

Begründung
zum Bebauungsplan für ein Gebiet
„An der äußeren Ludwigstraße“

Planfertiger: Marktbaumt Peißenberg
 Hauptstr. 77
 82380 Peißenberg

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Markt Peißenberg besitzt einem am 02.05.1985 von der Regierung von Oberbayern (Az. 422-46211-WM-18-1/85) genehmigten Flächennutzungsplan. In diesem ist das nunmehr überplante Baugebiet bereits als Wohnbaufläche (mit priv. Grünflächen) ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Planungsgebiet liegenden Flächen Festsetzungen für eine bauliche Entwicklung und für eine geordnete Erschließung zu treffen.
3. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat am 24.06.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „an der äußeren Ludwigstraße“ beschlossen.
4. Das Marktbauamt Peißenberg wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Peißenberg und wird im Norden von der Bahnlinie Weilheim - Schongau begrenzt.
2. Seit längerer Zeit schon bestand für den Bereich der äußeren Ludwigstraße und dem Ortsteil „Alter Bahnhof“ kein Baurecht mehr zur Errichtung weiterer Wohneinheiten, da vor allem die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nicht gegeben war. Mittlerweile wurde das Gebiet durch den Neubau der Kanalisation an die Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes angeschlossen. Der vorgesehene Geltungsbereich entspricht in der Ausweisung der Wohnbauflächen dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Marktgemeinderat hat deshalb in einem ersten Schritt der Aufstellung eines Bebauungsplanes unter gleichzeitigem Erlaß einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den Kernbereich zugestimmt. In der ebenfalls in Angriff genommenen Fortschreibung des FNP wurde vom Marktgemeinderat eine mögliche bauliche Erweiterung westlich und östlich der Ludwigstraße vorgesehen. Deshalb ist im jetzigen Entwurf bereits die mögliche Hinterliegererschließung mit berücksichtigt.
3. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 3,67 ha, die anteiligen Straßenflächen belaufen sich auf ca. 0,63 ha. Für das Gelände wurde eine Höhenermittlung durchgeführt, die in der Planung berücksichtigt ist.
4. Erhaltenswerter Baumbestand wurde auf Grund der Stellungnahme der Kreisfachberaterin korrigiert. Es besteht eine gute und qualitätsvolle Durchgrünung des gesamten Baugebie-

tes auf den bereits bebauten Grundstücken. Für die neu entstehenden Baugrundstücke ist anteilmäßig die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich ausschließlich in privater Hand.

5. Der Untergrund besteht aus: Moränenablagerungen, bindig, gering durchlässig; Schluff mit Anteilen von Tonen, Sanden und Schluffen.
Bei Probebohrungen aus dem Jahre 1998 konnte bis zu einer Tiefe von 5 m unter Gelände kein Grundwasser festgestellt werden. Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wird dennoch die Ausbildung wasserundurchlässiger Keller empfohlen.
6. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie Weilheim - Schongau, die im sog. „Werdenfels Takt“ befahren wird. Für die Neubaufächen bestehen keine Beeinträchtigungen.
7. In der Denkmalliste für den Markt Peißenberg wird auf die Flurnummern 2317 - 2320, 2328, 2331 und 2332 südlich und westlich des Planungsgebietes hingewiesen, auf denen vorgeschichtliche Grabhügel vorhanden sind. Keines dieser Grundstücke liegt jedoch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Ferner wurde in der Dokumentation „Denkmäler in Bayern“ im Band I.2 „Oberbayern“, bearbeitet von Wilhelm Neu und Volker Littke eine ausführliche Untersuchung der in Oberbayern vorhandenen archäologischen Geländedenkmäler vorgenommen. Auch hier ergab sich kein Hinweis auf eine Ausdehnung dieses Gräberfeldes. Bei der Stellungnahme zu den Verfahren bei der früheren Flächennutzungsplanaufstellung wurden seitens des Landesamtes für Denkmalpflege ebenfalls keine diesbezüglichen Anmerkungen oder Hinweise getroffen. Durch die damit verbundene Ausweisung der Grundstücke als Wohnbaufläche konnten die Grundeigentümer auf eine spätere Bebaubarkeit ihrer Parzellen, die neben dem ausgewiesenen Gräberfeld liegen, vertrauen. Dies wurde ihnen auch immer wieder nach Vorliegen der geregelten Erschließung von seiten des Marktes zugesichert. Ferner existiert ein Plan des Wasser- und Bodenverbandes Aich über die Drainagenverlegung in dem Gebiet Ludwigstraße/Alter Bahnhof, die circa in den Jahren 1948 bis 1952 durchgeführt wurde. Daraus ist ersichtlich, dass der gesamte Bereich westlich und östlich der Ludwigstraße komplett und sehr engmaschig mit Drainagen versehen wurde, deren Verlegetiefe bei ca. 0,80 m bis 1,20 m liegt. Sollten deshalb obertägige Grabhügel vorhanden gewesen sein, wurden sie sicherlich im Zuge der Baumaßnahme zerstört. Auch aus dem Lageplan, in dem vom Landesamt vor etlichen Jahren die Lage der bekannten Gräber eingetragen wurde, ergeben sich keine Rückschlüsse darauf, dass dieser Bereich entsprechende Grabhügel aufweist. Das gleiche gilt für die gefertigte Luftaufnahme.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Der vorhandene Bestand umfaßt 33 Wohneinheiten. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes könnten noch ca. 16 weitere Wohneinheiten entstehen.
2. Das Planungsgebiet ist in 6 Quartiere unterteilt, für die jeweils spezielle Festsetzungen getroffen wurden. Die Nutzungsschablonen im Altbestand entsprechen den dort bereits vorherrschenden Gegebenheiten.
3. Wegen der Nähe zur Bahnlinie und der damit verbundenen immissionsrechtlichen Problematik wurde die nördliche Bauzeile aus dem bisherigen Geltungsbereich heraus ge-

