 ha
    - Unland 82 ha
- Gewässer 126 ha
  - davon - Fließgewässer 112 ha
  - Stehendes Gewässer 15 ha

- Baufelder
- Waldflächen
- Gewässer
- Landwirtschaftliche Flächen

Abb. 77: Räumlicher Bestand i.O.M. 1:45.000 N

Datengrundlagen | Zugriff: Juli 2023  
Regionaldatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland



## Restriktionen

Der Markt Peiting hat einen vielfältigen Naturraum mit einer reichen Tier- und Pflanzenwelt zu verzeichnen. Neben weitläufigen Waldflächen und Gewässerräumen gibt es zahlreiche Moore und Filze. Das niederschlagsreiche und relativ kühle Klima des Alpenvorlands bietet günstige Voraussetzungen für Moorlebensräume, die für den Hochwasser- und Klimaschutz von hoher Bedeutung sind. In Peiting finden sich Nieder- sowie Hochmoore wieder, wie das Schwarzlaichmoor mit bedeutenden Zwerg-Birken, das Oberoblander Filz sowie das Weitfilz. Die beiden größten Fließgewässer Lech und Ammer stellen die wichtigsten überregionalen Biotopverbundstrukturen dar und liefern mit ihren Begleitstrukturen einen wichtigen Beitrag zum Artenreichtum der Flora und Fauna im Gemeindegebiet. So erstrecken sich Vogelschutzgebiete vor allem im Norden entlang des Lechs, im Osten finden sich Flora-Fauna-Habitate, Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope wieder. Im Süden sowie zwischen Birkland und dem Oberobländers Filz sind großflächige Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen. Der Lech ist mit HQ 100 gekennzeichnet - dieser Wert bezeichnet ein Hochwasserereignis, das mit der Wahrscheinlichkeit von 1/100 jedes Jahr erreicht oder überschritten wird.

### Bodendenkmäler

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegen zahlreiche nach Art. 3 BayDSchG geschützte Bodendenkmäler vor, die überwiegend aus der Zeit des römischen Reiches stammen. Neben Gräbern und Siedlungsstrukturen wurde auch die Villa Rustica aus der mittleren römischen Kaiserzeit vermerkt. Die Bodendenkmäler sind auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die gesetzlichen Regelungen zu Erhalt und Nutzung von sowie Maßnahmen an Bodendenkmälern gemäß Art. 7-9 BayDSchG sind zu berücksichtigen.

### Bebauungspläne

Rund die Hälfte der Siedlungsflächen sind im Rahmen von rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Diese finden sich vermehrt in den Randbereichen des Kernortes wieder. Durch die Bauleitplanung kann die Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke definieren und die städtebauliche Entwicklung lenken.

### Hochwasserschutz

Im Jahr 2017 führte das Büro Steinbacher-Consult im Auftrag der Marktgemeinde eine Voruntersuchung zum Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept durch. Im Zuge dessen untersuchte das Büro neun mögliche Hochwasserschutz- und Rückhaltevarianten. Als Vorzugsvariante kristallisierte sich Lösung 7 heraus: Ein gesteuertes Hochwasserrückhaltebecken vor Ortslage, das bei maximaler Staufläche den Hauptabfluss aufnimmt und durch gezielten Objektschutz einzelne gefährdete Gebäude zusätzlich sichert. Die Vergabe des Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts ist für Sommer 2025 geplant.



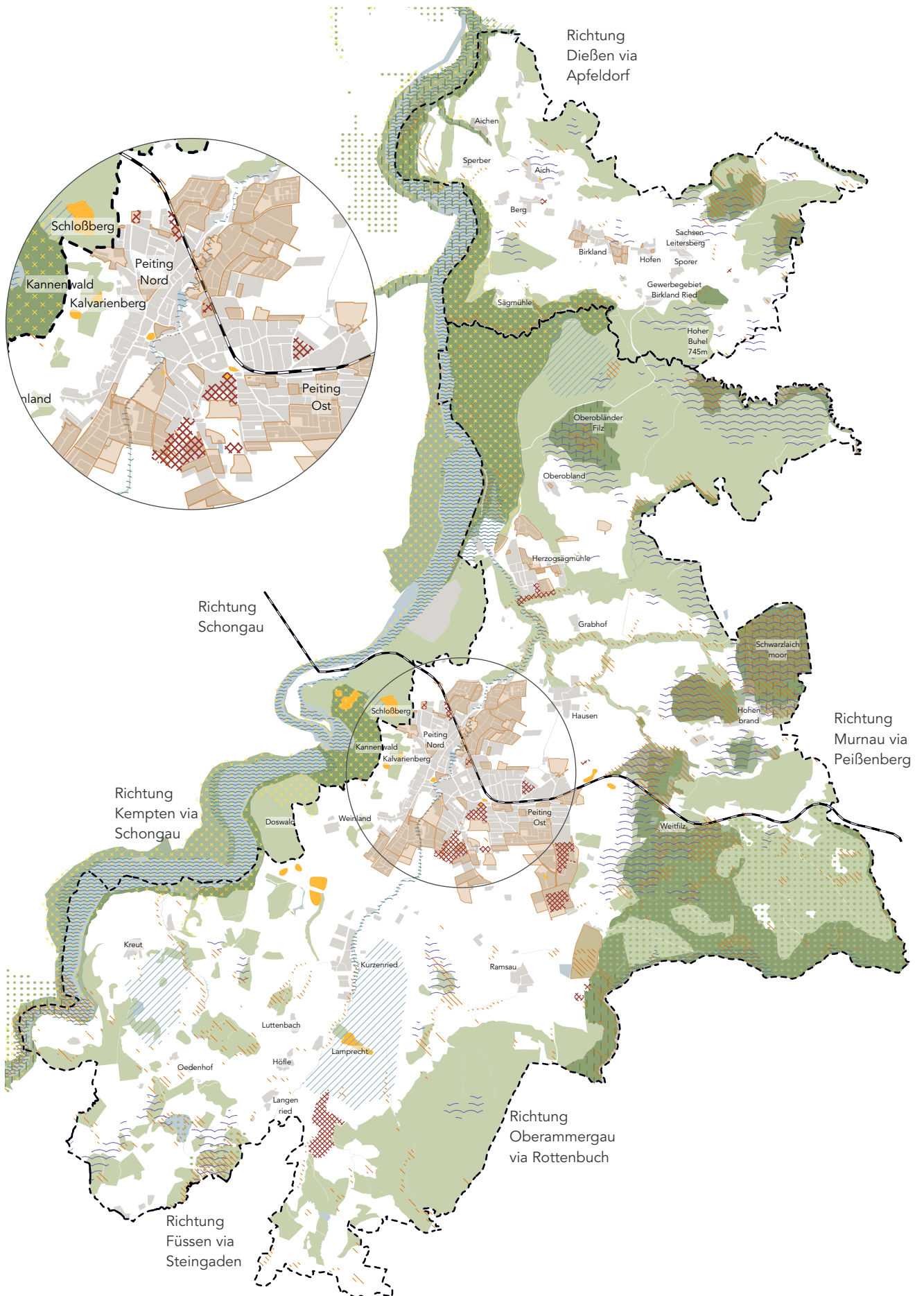
-  Bebauungsplan
-  Bodendenkmal
-  Altlasten
-  HQ100
-  Trinkwasserschutzgebiet
-  Biotop
-  Flora-Fauna-Habitat Gebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet
-  Baufelder
-  Waldflächen
-  Gewässer
-  Moore und Filze

Abb. 78: Restriktionen i.O.M. 1:45.000 N

Datengrundlagen | Zugriff: Juli 2023

N1056\_Begründung\_Umweltbereich\_FNP\_190711.pdf





## Nahversorgung

Die Nahversorgung in der Marktgemeinde konzentriert sich vorwiegend auf den Kernort. So finden sich nahezu alle Nahversorgungsmöglichkeiten in Peiting wieder, lediglich ein weiterer Lebensmittelladen ist in Herzogsägmühle verortet. Die restlichen Gemeindeteile wie Birkland oder Kurzenried müssen auf die Nahversorgungsstruktur des Kernortes (oder auch anderen Orten) zurückgreifen. Dies setzt in den meisten Fällen ein eigenes Auto voraus.

Auch im Kernort wird durch die 500-Meter-Radien deutlich, dass nicht alle Siedlungsbereiche ausreichend versorgt sind. Die Nahversorger - im Norden, in der Mitte sowie im Süden gelegen - decken die westlichen und vor allem östlichen Bereiche nicht ab. Auch hier wird somit der Einsatz des PKWs notwendig.

Obwohl die größte Kaufkraft mit 57 % Marktanteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen ist (Stand 2019, Begründung FNP), profitiert der Kernort nur wenig davon. Denn die großen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Supermärkte und Discounter liegen überwiegend an den Ausfallstraßen (z. B. Münchener Straße, Schongauer Straße).

Von den insgesamt 6 Nahversorgern im Kernort befindet sich nur einer im Zentrum, die restlichen verteilen sich auf die Gewerbegebiete im Norden und Süden. Kleinere Läden wie Bäckereien, Metzgereien, ein Getränkemarkt sowie Verkaufsstellen von regionalen Produkten sammeln sich überwiegend in der Ortsmitte.

