

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**zum Bebauungsplan für das Gebiet „Zwischen Bachstraße und Ebertstraße“
mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.07.2009 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet „Zwischen Bachstraße und Ebertstraße“ beschlossen.
- 1.2. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist die Fläche als Wohnbauflächen mit privaten Grünflächen und als Mischgebietsfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen, bzw. wird das Entwicklungsgebot beachtet.
- 1.3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 784, 784/7, 784/5, 784/6, 784/3, 7844, 784/2, 784/8, 787, 785, 786, 788, 782/3, 779/4 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 782 (Ebertstraße), alle der Gemarkung Peißenberg.
- 1.4. Der Geltungsbereich wird durch die östliche Grundstücksgrenze des Staltmayrwegs, die südliche Grenze der Bachstraße, der westlichen Grenze der Jahnstraße und einer Teilfläche der Ebertstraße im Süden begrenzt.

2 Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

- 2.1. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt 11.650 m² und ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

3 Geplante bauliche Nutzung/Ziel und Zweck der Bauleitplanung

- 3.1. Mit diesem Bauleitplan wird die Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung, die Schaffung einer nachbarschaftsverträglichen Nutzung, die Sicherung und der Ausbau der Grünstrukturen, die Neuordnung von Parkplätzen und die Verbesserung des Einmündungsbereiches Ebertstraße/Hauptstraße festgelegt. Diese Ziele sollen durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (Wahrung der Mischnutzung), dem Festsetzen einer gebietsverträglichen GFZ/GRZ, Schaffung klar definierte Grundstücksflächen, dem Aufgreifen der ortstypischen giebelständigen Ausrichtung und dem teilweisen Ausschluss von Nebenanlagen erreicht werden.
- 3.2. Insbesondere wird die GRZ für das MI auf 0,6 festgesetzt. Die Ausnahmen des § 19 BauNVO auch über einen Wert von 0,8 hinaus können zugelassen werden, da eine Einhaltung auch dieser Grenze insbesondere für das auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg geplante Ärztehaus zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

3.3. Die Flächen werden als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO und als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ansonsten werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen.

3.4. Zum Schutz des Bodens sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen, Terrassen und Wegen ist in wasserdurchlässiger Form mit wasserdurchlässigem Unterbau und einem Mindestfugenanteil von 20% herzustellen. Dies gilt auch, wenn bestehende befestigte Flächen erneuert werden.

4 Erschließung

4.1. Das Gebiet ist bereits über die bestehenden Straßen Hauptstraße, Ebertstraße, Jahnstraße, Bachstraße und Staltmayrweg erschlossen.

4.2. Das Gebiet ist an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen; der Anschluss weiterer Gebäude und Einrichtung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich.

4.3. Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Peißenberg.

4.4. Das Gebiet ist insgesamt an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen. Der Anschluss weiterer Gebäude und Einrichtungen ist möglich.

4.5. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. die jeweiligen Versorgungsbedingungen.

4.6. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn die entsprechenden Regeln der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden.

5 Weitere Erläuterungen

5.1. Flächenbilanzen

5.1.1. Gesamte Planungsfläche:	11650 m ²
5.1.2. Bauflächen	2820 m ²
5.1.3. Öffentliche Verkehrsflächen	2425 m ²

5.2. Stellplatzschlüssel

5.2.1. Gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg.

6 Umweltbericht/Eingriffsregelung/Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen einschließlich Prognosen

6.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Im gegenständlichen Gebiet sind Böden aus der Isar-Loisach-Jungmoräne des flachwelligen, voralpinen Hügel- und Moorlandes angezeigt. Im Untergrund befinden sich tertiäre Ablagerungen (Kies, Sand, Tone mit einigen Kohleschichten des tertiären Süßwassermolassebeckens).

Als Bodenarten sind kiesiger, schluffig-sandiger Lehm (Dicke 2 dm) und folgend anstehender kiesiger, toniger Lehm (Dicke 1,5 dm) vorkommend. Darunter liegen sandig, schwach schluffige Kiese. Als standörtlich bedeutsame Reliefsituation ist der Bachschwemmkegel zu nennen.