nommen. Dort sind bereits in den letzten Jahren an den meisten Gebäuden Umbauten zur Wohnraumvergrößerung vorgenommen worden.

4. In den übrigen Bereichen wurde dem Altbestand Um- und Erweiterungsmöglichkeiten in ausreichendem Umfang zugestanden.
5. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in ihren Grenzwerten bestimmt. Durch diese soll eine städtebaulich vertretbare Dichte, ein Mindestgrünanteil sowie eine diesem Ortsteil angemessene gestalterische Außenwirkung gesichert werden.
6. Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen genügend Spielraum für individuelle Gestaltung, um eine monotone Einheitsbebauung zu vermeiden. Die textlichen Einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung in das Ortsbild unter Berücksichtigung des ländlichen Raumes sichern und unpassende Gestaltungen bzw. Materialien verhindern.
7. Die Festlegung der unterschiedlichen Firsthöhen ist städtebaulich begründet, da westlich der Ludwigstraße bereits eine zweigeschossige Bauweise vorhanden ist, für die Neubauvorhaben auf der östlichen Seite jedoch eine niedrigere Höhe gewünscht wird.

D) Erschließung

1. Erschlossen wird das Planungsgebiet von Süden her über die Ludwigstraße, die sich dann im weiteren Verlauf nach dem Bahnübergang sowohl in Richtung Fendter Straße als auch Richtung Oderding verzweigt. Ebenfalls von der Ludwigstraße zweigt ca. 100 m vor dem BÜ die Sackstraße „Alter Bahnhof“ Richtung Osten ab.
2. Die Stromversorgung obliegt den Gemeindewerken Peißenberg.
3. Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz einschließlich der Löschwasserversorgung sichergestellt.
4. Das Baugebiet ist bzw. wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.
5. Das Baugebiet ist an die landkreiseigene Müllabfuhr angeschlossen.
6. Es besteht die Möglichkeit, die Grundstücke an die Erdgasleitung der Firma Erdgas Südbayern anzuschließen.
7. Für den Anschluß der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen.
8. Unverschmutztes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich in die bestehenden Drainagesysteme einzuleitenden. Diese sind in funktionsfähiger Weise zu erhalten.

E) Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise konnten die dort genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

Art der Maßnahmen zu Punkt

2.2: Durchgrünung und Lebensraumverbesserung

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile (keine Sockelmauern)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzliste)
- Straßenbegleitgrün

3: Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades

- Der Versiegelungsgrad wird durch Textbaustein begrenzt
- Keine Veränderungen der Oberflächenformen bzw. keine Erdmassenbewegungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch niedrige GFZ
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Keine Bodenkontaminationen

4.3: Schutz des Wassers

- Kein Grundwasseranschnitt bzw. Behinderung seiner Bewegung
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten versickerungsfähige Beläge
- Keine Einleitung von belastetem Oberflächenwasser
- Nutzung der bestehenden Drainagesysteme zur Ableitung von unverschmutztem Dach- bzw. Oberflächenwasser

6.3: Einbindung in die Landschaft

- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Begrünungsmaßnahmen in privaten Grünflächen
- Eingrünung der Wohnstraßen durch Begleitgrün

Marktbauamt Peißenberg
Oktober 2001


.....