Insgesamt finden sich aktuell im Gemeindegebiet Peiting folgende Nahversorgungsmöglichkeiten wieder:

- 7 Nahversorger (Supermärkte, Discounter)
- 5 Bäckereien
- 1 Metzgerei
- 2 Verkaufsstellen für regionale Produkte
- 1 Getränkemarkt






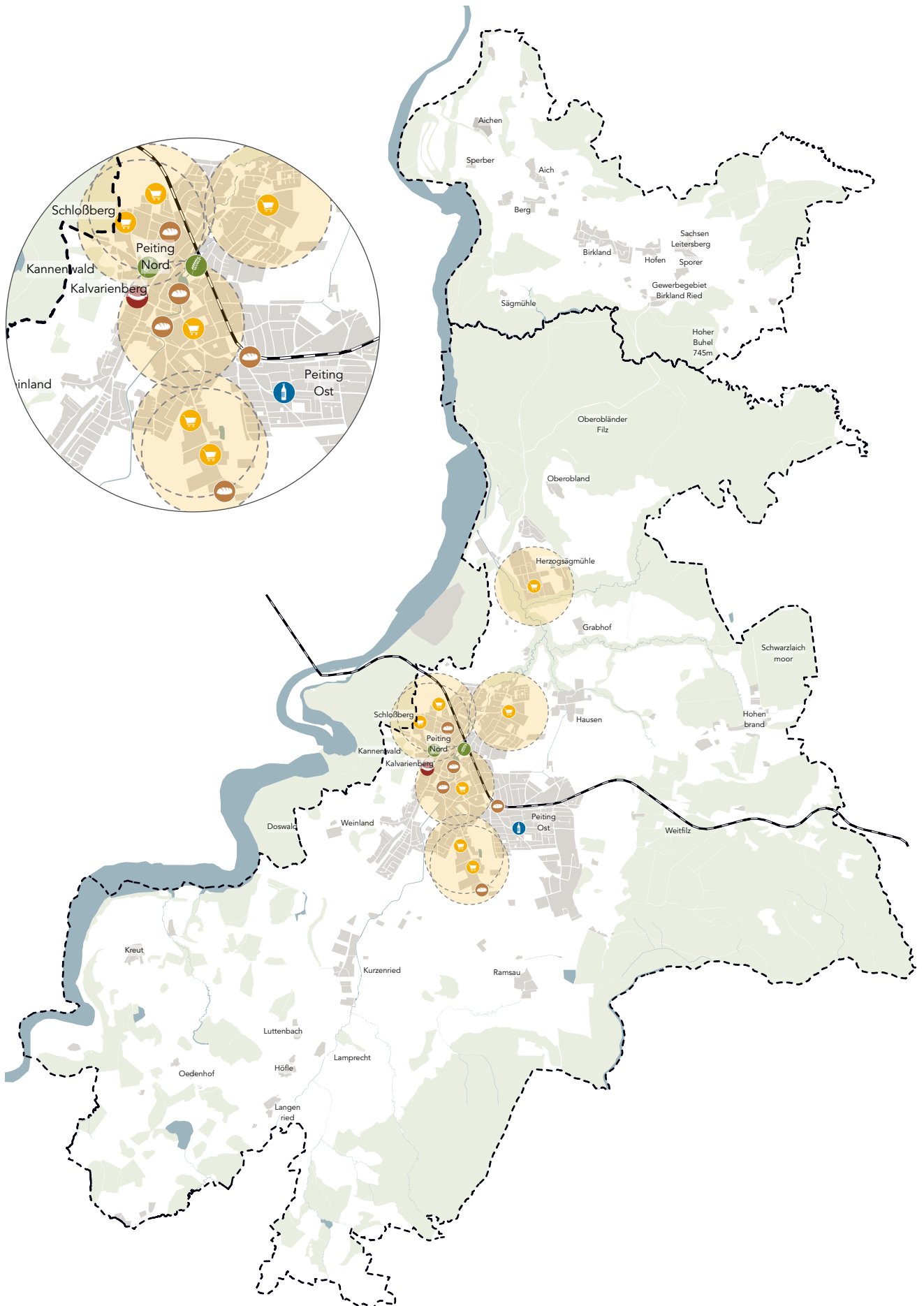
-  Bäckerei
-  Getränkemarkt
-  Metzgerei
-  Verkauf regionaler Produkte
-  Nahversorger (mit 500m Radius)

Abb. 79: Nahversorgung i.O.M. 1:45.000 N



## Daseinsvorsorge

Die Daseinsvorsorge der Marktgemeinde Peiting umfasst wirtschaftliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen, die vor allem im Kernort Peiting wiederzufinden sind. Der Gemeindeteil Herzogsägmühle ist als weiterer Schulstandort zu erwähnen.

### Schulen

Die zwei Grundschulen sowie die Mittelschule im Kernort sind recht zentral verortet. Nur Siedlungsbereiche im Osten und im Süd-Westen liegen außerhalb des 1000-Meter-Radius.

Die Grund- sowie Mittelschule in Herzogsägmühle bietet die Chance für eine Beschulung mit intensiver pädagogischer Unterstützung um Kinder und Jugendliche mit emotionalen und sozialen Defiziten bestmöglich zu fördern. Des Weiteren gibt es die staatlich anerkannte private Berufsschule zur sonderpädagogischen Förderung sowie einer Schule für Heilerziehungspflege. Die Volkshochschule Peiting bietet ein umfangreiches Programm im Rahmen der Jugend- und Erwachsenenbildung. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Schongau, Peißen- berg und Weilheim. Mehrere Kindergärten bzw. Kindertagesstätten ergänzen das Betreuungsangebot in Peiting. Darüber hinaus gibt es ein Angebot an privater Tagespflege.

### Kultur und Soziales

Kulturelles Angebot liefert beispielsweise die katholische öffentliche Bücherei Peiting im Museum im Klösterle. Dort können Literatur, Sachbücher sowie Bildbände und digitale Medien von allen Altersgruppen ausgeliehen werden. Drei Musikschulen erweitern das (Weiterbildungs-) Angebot und das Jugendzentrum bietet weitere Möglichkeiten für kulturellen Austausch jeglicher Art. Seit Sommer 2023 werden im Begegnungscafé mit der Peitinger Tafel Lebensmittel ausgegeben und ein sozialer Treffpunkt für alle

ist entstanden. Der Markt Peiting bietet mit zahlreichen Fitnessstudios und dem Turn- und Sportverein Peiting e.V. ein breites Sportangebot.

### Ärztliche Versorgung

Die medizinische Grundversorgung ist unter anderem durch mehrere Arztpraxen, Orthopäden/Chirurgen und Heilpraktiker gewährleistet. Ebenso eine Apotheke und ein mobiler Pflegedienst sind angesiedelt. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Schongau und Weilheim.




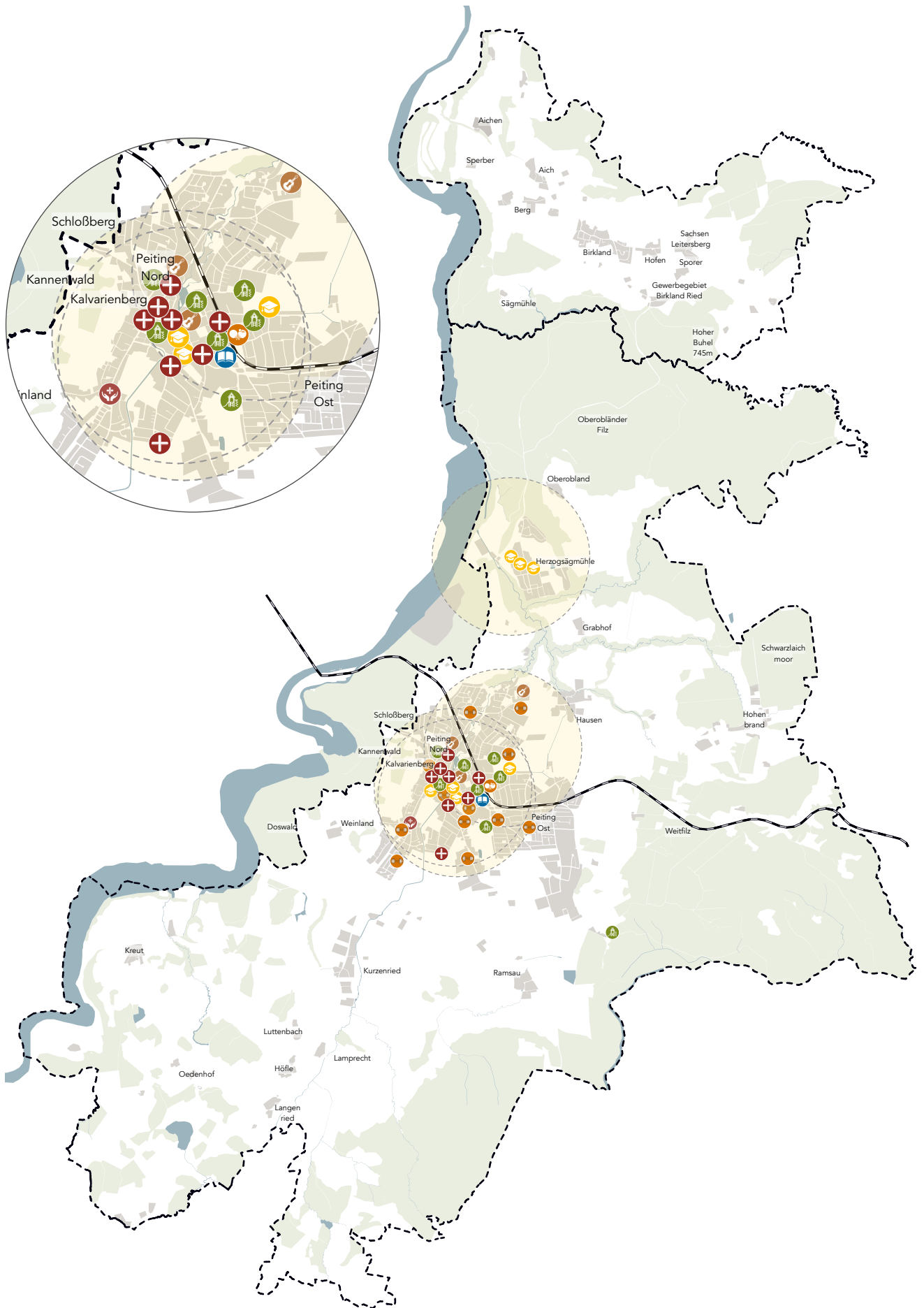
-  Ärztliche Versorgung
-  Mobiler Pflegedienst
-  Bibliothek
-  Grund-, Mittel- & Förderschule (mit Radius 1000m)
-  Berufsbildende Schule
-  Volkshochschule (VHS)
-  Kindergarten
-  Musikschule
-  Jugendtreff
-  Sportangebot

Abb. 80: Daseinsvorsorge i.O.M. 1:45.000 N





## Energieversorgung

Der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch in Peiting lag im Jahr 2023 bei etwa 13,5 %\*. Um diesen Wert deutlich zu steigern und auch den Wärmesektor klimafreundlich zu gestalten, arbeitet die Gemeinde derzeit an der Erstellung eines kommunalen Wärmeplans. Ziel ist es, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wärmeversorgung für das gesamte Gemeindegebiet zu entwickeln und den Gebäudebestand zugleich energetisch zu optimieren.

