

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans für das Wohngebiet zwischen**  
**Böbinger und Schongauer Straße**  
**des Marktes Peißenberg**  
**für den Teilbereich der Flurstücke Nr. 3224/78 – 3224/82**  
**an der Ecke Wilhelm-Röntgen- und Bert-Schratzelseer-Straße**

**- aufgestellt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht nach § 13 BauGB -**

und zwar derart, dass

- a) die derzeitige Parzellierung geändert und
- b) im östlichen Teil für Grundstück Nr. 3 Art und Maß der Nutzung neu definiert werden.

Das Areal der Flurstücke Nr. 3224/78 bis 3224/82 mit einer Gesamtfläche von 2.562 m<sup>2</sup> liegt an der Ecke Wilhelm-Röntgen- und Bert-Schratzelseer-Straße. Die drei flächenmäßig größeren Flurnummern 3224/78, /79 und/80 sind im Eigentum der örtlichen Pfarrpfundestiftung, der als öffentliche Grünfläche deklarierte Streifen entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße (Fl.-Nr. 3224/81 und /82) gehört dem Markt Peißenberg. Die neu parzellierte östliche Teilfläche Nr. 3 soll im Rahmen eines Erbbaurechts der Lebenshilfe Weilheim-Schongau zur Realisierung eines Wohnprojekts überlassen werden. Zu diesem Zweck soll der bisherige Bebauungsplan ausschließlich für dieses Teilgebiet geändert werden.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt werden, kann die Gemeinde Peißenberg das vereinfachte Verfahren anwenden. Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

Hintergrund:

In Peißenberg leben derzeit mehr als 20 Menschen mit Behinderungen. Sie wohnen im elterlichen Haushalt in Peißenberg, arbeiten in den „Oberland Werkstätten für behinderte Menschen“ in Polling und sind vorbildlich in das Gemeinwesen eingebunden (Inklusion!). Das „Wohnprojekt Peißenberg“ ist auf Initiative von Eltern entstanden und wird von der gesamten Gemeindeverwaltung wie auch der Heimaufsicht vollumfänglich unterstützt.

Planung:

Der geplante Baugrund ist zentral in einem Wohn-/Mischgebiet gelegen. In der nahen Umgebung sind Sportstadion, Turnhallen, Kletterhalle, Freibad, Einkaufsmärkte, Bushaltestellen, u.v.m. vorhanden.

Geplant ist der Bau einer Wohnstätte mit 6 ambulanten und 6 stationär betreuten Plätzen. Alle Wohneinheiten werden behindertengerecht ausgeführt. Das Gebäude kann an die Fernwärmeversorgung der Peißenberger Kraftwerksgesellschaft angebunden werden.

Für die Realisierung werden ca. 910 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Eine erste Entwurfsplanung für die tatsächliche Ermittlung von Grund- und Wohnfläche wurde bereits in Auftrag gegeben. Daher wird isoliert für das Grundstück Nr. 3 eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen. Für die insgesamt 12 Wohneinheiten zuzüglich Gemeinschafts- und Betreueräumlichkeiten wird ein Baukörper aus EG und OG plus Dachgeschossausbau (kein Vollgeschoss) entstehen.

Der Stellplatz-Berechnungsschlüssel für dieses Wohngebäude wird auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert, da die Bewohner i.d.R. über keinen eigenen Pkw verfügen und für Betreuer und Besucher 7 Stellplätze ausreichen. Diese werden auf dem Grundstück in Form von freien, oberirdischen Stellplätzen realisiert.

Die verbleibende Restfläche des gesamten Pfründegrundstücks muss demzufolge für die beiden Einzelhäuser neu organisiert werden:

Es sollen weiterhin zwei Grundstücke entstehen, die unter Einhaltung der vorgeschriebenen maximalen Geschossflächenzahl von 0,50 eine ordentliche Einfamilienhaus-Bebauung zulassen. So wird im Westen ein ca. 660 m<sup>2</sup> großes Grundstück Nr. 1 gebildet, das wegen seiner Geometrie etwas größer ist als das mittlere Grundstück Nr. 2 mit ca. 588 m<sup>2</sup> Fläche.

Die kommunale öffentliche Grünfläche entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße wird weiterhin erhalten. Einzig allein die Zufahrt zu den beiden Grundstücken Nr. 1 und 2 muss in ihrer Lage verändert und an die neue Parzellierung angepasst werden. Dieser Flächentausch wird unter der Voraussetzung von statten gehen, dass die Flächen in Summe für die beiden Eigentümer unverändert bleiben.

Die beiden Einfamilienhäuser haben ihre Einfahrt an der Wilhelm-Röntgen-Straße, die Zufahrt des Wohnprojekts der Lebenshilfe hingegen ist der Bert-Schratzelseer-Straße zugeordnet.

Peißenberg, den 19.01.2023

.....  
Frank Zellner, 1. Bürgermeister