Das Gelände ist zum überwiegenden Teil überbaut bzw. befestigt. Der gesamte Bereich ist als veränderter Bodenstandort zu bezeichnen. Es bestehen Oberboden und evtl. Auffüllungen als Decklagen. Aufgrund der derzeitigen überwiegenden Nutzung als Wohngebiet ist mit unbelastetem Boden zu rechnen. Im gegenständlichen Gebiet sind keine Altablagerungen, stofflich schädliche Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten bzw. militärische Altlasten bekannt. Im Plangebiet befindet sich jedoch ein ehemaliger Tankstellenstandort.

Auswirkungen

Baubedingt wird Bodenmaterial zwischengelagert oder abgefahren. Durch die Vornutzung ist nicht mit einer Bodenkontaminierung in den obersten Schichten zu rechnen. Im Bereich der ehemaligen Tankstellennutzung ist jedoch eine Untersuchung auf eventuelle Bodenrückstände angezeigt.

Durch die Anlage oder Erweiterung von Gebäuden bzw. Nebengebäuden werden weitere Flächen dauerhaft versiegelt. Neu zu errichtende oder zu erneuernde Stellflächen, Zufahrten, Vorplätze, Terrassen und Wege werden in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt. Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und zum geringen Teil als Mischgebiet ist mit keiner wesentlichen betriebsbedingten Belastungen zu rechnen.

Ergebnis

Die oberen Bodenhorizonte sind bereits weitgehend gestört und verändert. Die Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind als gering einzustufen

6.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Angrenzend ist als Oberflächengewässer der Wörthersbach zu verzeichnen. Das gegenständliche Gebiet liegt im Grundwasserleiter des Voralpiner Moränen-Gürtels. Aus dem Planungsgebiet gibt es keine genauen Angaben zum Grundwasser. Es ist ein Grundwasserruhewasserspiegel in der Jahnstraße von 10 m unter

GOK und ein abgesenkter Wasserspiegel von - 18 m unter GOK bekannt. In der Entfernung von ca. 130 m befindet sich in der Ebertstraße/Richthofstraße das Grundwasser in einer Kiesschicht 5 – 6m unter GOK. Es ist anzunehmen, dass der Grundwasser-Flurabstand im Planungsgebiet zwischen 5,00 und 10,00 m im Kieshorizont ungefähr auf Höhe der würmeiszeitlichen Schotter liegt. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wichtige Retentionsräume sind hier nicht betroffen

Auswirkungen

Baubedingt ist nicht mit Eingriffen in das Bachbett des nördlich angrenzenden Wörthersbaches zu rechnen. Durch die Anlage oder den Ausbau von Gebäuden ist die Benetzung der oberen Bodenschichten eingeschränkt. Die neu zu errichtenden oder zu erneuernden Stellflächen, Zufahrten, Vorplätze, Terrassen und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise ermöglichen eine oberflächennahe Versickerung. Bei der Anlage von Tiefgaragen sind wahrscheinlich nicht mit Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen. Betriebsbedingt sind aufgrund der bisherigen Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Aufgrund der nur geringfügigen weiteren Überbauung bzw. Versiegelung sind die umweltbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

6.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Die südlich liegende Neue Bergehalde mit seinen überwiegend gehölzfreien Flächen ist als Kaltluftentstehungsgebiet bedeutsam. Die weiter westlich liegenden Hänge des Hohen Peißenberg sind klimatisch wirksam. Die sich im Talboden sammelnde Kaltluft strömt entlang der Bäche und Bahngleise nahe dem Plangebiet ab.