Ein wesentlicher Bestandteil der bisherigen Energieversorgung in Peiting ist der Einsatz von Biogasanlagen, bodennaher Erdwärme sowie Wind- und Wasserenergie. Insbesondere im Süden der Gemeinde bestehen noch Potenziale zur Nutzung von Windenergie, die in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden könnten. Darüber hinaus trägt die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen und privaten Gebäuden wesentlich zur Energieproduktion bei, was die nachhaltige Energieversorgung in der Region zusätzlich stärkt.

### Biogasanlagen

Derzeit befinden sich 5 Biogasanlagen im Gemeindegebiet. Die Anlagen liegen in den Ortsteilen: Kurzenried, Hausen, Niederwies, Ramsau und Weinland.

### Windkraft

Seit 2003 ist südöstlich von Peiting, nahe der B17 ein Windrad in Betrieb. Es handelt sich hierbei um eine Anlage mit 600 kW Leistung, einer Nabenhöhe von 70 m und einem Rotordurchmesser von 48 m. Die Anlage wird als sog. Bürgerwindanlage mit rund 83 Anlegern betrieben.

### Windenergie-Potenzialflächen

Um den Ausbau der Windenergie weiter zu stärken, wurden Windenergie-Potenzialflächen ausgewiesen und dadurch empfindliche Berei-

che wirksam geschützt. Die Konzentrationsflächen befinden sich im Bereich Köpfingerwiesen westlich von Kurzenried, im Bereich Bergwiesen nahe der südlichen Gemeindegrenze sowie kleinflächig westlich des Grubsees. Insgesamt steht der Windkraft somit eine Fläche von ca. 242 ha zur Verfügung.














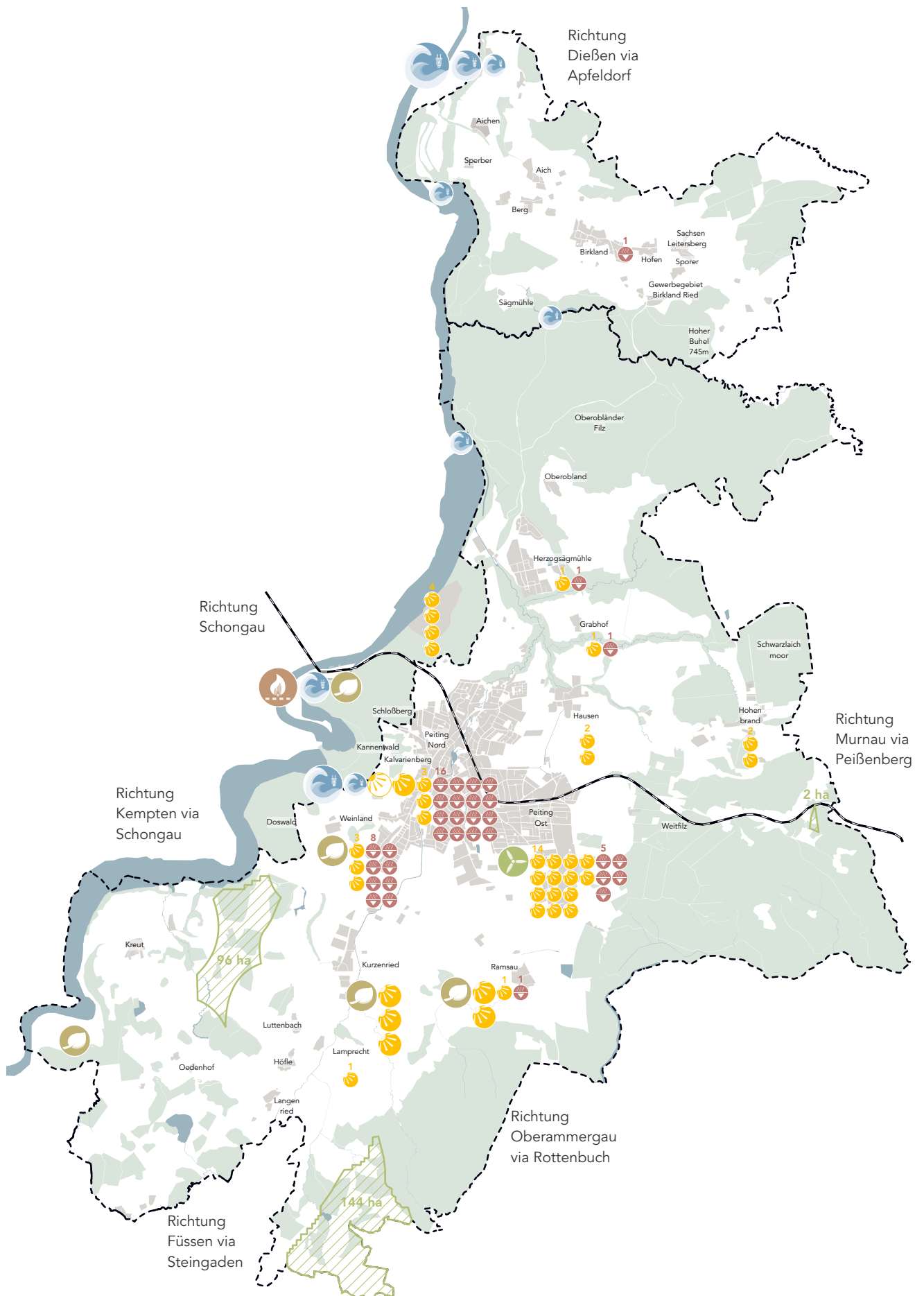
-  Wasserenergie
-  PV-Einzelanlage (Meldepflichtig)
-  PV-Anlage der Gemeinde
-  Biogas Anlage
-  Bodennahe Erdwärme
-  Konventionelle Energie
-  Windenergie
-  Windenergiepotenzialflächen
-  Waldfläche mit Kühlfunktion
-  Wasserfläche mit Kühlfunktion
-  < 100 KWp
-  > 100 KWp - 1MWp
-  > 1 MWp

Abb. 81: Energieversorgung i.O.M. 1:45.000 N \*

Datengrundlagen | Zugriff: Juli 2023

\* EnergieAtlas



## Erschließung MIV

Die Marktgemeinde Peiting wird durch mehrere Bundes-, Staats- und Gemeindestraßen erschlossen. Durch die drei Bundesstrassen, die sich in Peiting treffen, ist die Gemeinde gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

### Bundesstraßen

Die Bundesstraße B472, Marktoberdorf – Irnschenberg quert in Ost-West-Richtung südlich von Peiting die Gemeinde und soll für verkehrliche Entlastung im Kernort sorgen. Allerdings herrscht immer noch ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen innerorts. Mit ca. 12.000 Fahrzeugen am Tag ist die B472 am stärksten frequentiert, 10% des Verkehrsaufkommens davon macht der Schwerlastverkehr aus. Nichtsdestotrotz passieren ca. 6.700 Fahrzeuge die Schongauerstraße innerorts, allerdings beläuft sich der Schwerlastenverkehr hier nur auf 3%.

Die B17 verläuft von Augsburg nach Füssen in Nord-Süd-Richtung und über die B23 ist die Gemeinde an Garmisch-Partenkirchen angebunden. Durch die dezentrale Lage der weiteren Gemeindeteile besteht ein relativ dichtes Netz an Kreis- und Gemeindestraßen.

Der nächste Autobahnanschluss der A96 befindet sich 35 Fahrminuten nördlich der Gemeinde bei Landsberg am Lech. Im Osten wird in ca. 40 Fahrminuten in Penzberg bzw. Sindelsdorf die A95 erreicht.

### Haupttradwege und Wanderwege

Ergänzend dazu führen Haupttradwege wie die Romantische Straße und Fernwanderwege mit der Via Romea Germanica durch das Gemeindegebiet. Wichtige Rad- und Wanderwegeverbindungen sind:

