

# **B e g r ü n d u n g**

**(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet „Am Bahnhof“, umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 912-Teilfläche, 912/4 und 912/47 der Gemarkung Peißenberg.

## **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 174 vom 20.07.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB i. V.m. §§ 8 ff BauGB für ein Gebiet „Am Bahnhof“ beschlossen. Gleichzeitig wurde zur Sicherstellung der Planung für den gesamten Geltungsbereich eine Veränderungssperre gem. §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB i. V.m. der Gemeindeordnung (GO) eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.  
Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Marktbauamt Peißenberg beauftragt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt und vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 14.05.1998 beschlußmäßig behandelt.
2. Der Planentwurf wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg entwickelt, in welchem der Bereich der nun geplanten Park-and-Ride-Fläche („P + R“-Parkfläche) als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen ist. Die von der „Bahnanlage“ erfaßten Flächen sind aber nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes der gemeindlichen Planungshoheit nicht vollständig entzogen. Sie sind planerischen Aussagen der Gemeinde insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht widersprechen. Da die Zweckbestimmung der Parkfläche uneingeschränkt dem eigentlichen Betrieb der Bahn zur Verfügung steht, bedeutet dies inhaltlich keinen Konflikt mit dem besonderen Charakter der Bahnanlage.
3. P + R-Anlagen sind einem Bahnhof zugeordnete Parkflächen für einen gebrochenen Zielverkehr. Die Nutzer können dort ihr Fahrzeug abstellen und anschließend die Fahrt mit dem öffentlichen Verkehrsmittel fortsetzen. Um dem neuen und bewährten Fahrplankonzept (Werdenfelstakt) Rechnung zu tragen, müssen nämlich die für den Bahnkunden notwendigen Abstellplätze in unmittelbarer Umgebung zu Verfügung stehen, damit die beim Wechsel des Verkehrsmittels zurückzulegenden Fußwege ebenfalls möglichst kurz sind. Anhand von Untersuchungen wurde festgestellt, daß bereits Entfernungen von 150 m zwischen Parkstand und Bahnsteig die Attraktivität merklich sinken lassen. Die Bereitschaft zur Annahme anderer Parkmöglichkeiten (z.B. Parkplatz „Moosleite“ in ca. 200 m Entfernung) nimmt deutlich ab und die Fahrzeuge werden –wie die Praxis eindeutig zeigt– „wild“ entlang der Bergwerkstraße abgestellt. Um diesem Zustand entgegen zu wirken und damit auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu wahren, soll durch diese Planung eine Verbesserung geschaffen werden.  
Zusätzlich ist es notwendig, diese Verkehrsflächen auch gegen eine zukünftige Bebauung zu sichern.
4. Da nach den Grundsätzen der Planungserfordernis die Gemeinden u.a. Bauleitpläne aufzustellen haben, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist, hat der Marktgemeinderat dies durch die deutlich veränderte Immissionsbelastung nach Einführung des Werdenfelstaktes und wegen der Problematik der Parksituation im

Umfeld des Bahnhofes für erforderlich gehalten.

Außerdem sieht ein Rahmenplan zur Verwirklichung des beschlossenen und mit der Regierung von Oberbayern abgestimmtes Sanierungskonzeptes für die „Ortsmitte Peißenberg“ keine weitere Bebauung an der Bergwerkstraße mehr vor. Der beabsichtigte Bebauungsplan stellt daneben eine Umsetzung des rechtskräftigen FNP dar, der diesen Bereich als „Sonderfläche für Bahnanlagen“ ausweist und durch die verstärkte Nutzung der Bahn als Transportmittel die damit verbundenen Nebenanlagen wieder eine wichtige Rolle spielen. Der Markt hatte nach dem Aufstellungsbeschluß über längere Zeit hinweg mit der Deutschen Bahn AG über den Ankauf eines Grundstücksteiles zur Errichtung der Parkplätze verhandelt und die weiteren Überplanungen auf dem damaligen Bahngrund zurückgestellt. Mittlerweile wurde das Grundstück anderweitig veräußert.

### Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

1. Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt im Bereich der geographischen Ortsmitte am Bahnhof und wird begrenzt von der Sulzer Str. im Norden, dem Stadelbach im Osten, dem Bahnhof und Kioskgebäude im Süden und dem Bahnkörper im Westen..
2. Das gesamte Planungsgebiet ist eben.
3. Der Untergrund besteht aus ca. 10 – 20 cm Humus, darunter lehmiger Kies. Der Grundwasserstand liegt etwa 2,50 m unter Gelände.

### Geplante Nutzung

1. Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgeschrieben:

Nutzfläche für die Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	0,0450 ha
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,3204 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	0,2043 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P + R) und sonstige Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	0,2325 ha

2. Da die Bergwerkstraße in dem dargestellten Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche immer noch im Besitz der Bahn AG steht und einer Übernahme durch den Markt bisher nicht zugestimmt wurde, obwohl von diesem seit jeher der Unterhalt und die Schneeräumung durchgeführt wird, sollen nun auch hier klare Verhältnisse im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Ansonsten dienen die öffentlichen Verkehrsflächen, wie oben ausführlich dargestellt, der besonderen verkehrsmäßigen Erschließung in diesem Bereich.
3. Das bestehende Wohngebäude innerhalb des Planungsgebietes genießt in seiner jetzigen Bauform und Masse Bestandsschutz und soll im ursprünglichen Charakter erhalten bleiben.

### **Erschließung:**

1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Bergwerkstraße, die momentan in diesem Teilstück noch als Privatstraße im Besitz der Bahn AG steht. Die Widmung und Übernahme zur Gemeindestraße wird angestrebt.
2. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
3. Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden z.Zt. über private Entsorgungsleitungen der Bahn AG der zentralen Ortskanalisation zugeführt. Auch hier könnte nach erfolgter Übernahme der Straßenfläche eine zeitgemäße Kanalisation gemäß der einschlägigen Satzung des Marktes errichtet werden.
4. Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
5. Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

**Marktbauamt Peißenberg**