Auswirkungen

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Klima und die Luft anzunehmen. Durch eine zusätzliche Überbauung wird der Kaltluftabzug nicht eingeschränkt. Die Globalstrahlung kann sich durch die Anlage oder Erweiterung von Gebäuden und der Flächenüberbauung geringfügig erhöhen. Kleinklimatisch kann mit einer geringfügigen Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit in der näheren Umgebung gerechnet werden. Durch die Neupflanzung von Bäumen kann dieses jedoch ausgeglichen werden.

Durch bauliche Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit

6.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung

Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze und von europäischen Rang (Natura 2000 Gebiete) sind nicht betroffen. Auf dem Gelände sind die Kleintierarten und Insekten anzutreffen, die in den Gärten und Vorgärten üblich sind.

Bei einer Begehung wurde festgestellt, dass keine alten Scheunen und fledermausgeeignete Dachstühle oder Bäume für Höhlenbrüter vorhanden sind. Es ist anzunehmen, dass in den Gärten Zauneidechsen und Brutvögel vorhanden sind. Andere seltene, geschützte oder artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Es herrschen überwiegend Koniferen, Nadelgehölze, geschnittene Hecken, Ziersträucher und Obstbäume einer typischen Einzel- und Doppelhaussiedlung vor.

Auswirkungen

Baubedingt sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Durch eine Überbauung und daraus folgende Versiegelung reduziert sich der Lebensraum von Kleintieren, Insekten und Vögeln. Durch die Anpflanzung von Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung werden neue Lebens- u. Bruträume für Insekten und Vögel geschaffen. Für vorkommende Zauneidechsen werden Ersatzlebensräume geschaffen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit

6.5. Schutzgut Mensch (Immissionen und Erholung)

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist ein Wohngebiet/Mischgebiet mit einem Gasthof, Restaurant und einer kleinen Kfz-Werkstätte im Randbereich zur Ebertstraße. In der unmittelbaren Umgebung sind Wohngebiete vorhanden. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung als öffentliche Erholungsfläche im Siedlungsbereich.

Auswirkungen

Baubedingt sind geringe Auswirkungen durch Baulärm und Baustellenbetrieb auf dieses Schutzgut zu erwarten. Im Gebiet selbst sind äußerst geringe betriebsbedingte Immissionen (Lärm, Gerüche) zu erwarten. Durch die Art der Nutzung als Wohngebiet und im geringen Teil als Mischgebiet ist die nähere Umgebung nicht beeinträchtigt. Auf die durch den Verkehrslärm bedingten Beeinträchtigungen wurde nicht näher eingegangen. Hier sind Maßnahmen auf den an der Hauptstraße angrenzenden Grundstücke durch die entsprechenden Grundstückseigentümer/Bauwerber auf eigene Kosten zu veranlassen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

6.6. Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung

Landschaftliche Dominanten sind die westlich gelegenen Hangwälder des Hohen Peißenberg und der bewaldete Hangbereich und offenen Flächen der Alten und Neuen Bergehalde. Das Ortsbild ist in diesem Bereich vorwiegend von Wohnbau mit Gärten und Vorgärten sowie von gastronomischer Nutzung im Randbereich geprägt.

Auswirkungen

Baubedingt sind mit keinen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen. Durch die Sicherung des Bestandes sowie der Ordnung der Nutzung und Strukturierung des Plangebietes mit Sicherung der freizuhaltenen privaten Grünflächen, sowie der Neuanpflanzung von Bäumen verändert sich das Ortsbild zum positiven.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ist nicht betroffen.

6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. In deutlicher Entfernung befindet sich das Tiefstollengelände seinen denkmalgeschützten baulichen Anlagen sowie das Gelände der Alten Bergehalde.

Auswirkungen

Baubedingt, anlage- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Kultur – und Sachgüter ist nicht betroffen.

6.8. Eingriff und Ausgleich

Es handelt sich um ein Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Erhöhung der überbauten Grundstücksflächen sind nicht geplant. Ein weitergehender Ausgleich oder die Schaffung von Ausgleichsflächen ist damit nicht erforderlich.

Peißenberg, 31.07.2012

i. A.

Schlegle
Vfw