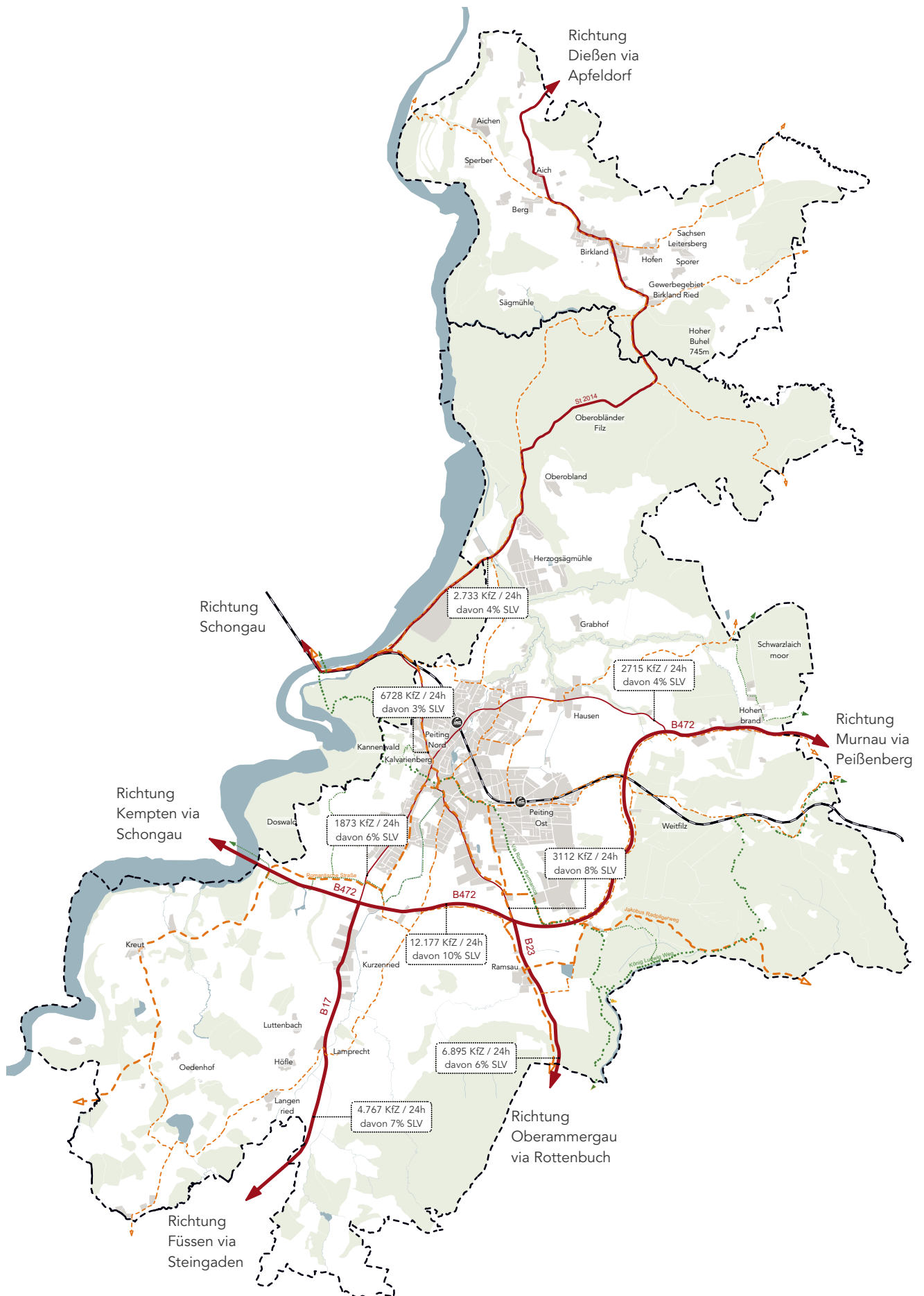
- Auf den Lechhöhen:  
Peiting – Kreut – Riesen – Hirschau – Lechbruck – Gründl – Steingädle – Urspring – Jagdberg – Illach – Maderbichl – Deutenried – Grub – Langenried – Lamprecht – Peiting.
- Auf der romantischen Straße:  
Peiting – Rottenbuch – Schönbegg – Wildsteig – Wieskirche – Steingaden – Riesen – Kreut – Peiting.
- Bergwerkstour:  
Peiting – Peißenberg – Hohenpeißenberg – Peiting.
- Durch Moor und Filz:  
Peiting – Hausen – Hohenbrand – Forst – Birkland – Wessobrunn – Seehäusl – Birkland – Herzogsägmühle – Peiting.

- Bundesstraße
- Staatsstraße
- Gemeindestraße
- - Haupttradwege
- - Nebenradwege
- ..... Fernwanderwege
- ..... Örtliche Wanderwege

Abb. 82: Erschließung MIV i.O.M. 1:45.000 N \*

Datengrundlagen | Zugriff: Juli 2023

\* BayernAtlas





Die Gemeinde Peiting ist durch die Bahnstrecke und mehrere Buslinien relativ flächendeckend mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) versorgt. Zusätzlich können Bewohner:innen auf das Peiting Mobil und Car-Sharing Angebote zurückgreifen.

### **Bus**

Die drei Buslinien im Gemeindegebiet verbinden Peiting (Kernort und weitere Gemeindeteile) mit den angrenzenden Gemeinden wie Schongau, Apfeldorf, Weilheim, Wildsteig und Steingaden. Die Buslinien 9822, 9656 und 9826 erschließen das Gemeindegebiet im Norden, Süden und in Ost-West Richtung. Nur vereinzelte Gemeindeteile wie Kreut oder Oedenhof sind nicht direkt an die Buslinien angeschlossen. Die Karte beruht auf dem Stand vom 24.05.2023. Seit 01. Januar 2023 gehört der Markt Peiting zum Münchner Verkehrsverbund (MVV). Weitere Infos unter: [www.mvv-muenchen.de](http://www.mvv-muenchen.de)

### **Bahn**

Peiting ist durch die beiden Bahnhöfe Peiting Nord und Peiting Ost an die Bahnlinie Gessertshausen - Schongau der Bayerischen Regiobahn angebunden. Die Bahnstrecke RB67 verläuft mit Halt in Peiting Ost und Peiting Nord durch die Gemeinde und ermöglicht eine regelmäßige Zugverbindung nach Augsburg und München (mit Umstieg).

### **Peiting Mobil**

Um die Gemeinde innerhalb der Gemeindegrenzen besser zu vernetzen, wurde 2022 das Projekt Peiting Mobil eingeführt. Als bayernweit einziges Rufmobil-Projekt bietet es den Einwohner:innen Peitings die Chance, auch abgelegene Ortsteile zu erreichen. So fährt das Peiting Mobil grundsätzlich im gesamten Ortsbereich Peitings - also auch in Riedschaften, Weilern und Ortsteilen. Die Ruf-Autos sind für alle Men-

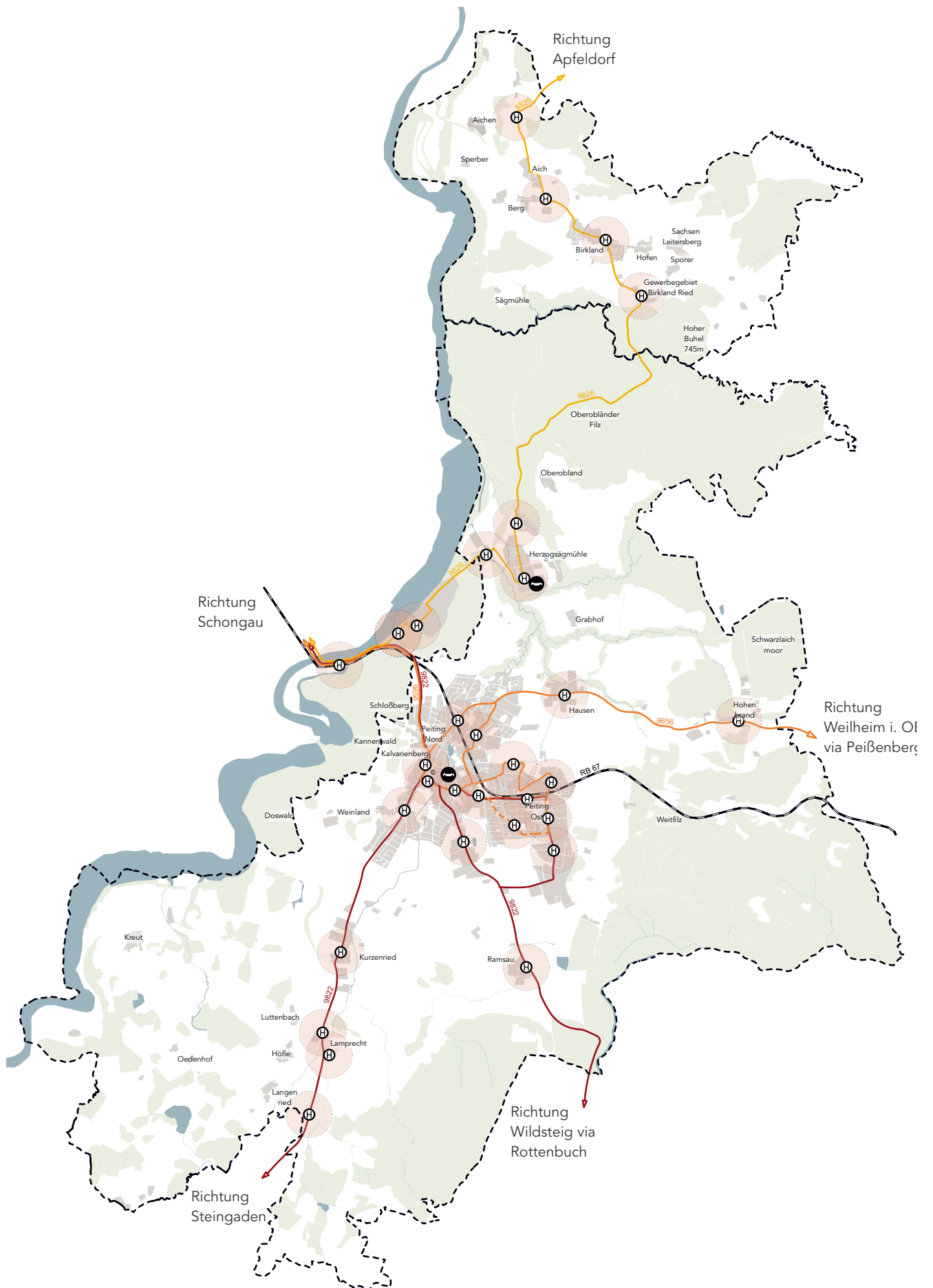
schen, die in Peiting leben, arbeiten oder einfach zu Besuch sind, kostenfrei nutzbar.

### **Car-Sharing**

Die Gemeinde ist durch das CarSharing Pfaffenwinkel mit einem Car-Sharing Angebot versorgt. CarSharing Pfaffenwinkel („teilAuto“) ist ein Projekt des Vereins ÖkoMobil Pfaffenwinkel e.V. und hatte 2020 rund 375 Nutzer mit 19 Fahrzeugen in 7 Gemeinden des Oberlands. Der Standort in der Ammergauerstr. 3 befindet sich recht zentral im Ortskern Peitings.

