

**B e g r ü n d u n g**  
**(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**  
**zum Bebauungsplan für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“**

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 148 vom 30.09.2004 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Alte Kohlenwäsche“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 3098/27 der Gemarkung Peißenberg.

Die Fläche war im zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt und wurde als Lagerfläche genutzt. Daher war die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Marktgemeinderat mit Beschluss Nr. 149 vom 30.09.2004 beschlossen und nach Durchführung und Abschluss des vorgeschriebenen Verfahrens mit Beschluss Nr. 177 vom 20.10.2005 festgestellt. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat diese 6. Änderung mit Bescheid Nr. 610-2; Sg. 40 Nr. 72 vom 18.11.2005 genehmigt; die Änderung wurde ortsüblich mit Amtsblatt Nr. 54 vom 13.12.2005 bekannt gemacht. Der jetzt geplante Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan soll die Bebauung an der Alten Kohlenwäsche regeln und die Ansiedlung bzw. Umsiedelung bereits vorhandener mittelständischer, nicht wesentlich störender Betriebe des produzierenden Gewerbes ermöglichen. Das städtebauliche Erfordernis ist gegeben.

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet liegt westlich der Bergwerkstraße und des Bahnhofes und ist noch unbebaut. Die Größe beträgt 1,26 ha.

Baumbestand ist nicht vorhanden. Bisher wurde die Fläche ausschließlich als gekieste Lager- und Abstellfläche für Bauschutt und -materialien genutzt.

**C. Geplante bauliche Nutzung**

Das gesamte Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind zulässig, die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauGB dagegen ausdrücklich für nicht zulässig erklärt.

In diesem Gebiet sollen nicht wesentlich störende Betriebe des produzierenden Gewerbes und dem Gewerbebetrieb zugeordnete und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnete Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber zulässig sein.

**GFZ/GRZ**

Die Geschosßflächenzahl und die Grundflächenzahl nach § 17 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) werden mit jeweils 0,7 festgesetzt.

**Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Haupt- oder Nebengebäude wurden in schriftlicher Form abgefasst.

Sie dienen unter anderem der Entstehung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes, welches vor allem auf die Anlagen am Tiefstollen nicht störend oder verunstaltend wirken soll.

## **D. Erschließung**

1. Das neue Baugebiet wird über die bereits bestehende Straße Alte Kohlenwäsche erschlossen.
2. Das Baugebiet ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen und über die o. g. Straßen sichergestellt.
3. Die Stromversorgung obliegt den Gemeindewerken Peißenberg.
4. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.
5. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen.
6. Unverschmutztes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

## **E. Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung**

-Siehe Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung-

### **Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

#### 1. Bodenschutz und Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist durch Mulden-Rigolensysteme mittels Sickerdohlen in den kiesigen Untergrund zu versickern.

Auf den Dachflächen und den sonstigen Flächen, insbesondere den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über Bankette zu entwässern und das Wasser über Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.

#### 2. Pflanzbindungen

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln im Wurzel und Stammbereich zu sichern.

#### 3. Pflanzgebote

Je 500 m<sup>2</sup> ist ein Baum der I. Wuchsordnung oder je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ein Baum der II. und III. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen und mit freiwachsenden Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen.

#### 4.

## 5. Artenliste

### a. *Artenliste Bäume*

Bäume der I. Wuchsordnung (Großkronig, Hochstamm)

Mindestpflanzgröße 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Stammhöhe:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume II. Wuchsordnung (Mittelkronig, Hochstamm)

Mindestpflanzgröße 14 cm. Stammumfang, gemessen in 1,0 m Stammhöhe

Bäume III. Wuchsordnung (Kleinkronig, Hochstamm, Stammbüsche)

Mindestpflanzgröße 10 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Stammhöhe

- Feldahorn (Acer compreste)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Holzapfelbaum (Malus silvestris)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Holzbirne (Pyrus pyrastra)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

### b. *Artenliste Sträucher*

Mindestgröße 2 x verpflanzt, Pflanzqualität 100/150, Pflanzdichte: 1 Strauch je m<sup>2</sup>  
zulässige Arten:

- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Waldhasel (Corylus avellana)
- Kornelkirsche (Cornus sanguinea)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosina canina)
- Salweide (Salix caprea)

**Nadelbäume und Koniferen sind nicht zulässig!**

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt durch den Markt Peißenberg auf der Öko-kontofläche des Marktes Peißenberg (Neue Bergehalde) 0,474 ha zu einer extensiven Nass-wiese entwickelt, sowie der Graben einseitig mit Gehölzen der Bauchau bepflanzte.

Folgende Bewirtschaftungsregeln werden dazu festgesetzt:

- keine Düngung
- vierschürige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren
- ab dem sechsten Jahr Verringerung der Mahd auf zwei Schnitte pro Jahr, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf.

#### 7. Hinweise

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter, auf Grundlage der Bestimmungen über die Grünordnung ausgearbeiteter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan ist auch das Entwässerungssystem darzustellen.

### **F. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung nachteilige Auswirkungen entstehen. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landwirtschaft haben. Bisher wurden die Flächen als aufgekieste Lagerfläche für Bauschutt und -materialien genutzt. Im Bebauungsplan sind demgegenüber grünordnerische Maßnahmen zur Landschaftspflege dargestellt. Vorgesehen ist z. B. die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.

Ein anderes geeignetes Areal zur Verwirklichung dieses Vorhabens steht im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

### **G. Weitere Erläuterungen**

#### 1. Flächenbilanzen

Gesamte Planungsflächen	<u>12660 m<sup>2</sup></u>
Gewerbeflächen	<u>9160 m<sup>2</sup></u>
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>1200 m<sup>2</sup> + 1200 m<sup>2</sup> Parkflächen</u>
Eingrünungsflächen	<u>1100 m<sup>2</sup></u>

#### 2. Stellplatzschlüssel

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für den gewerblichen Bereich können auf den öffentlichen Parkplätzen im westlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Die Zuordnung bemisst sich auf maximal 1 Stellplatz je 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen weiteren Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, anzulegen und zu unterhalten. Über die Zuordnung und die Nutzungsbedingungen ist mit dem Markt Peißenberg eine Vereinbarung zu treffen. Die erforderlichen Stellplätze für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind auf dem Grundstück herzustellen.

Peißenberg 03.05.2007

-Marktbauamt-

i. A.

Schregle

Vfw