- ⑩ Bushaltestelle (mit 400m Radius)
- 🚗 Carsharing
- 🚗 Peiting Mobil
- 🚉 Bahnhof
- Bahnstrecke RB 67
- Buslinie 9822
- Buslinie 9656
- Buslinie 9826

Abb. 83: ÖPNV I Mobilität i.O.M. 1:45.000 N



## Wohnbauflächenbedarf

### Berechnungsmethode

Die Wohnbauflächenbedarfsrechnung für die Marktgemeinde Peiting wird anhand folgender Schritte ermittelt:

1. Auflockerungsbedarf: Trendprognosen zufolge wird der Wohnbauflächenanspruch pro Einwohner zunehmen. Die Belegungsdichte von Wohneinheiten geht im selben Zeitraum zurück. Gemäß der Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird bis 2040 ein bayernweiter Rückgang der Belegungsdichte von 0,14 % p.a. erwartet.

Im ersten Schritt der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird von einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl bis 2038 und einer jährlichen Abnahme der Haushaltsgrößen um 0,14% ausgegangen.

2. Darauffolgend, wird in die vorangegangene Berechnung die für Peiting prognostizierte Bevölkerungszunahme in die Gleichung mit eingerechnet. Diese beträgt laut dem Trend der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in Peiting 1,15%.

3. Im finalen Schritt wird der errechnete Bedarf an Wohneinheiten in drei simulierten Fällen mit unterschiedlicher städtebaulicher Dichte in einen tatsächlichen Flächenbedarf (in Hektar) übertragen.

### Wohnbauflächenbedarf

Anhand der derzeitigen Einwohnerzahlen und der Anzahl der Wohneinheiten (WE) lässt sich eine Einwohnerdichte von 2,1638 errechnen (Zahlen aus dem Jahr 2023).

Aktueller Trendentwicklungen zugrunde (Steigende Zahl der Single-Haushalte, erhöhter Flächenanspruch pro Kopf) wird in den kommenden 15 Jahren mit einer Abnahme von

Haushaltsgrößen (Einwohner je Wohneinheit) gerechnet. Für das Jahr 2038 wird der Faktor von 0,14% verwendet. Danach errechnet sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2038 in Peiting von 2,1184 Einwohnern pro WE. Sofern die Bevölkerungszahl konstant bliebe, wäre die Neuschaffung von 118 Wohneinheiten in den kommenden 15 Jahren nötig. Dies bedeutet ca. 8 neue Wohneinheiten pro Jahr. Ginge man jedoch von der prognostizierten Zunahme von 1,15% aus, so hätte dies zufolge, dass bis 2038 183 neue Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden müssten. Letzteres entspräche einem Bedarf von ca. 12 neuen Wohneinheiten jährlich.

Nun stellt sich die Frage, ob und wie die benötigten 183 neuen Wohneinheiten in den bestehenden Gebäudebestand, beziehungsweise in die Siedlungsfläche integriert werden können. In der Annahme einer notwendigen Neubebauung mit verschiedenen Typologien und städtebaulichen Dichten, lässt sich der potenzielle Flächenverbrauch im Fall Peiting ermitteln.

In Fall eins (geringe Dichte) wird ein Mischungsverhältnis von 20% freistehenden Einfamilienhäusern, 10 % Doppelhäusern, 10 % Reihenhäusern und 60% Geschosswohnungsbau angenommen. In diesem Fall entspräche der Flächenbedarf 4,25 ha. Im zweiten Fall (mittlere Dichte) wird von einer Mischung von 10% Einfamilienhäusern, 10 % Doppelhäusern, 10 % Reihenhäusern und 70% Geschosswohnungsbau ausgegangen. Die nun benötigte Fläche beträgt 3,49 ha. Der dritte Fall (hohe Dichte) geht von einer Bebauung mit 20% Reihenhäusern sowie 80% Geschosswohnungsbau aus. Damit wird ein Flächenverbrauch von 2,48 ha erreicht.

Abb. 84: Schema der Berechnungen zum Wohnflächenbedarf

Datengrundlagen | Zugriff: November 2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Flächenmanagement-Datenbank 4.2.2. Hilfe und Anwendungshinweise

## 1. Auflockerungsbedarf

Wohnflächenansprüche pro Einwohner steigen /  
Rückgang Belegungsdichte von Wohneinheiten

### Ausgangslage

Einwohner (2023): 11.903 → Einwohner / WE : **2,1638**  
Anzahl Wohneinheiten (2023): 5.501

### Annahme jährliche Abnahme der Haushaltsgröße um 0,14% bis zum Jahr 2038

0,14% von 2,1638 Einwohner/WE = 0,003029 → 0,003029 x 15 Jahre = **0,0454**  
Haushaltsgröße: 2,1638 - 0,0454 → Einwohner / WE: **2,1184**

### Annahme gleichbleibende Bevölkerung bis 2038

>> Wohneinheitenbedarf bis 2038:  $(11.903 / 2,1184) - 5.501 = \underline{\underline{118 \text{ neue WE}}}$  <<  
Wohnungsbedarf: **ca. 8 neue WE pro Jahr**

## 2. Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognose

### Prognose Bevölkerungszunahme von 1,15 % und jährlicher Abnahme der Haushaltsgröße um 0,14% bis 2038

Einwohner (2038): 12.040 → Einwohner / WE : **2,1184**  
>> Wohneinheitenbedarf bis 2038:  $(12.040 / 2,1184) - 5.501 = \underline{\underline{183 \text{ neue WE}}}$  <<  
Wohnungsbedarf: **ca. 12 neue WE pro Jahr**

## 3. Städtebauliche Dichte

Tatsächlicher Flächenbedarf: Wie viel Fläche wird  
für die Realisierung der 183 WE bis 2038 benötigt?

Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte
20 % freistehende Einfamilienhäuser 10 % Doppelhäuser 10 % Reihenhäuser 60 % Geschosswohnungsbau	10 % freistehende Einfamilienhäuser 10 % Doppelhäuser 10 % Reihenhäuser 70 % Geschosswohnungsbau	20 % Reihenhäuser 80 % Geschosswohnungsbau
3,70 ha + 15 % Erschließung <b>= ca. 4,25 ha</b>	3,04 ha + 15 % Erschließung <b>= ca. 3,49 ha</b>	2,16 ha + 15 % Erschließung <b>= ca. 2,48 ha</b>

Berechnungsgrundlage:

	Freist. EFH	Doppel- haushälfte	Reihenhaus	Geschosswoh- nungsbau
Nettobauland	450 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
GFZ	0,4	0,5	0,7	1,2

## Wohnbauflächenreserven

Die Gemeinde Peiting verfügt über ca. 27,1 ha Wohnbauflächenreserven im Kernort. Diese setzen sich aus 11,6 ha Baulücken und 15,5 ha Wohnbaupotenzialflächen zusammen. Während sich die Wohnbaupotenzialflächen primär in Randlage befinden, finden sich die Baulücken verteilt im gesamten Kernort wieder.

Mit Hinblick auf die zu erwartenden leicht steigenden Einwohnerzahlen wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2019 eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in begrenztem Maße durchgeführt. Zwar bilden die Baulücken und noch freien Bauflächen (baurechtlich durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert) ein großes Potenzial in der Nachverdichtung, allerdings sind diese Parzellen in der Regel in Privatbesitz und stehen somit Dritten nicht zur Verfügung. Daher wurden zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen, um auch künftig den Bauwerbern ein breitgefächertes Angebot an Bauplätzen zu bieten.

Die 15,5 ha Wohnbaupotenzialflächen finden sich an den Siedlungsrändern wieder. Schwerpunkte liegen hierbei an der Schongauer Straße im Norden, der Füssener Straße im Süden und der Münchener Straße im Osten. Sie wurden so angeordnet, dass sie an bereits bestehende Wohnbauflächen angrenzen und die Ortsstruktur nach außen hin kleinteilig abrunden. Bei einhüftig bebauten Straßen am Ortsrand wurde eine zweite Baureihe an der bestehenden Erschließung angelegt

Folgende großflächigen Wohnbaupotenzialflächen sind zu erwähnen:

- Siedlungserweiterung „Bachfeldstraße“
- Siedlungserweiterung „Drosselstraße“
- Nachverdichtung „Rochusweg“
- Siedlungserweiterung „Zugspitz- / Bergwerkstraße“
- Erweiterung Mischgebiet „Espenweg“
- Siedlungserweiterung „Bergstraße“
- Nachverdichtung „Kleberweg“

Die vorhergehende Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zeigt allerdings, dass der Wohnbedarf Peitings für die nächsten 15 Jahre (etwa 2-3 ha) problemlos durch die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale (z.B. 11,6 ha Baulücken) gedeckt werden könnte, vorausgesetzt die Eigentümer zeigen Interesse an der Entwicklung dieser Flächen.

### Wichtiger Hinweis: !

Trotz der Wohnbaupotenzialflächen gemäß FNP sollte immer eine **Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung** angestrebt werden!

Da der Rückgang der Belegungsdichte vor allem in der Zunahme kleinerer Haushalte der Altersgruppe 55+ zu begründen ist, wird empfohlen, künftig kleinere und barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Dabei ist es besonders wichtig, diese in zentraler Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie wichtige Versorgungsangebote zu realisieren.

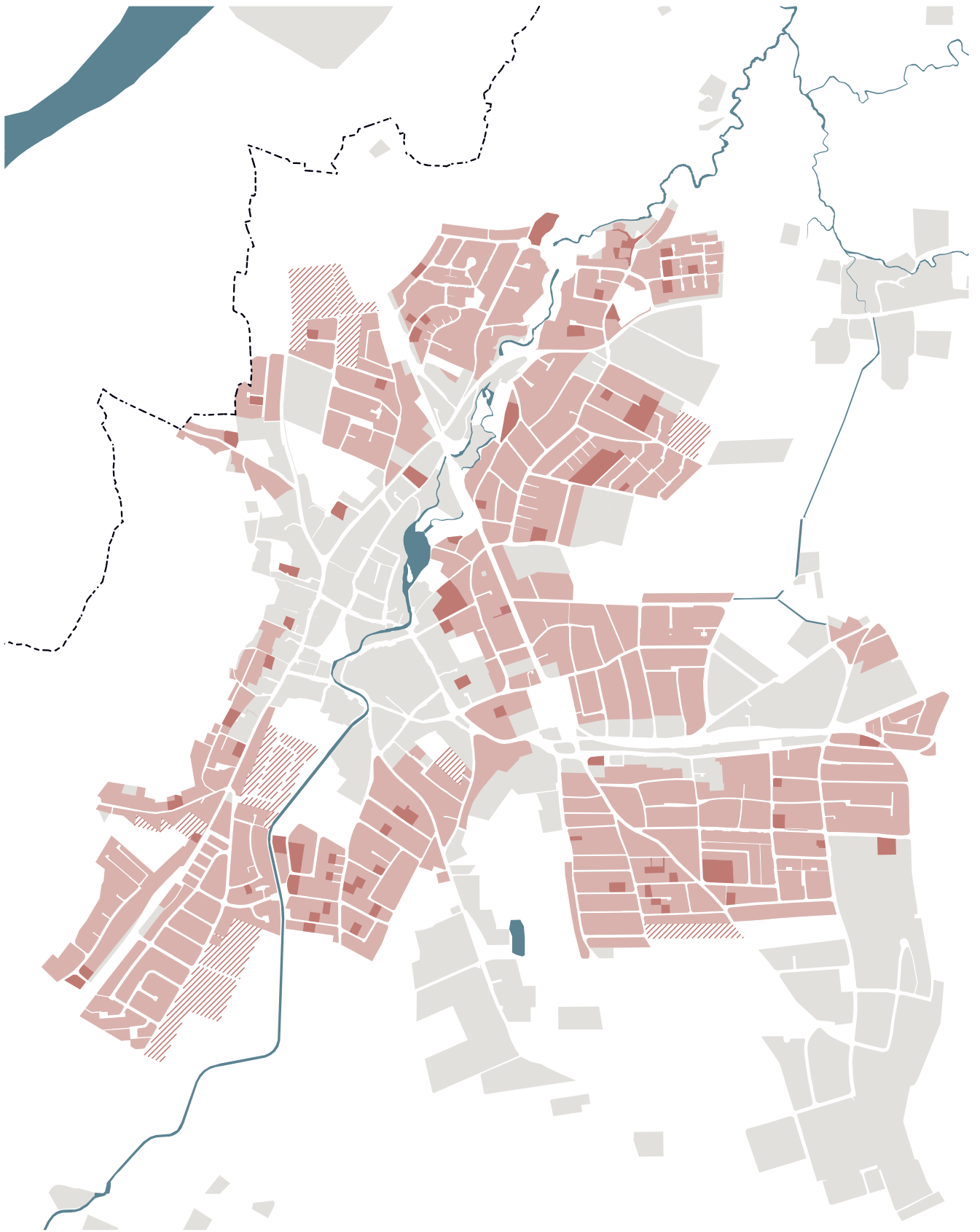
- Baufelder
- Wohnbauflächen
- Baulücken (11,6 ha)
- ▨ Wohnbaupotenzialflächen gem. FNP (15,5 ha)

Abb. 85: Nachverdichtungspotenzial Hauptort Peiting o.M.

Datengrundlagen | Zugriff: Juli 2023

N1056\_Begründung\_Umweltbereich\_FNP\_190711.pdf





## Gewerbeflächenreserven

Die Gemeinde Peiting verfügt über ca. 32,9 ha Gewerbeflächenreserven im Kernort. Diese setzen sich aus 2,8 ha Baulücken und 30,1 ha Gewerbepotenzialflächen gem. Flächennutzungsplan zusammen. Die Flächen konzentrieren sich hauptsächlich im südlichen Ortsbereich. Vereinzelte Flächen finden sich aber auch im Norden und oberhalb des Bahnhofs Peiting Ost wieder.

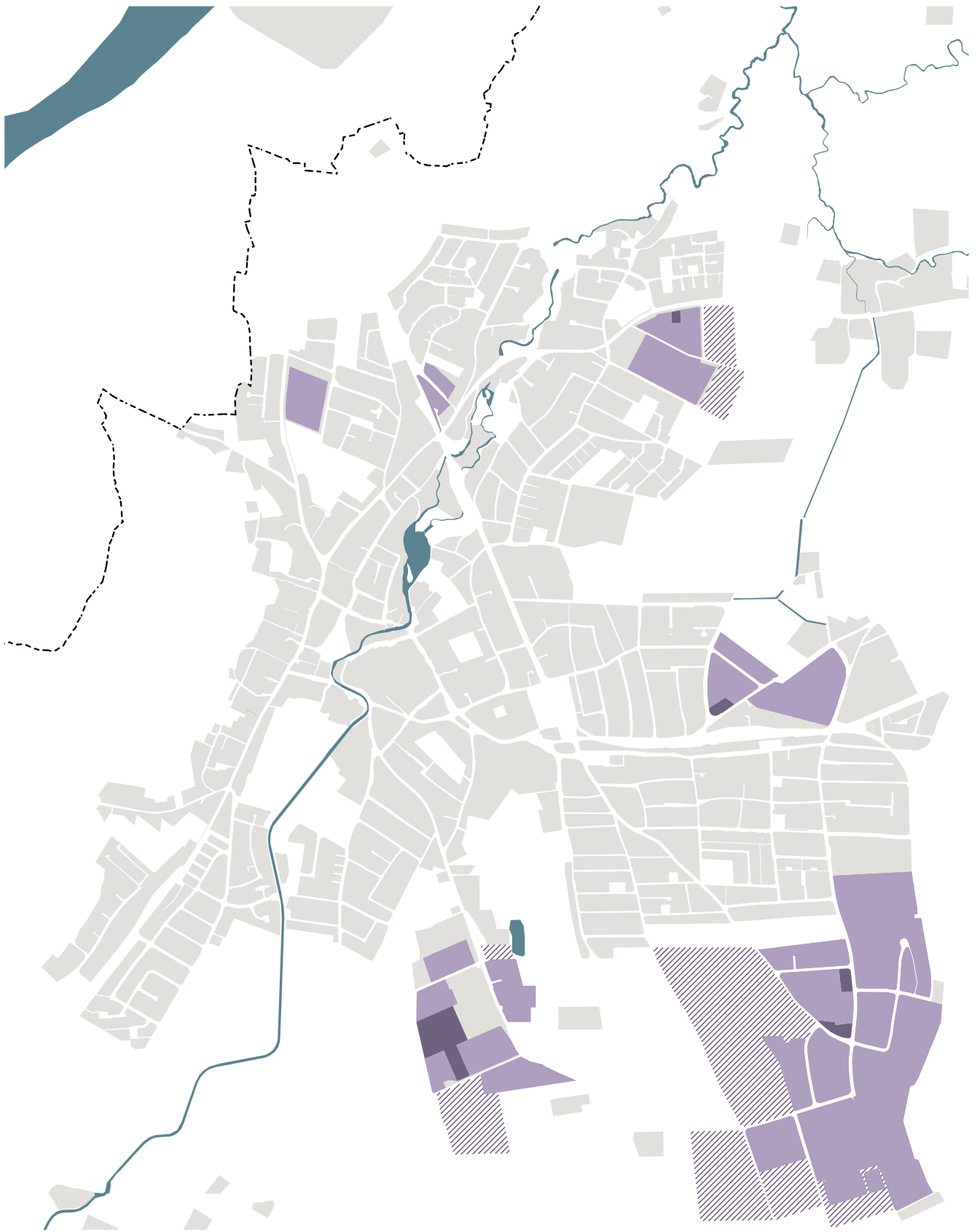
Um auch in Zukunft einem Industrie- und Dienstleistungsstandort gerecht zu werden und einen weiteren Anstieg in der Beschäftigtenzahl zu erzielen, wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan im Jahr 2019 neue Gewerbeflächenpotenziale ausgewiesen.

Der größte Gewerbeflächenstandort liegt im Süden der Gemeinde. Er wird über die Umgehungsstraße B472 erschlossen und ist somit auch an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Dort befinden sich auch die größten Gewerbepotenzialflächen. Der Standort ist in das Gewerbegebiet „an der Zugspitzstraße“ und in das südlich angrenzende Industriegebiet „an der Schnalzstraße“ aufgeteilt.

Ein weiterer Gewerbeflächenstandort mit Potenzialflächen ist das ebenfalls im Süden gelegene Gewerbegebiet „Am Zeißlerweg“, sowie das Gebiet im Norden an der Zargesstraße. Die restlichen Gewerbeflächenstandorte innerorts haben ihr Potenzial (bis auf eine kleine Baulücke) bereits ausgenutzt.

- Baufelder
- Gewerbeflächen
- Baulücken (2,8 ha)
- ▨ Gewerbepotenzialflächen gem. FNP (30,1 ha)

Abb. 86: Nachverdichtungspotenzial Hauptort Peiting o.M.



## Bewertung der Stärken des Kernortes

### Räumlich-gestalterische Stärken

Dem historischen Ortskern Peitings kommt durch die Vielzahl an ortsbildprägenden Gebäuden und Baudenkmälern eine identitätsstiftende Rolle zu. Die umliegenden, dezentralen Bereiche der Marktgemeinde zeichnen sich mit der lockeren Bebauung als durchgrünte, qualitätvolle Wohngebiete ab.

Räumlich-gestalterische Stärken liegen darüber hinaus in den verschiedenen hochwertigen Landschaftsräumen. Entlang der Peitnach und um den Gumpen sowie nordwestlich des Siedlungsgebietes befinden sich prägende Naturräume. Im Bereich des Schloßbergs und des Kalvarienbergs sind zudem bedeutende, intakte Grünstrukturen als Stärke hervorzuheben. Durch die markante Topografie sind dort auch besondere Aussichtspunkte über die Marktgemeinde in die Landschaft zu entdecken.

Sowohl die beiden nördlichen Ortseingänge als auch der südwestliche Eingang fallen durch den straßenbegleitenden Baum- und Buschbestand positiv auf. Der nordwestliche Ortseingang erschließt zudem direkt den historischen Ortskern.

### Funktionale Stärken

Eine wesentliche Stärke der Marktgemeinde sind die hochwertigen Wohnstandorte, die sich zumeist in den neueren Baugebieten befinden. Außerdem verfügt die Kommune durch das vorwiegend südwestlich angesiedelte Gewerbe über ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot. In der Ortsmitte durchmischen sich gewerbliche, öffentliche und private Nutzungen gut und schaffen ein breites Versorgungsangebot. Mit dem Kindergarten sowie der Grund- und der Mittelschule sind dort außerdem zentrale Bildungseinrichtungen angesiedelt.

Das vielfältige Angebot an freizeithlichen Aktivitäten konzentriert sich an zwei Standorten. Das Wellenfreibad im südwestlichen Ortsteil und das nordöstliche Areal mit Sporthalle, Sportplatz

und Eishalle bieten zu jeder Jahreszeit die Möglichkeit Sport zu treiben.

Während die beiden Bahnhöfe eine öffentliche, überregionale Anbindung schaffen, dient die Bundesstraße südlich der Kommune der individuellen Erschließung des Wohn- und Gewerbestandortes. Auch bedeutende Fuß- und Radwege, darunter Teile der Romantischen Straße vom Main zu den Alpen, verlaufen durch Peiting.

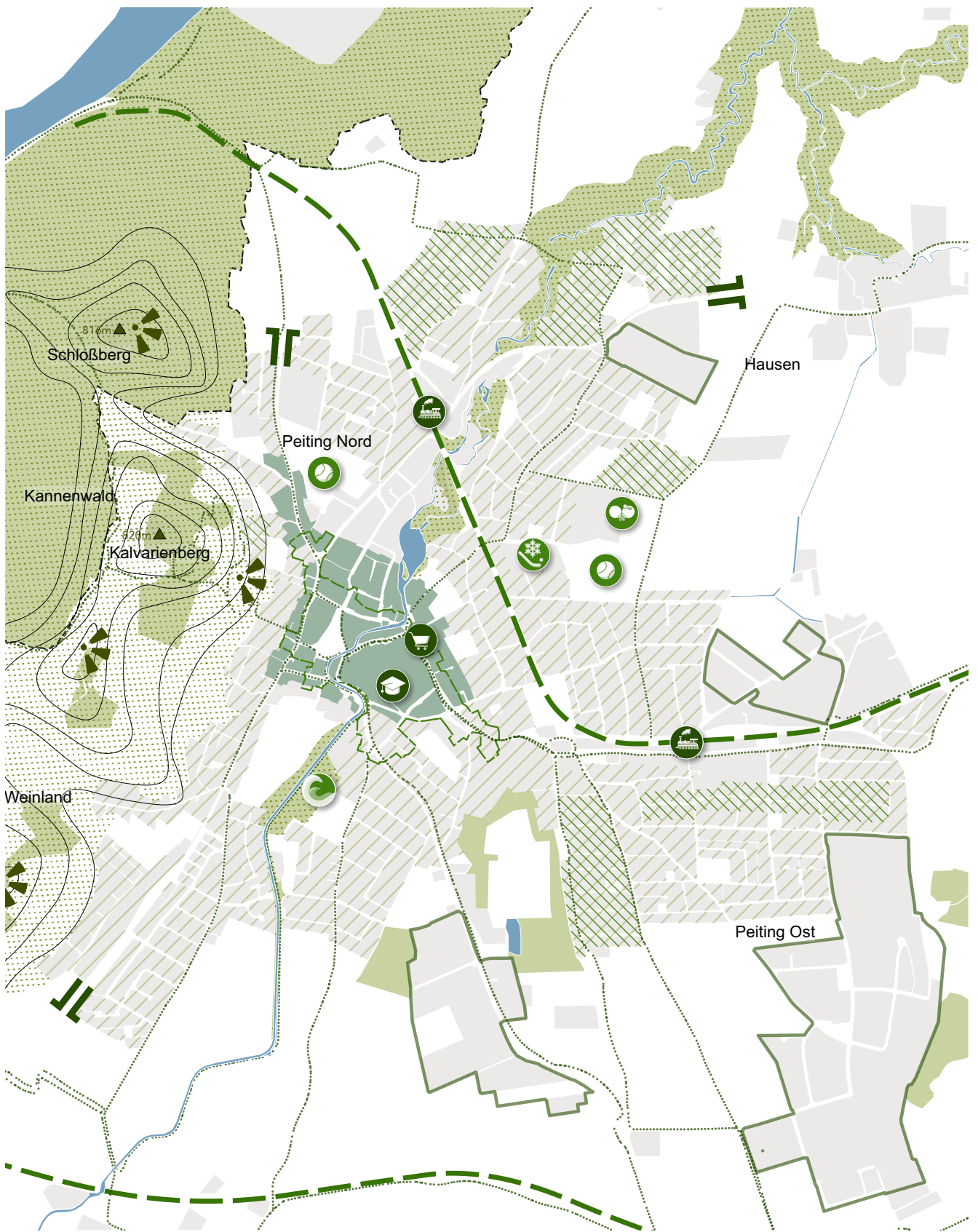
### Stärken I Räumlich-gestalterisch

- Identitätsstiftender, historischer Ortskern
- ▨ Durchgrünte, qualitätvolle Wohngebiete
- ▤ Hochwertiger Landschaftsraum
- Raumprägende Gewässer
- Bedeutende, intakte Grünstrukturen
- Markante Topografie
- ✦ Besondere Aussichtspunkte
- ✦ Attraktive Ortseingänge

### Stärken I Funktional

- ▨ Hochwertige Wohnstandorte
- Umfangreiches Arbeitsplatzangebot
- Gute Nutzungsdurchmischung
- 🚰 Versorgungsangebot in der Ortsmitte
- 🎓 Zentrale Bildungseinrichtungen
- 🏞️ Vielfältiges Freizeitangebot
  - 🌊 Wellenbad
  - 🏒 Eishalle
  - 🏈 Sportplatz
  - 🏊 Sporthalle
- 🚉 Mobilitätsknoten Bahn
- ✦ Überregionale, verkehrliche Anbindung
- ✦ Bedeutende Rad- und Fußwegeverbindungen

Abb. 87: Stärken Kernort i.O.M. 1:10.000 N





## Bewertung der Schwächen des Kernortes

### Räumlich-gestalterische Schwächen

Aufgrund von wenig abgestimmten Bauweisen und Nutzungen sind nordöstlich des Zentrums Wohnumfelder mit geringer Wohnqualität festzustellen. Nördlich des Bahnhofs ergeben sich außerdem nennenswerte Gemengelagen durch die Anordnung von kleinteiligen Wohnstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigem Gewerbe. Ähnliche bauliche und nutzungsspezifische Spannungen ergeben sich am Anschluss des südwestlichen Gewerbegebietes an die Wohnsiedlung und durch ein angesiedeltes Einzelgewerbe. Sowohl das Zentrum Peitings als auch die großen dezentralen Versorgungsstandorte und das Gewerbegebiet weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch eine Vielzahl der untergenutzten Flächen, die im gesamten Marktgemeindegebiet verteilt sind, sind stark versiegelt. Als weitere räumlich-gestalterische Schwäche ist die Störung des landschaftlich qualitätvollen Raumes entlang der Peitnach durch die angrenzende Bebauung zu erfassen. Sowohl die Bundesstraße südlich der Kommune als auch die Bahngleise im Ortsgebiet stellen eine verkehrliche Barriere dar. Besonders die Bahntrasse zerschneidet die Marktgemeinde und weist erhebliche Defizite bei der Anzahl und Qualität der Bahnübergänge auf. Diese befinden sich im Bereich der Bahnhöfe und an den Kreuzungspunkten der Straßenzüge. Darüber hinaus weist der südöstliche Ortseingang über die Ammergauer Straße erhebliche Gestaltungsdefizite auf.

### Funktionale Schwächen

Mit Ausnahme weniger neuer Baugebiete sind die Siedlungen Peitings vorwiegend von älterer Bausubstanz geprägt. An den Rändern des Marktgemeindegebietes verfügt die Kommune außerdem über drei dezentrale Versorgungsstandorte. Diese sind durch ihre Lage nur für wenige Bürgerinnen und Bürger fußläufig er-

reichbar, während die Mehrheit auf individuelle Verkehrsmittel zurückgreifen muss. Ein Mangel an Nahversorgung ist jedoch zugleich für den Ortsteil Hausen sowie östlich im Bereich des Bahnhofs und westlich nahe des Weinlands erkennbar. Letztere Gebiete und die daran angrenzenden Flächen haben zudem einen hohen Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die soziale Infrastruktur muss entsprechend der Siedlungsentwicklung weiterentwickelt werden. Darüber hinaus weisen einige Gewässer, darunter Peitnach und Gumpen, streckenweise eine mangelhafte hydrologische Qualität auf. Durch den Bahnverkehr ist in den Wohngebieten entlang der Gleise eine hohe Lärmbelastung festzustellen, welche die Wohnumfeldqualität mindert. Ein erhöhter Lärmpegel durch den Individualverkehr ist ebenfalls im Zentrum zu erfassen.

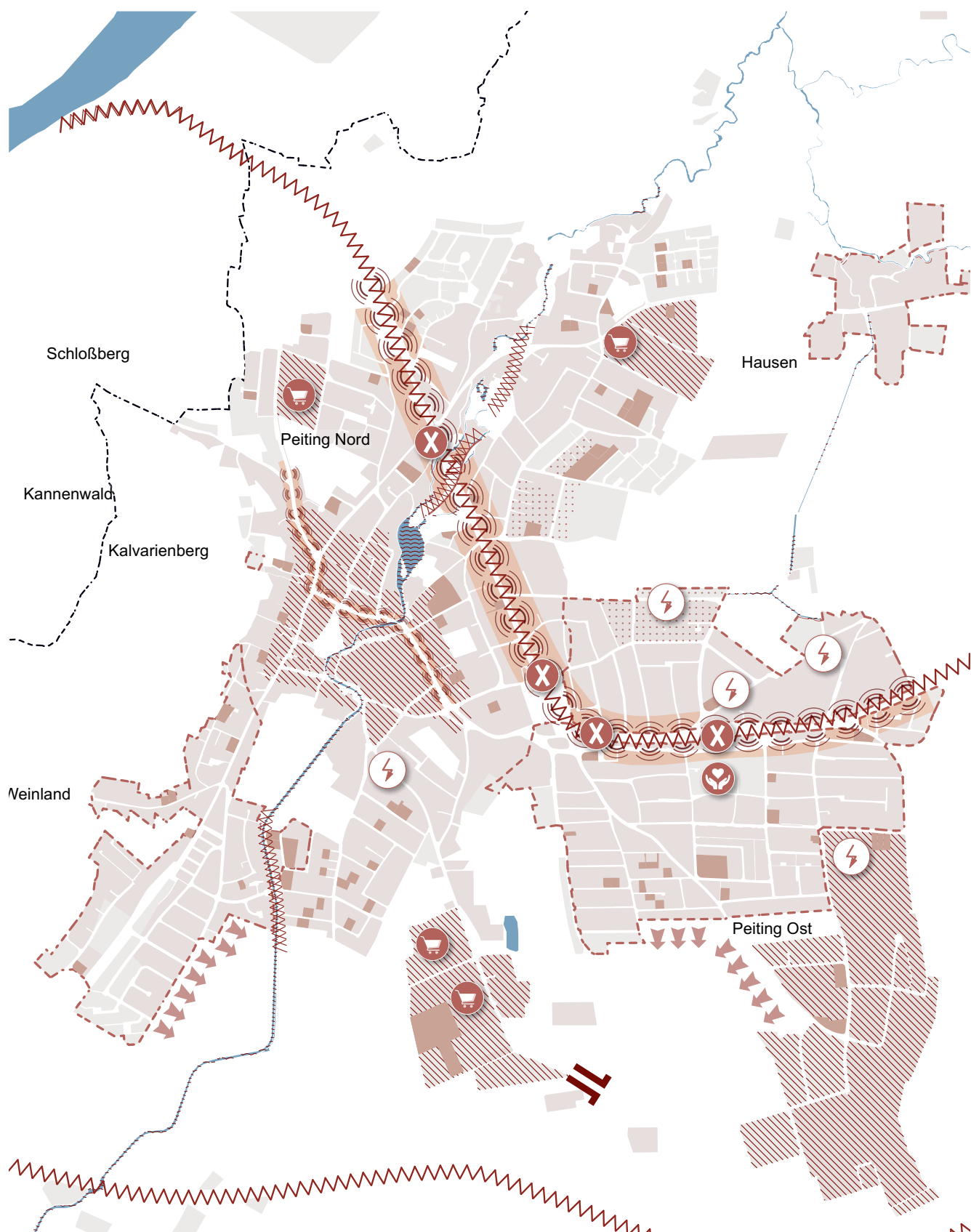
### Schwächen I Räumlich-gestalterisch

- ⋮ Wohnumfeld mit geringer Wohnqualität
- ⚡ Gemengelage
- ▨ Hoher Versiegelungsgrad
- Untergenutzte Flächen
- ⋈ Gestörte Landschaft
- W Verkehrliche Barriere
- ⓧ Defizitäre oder fehlende Bahnübergänge
- || Ortseingänge mit Gestaltungsdefiziten

### Schwächen I Funktional

- Gebiete mit älterer Bausubstanz
- Wohngebiete mit geringer Wohnumfeldqualität (durch Lärm)
- ⓧ Dezentrale Versorgungsstandorte
- Mangelnde Nahversorgung
- ⓧ Unzureichende soziale Infrastruktur
- ➦ Hoher Siedlungsdruck
- ≡ Mangelhafte hydrologische Qualität
- 🔊 Hohe Lärmbelastung

Abb. 88: Schwächen Kernort i.O.M. 1:10.000 N



## **Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Bewertung des Kernortes**

Um gesamtheitlich die Qualitäten und Defizite des Kernortes zu erfassen, zeigt die Karte sowohl alle räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Stärken als auch die Schwächen. Dadurch verdeutlicht sich, an welchen örtlichen Situationen sich die Stärken oder Schwächen bündeln und wo sie sich direkt gegenüberstehen.

Landschaftliche räumlich-gestalterische Qualitäten prägen den Bereich nördlich und westlich des Siedlungsgebietes, in dem sich auch der Schloßberg und der Kalvarienberg befinden. Die naturräumlichen Stärken durch die Topografie sowie die prägenden Natur- und Wasserräume sind für die Menschen und auch für die Tiere vor Ort direkt erlebbar.

Der Großteil des südlichen Marktgemeindegebietes weist vorwiegend Defizite auf. Funktionale Probleme wie die Nahversorgung und der Siedlungsdruck sowie räumlich-gestalterische Schwächen durch hohe Versiegelung bestimmen maßgeblich die örtliche Situation. Am Beispiel des Ortsteils Hausen zeigt sich zudem deutlich die schwache äußerliche Anbindung an den Kernort und dessen Versorgungsstruktur.

Grundsätzlich ist im gesamten Siedlungsgebiet eine große Überlagerung der Stärken und Schwächen festzustellen. Die dünne Siedlungsstruktur nimmt ausgesprochen viel Fläche in Anspruch, dies führt jedoch andererseits auch zu einem hohen Grünanteil und so zu einer hohen Wohnqualität mit einer klimatisch vorteilhaften Situation.

Das Ortszentrum weist durch seine historische Entwicklung und den kontinuierlich großen Stel-

lenwert für die Bevölkerung eine Vielzahl an räumlich-gestalterischen und funktionalen Stärken auf. Dennoch führen die historisch engeren Strukturen auch zu funktionalen Problemen, die die Qualitäten des Gebietes beeinträchtigen.

Die Gewerbegebiete für Industrie und Nahversorgung sind funktional für die Marktgemeinde von großer Bedeutung, da sie Arbeitsplätze und Versorgung sichern. Dennoch bringen sie durch die hohe Versiegelung auch räumlich-gestalterische und durch die Lärmemissionen funktionale Probleme mit sich.

Entlang der beiden überregionalen Erschließungen - der Bahngleise und der Bundesstraße - überlagern sich ebenfalls Qualitäten und Defizite, wobei die mehrspurige Straße die innerörtlichen Qualitäten durch ihre Lage weniger beeinträchtigt. Während die öffentliche Anbindung durch die Bahn für die Bevölkerung funktional von großer Relevanz ist, bedingt sie gleichzeitig eine Teilung des Ortes.

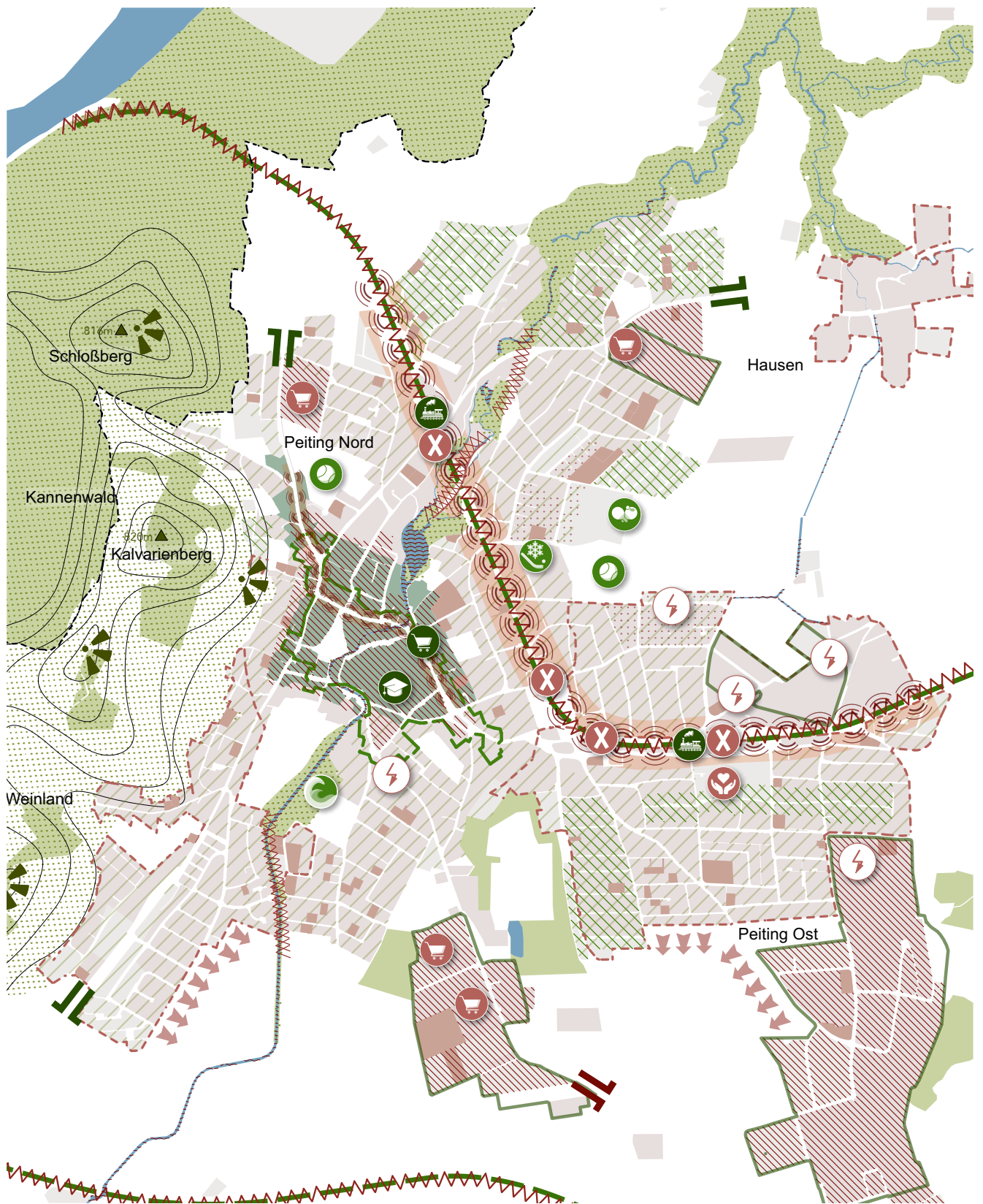


Abb. 89: Stärken - Schwächen Kernort i.O.M. 1:10.000 N