

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet
„Auf der Leite“**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines

- 1.1. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 655 der Gemarkung Peißenberg (Gelände des ehemaligen Caritas-Altenheims) und wird im Norden durch die Johann-Hirsch-Straße, im Osten und Süden durch den Geländebruch (Geländekante) zum Leitenweg und im Westen durch einen Fußweg und die in einem Geländeeinschnitt ca. 2,50 m tiefer verlaufende Bahnlinie begrenzt.
- 1.2. Das Grundstück war bisher mit einem großen Gebäudekomplex, der als Altenheim genutzt wurde, bebaut. Das Alten- und Pflegeheim wurde an die Hans-Böckler-Straße verlegt, der Altbestand zwischenzeitlich abgebrochen.
- 1.3. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet derzeit als Gemeinbedarfsfläche für Soziale Zwecke dargestellt.
- 1.4. Das Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“.
- 1.5. Um die bauliche und sonstige Nutzung der unter 1.1 genannten Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, ist die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ erforderlich. Die städtebauliche Ordnung wird gefördert; eine städtebauliche Ordnung soll wieder hergestellt werden (§ 1 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB).
- 1.6. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.01.2011 wurde die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ beschlossen. Die Änderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Lage- Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Die Grundstücke liegen im Bereich des Ortsteiles Peißenberg Nord und grenzen an die Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) an der Johann-Hirsch-Straße unmittelbar an. Die Lage kann als exponiert bezeichnet werden.
- 2.2. Die Größe beträgt ca. 1,0 ha (Abmessungen ca. 130x190x130 Meter). Das Gelände ist weitestgehend eben. Versorgungs-, Dienstleistungs- und soziale Einrichtungen sind in erreichbaren Entfernungen vorhanden.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet soll entsprechend der Nutzung der nördlich angrenzenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) erfolgen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung:

- 3.2.1. Für jeden Bauraum eines Hauptgebäudes wird eine maximale Grundfläche zugewiesen. Hierdurch wird eine Unabhängigkeit von der späteren Größe des Teilgrundstücks erreicht und eine exakte, städtebaulich verträgliche Definition der maximalen Grundfläche erreicht. Auf eine Festsetzung der maximalen Grundfläche für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wird verzichtet. Es wird eine Überschreitung der höchstzulässigen

Grundfläche der Hauptgebäude von über 50 v.H. zugelassen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,5. Dem Bodenschutz wird damit Rechnung getragen.

3.2.2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

3.2.3. Es erfolgt eine Begrenzung der maximalen Wandhöhen zur Steuerung der Raumbildung und Sicherung der eventuellen solaren Nutzung der Nachbarbebauung.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1. Im gesamten Plangebiet wird „offene Bauweise“ festgesetzt.

3.3.2. Im nordwestlichen Bereich erfolgt aufgrund der höheren baulichen Dichte und der damit verbundenen Notwendigkeit der Steuerung der Situierung der Gebäude untereinander die Festsetzung von definierten Baufenstern. Im südlichen Bereich entlang der Hangkante wird ein durchgehender Bauraum ausgewiesen welcher eine aufgelockerte Situierung der Gebäude innerhalb der großzügigen Parzellen zulässt.

3.4. Anzahl der Wohnungen:

Es werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgelegt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter des nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes.

3.5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

3.5.1. Die Garage sind nahe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen, um so unnötige Versiegelungen zu vermeiden.

3.5.2. Es erfolgen ausreichende Flächenzuweisungen (Baufenster) für die Nebengebäude, um eine Konzentration der Nebenanlagen auf dem Grundstück zu erreichen.

3.6. Stellplatzbedarf:

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweiligen gültigen Fassung.

4. Erschließung:

- 4.1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Johann-Hirsch-Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,75m.
- 4.2. Im Westen schließt ein Fußweg Richtung Ortsmitte, im Osten ein Fußweg Richtung Bachstraße an das Baugebiet an.
- 4.3. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.
- 4.4. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.
- 4.5. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung und die weiteren Versorgungsunternehmen gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen der Unternehmen.

5. Grünordnung:

- 5.1. Der Baumbestand im Bereich der Hangkante soll erhalten und ausgebaut werden.
- 5.2. Es wird Straßenbegleitgrün (Hochstämme STU 18/20, 3xv, mDB, sowie Rasen- und Blühflächen) mit einer raumbildenden Grundstruktur angelegt.
- 5.3. Eine Durchgrünung der Privatgrundstücke wird mit einem einheimischen Laubbaum oder einem Obstbaum je 200 m² Grundfläche festgelegt.
- 5.4. Weiter ist eine zentrale Grünfläche mit Spielplatz für Kinder im Alter 6-12 Jahr in Quartiersmitte vorgesehen.

- 5.5. Das Niederschlagswasser ist durch Mulden-Rigolensysteme mittels Sickerdohlen in den Untergrund zu versickern. Das auf den Dachflächen und den sonstigen Flächen, insbesondere den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 5.6. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter, auf Grundlage der Bestimmungen über die Grünordnung ausgearbeiteter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan sind auch das Entwässerungssystem sowie der zu erhaltende Baumbestand entlang der Hangkante darzustellen.

6. Gestaltung:

- 6.1. Die Dachneigung ist mit 19 – 28 Grad festgesetzt.
- 6.2. Die Baukörper sind mit einem Mindestverhältnis (Giebelseite zu Traufseite) bei Einzelhäusern 1:1,4, bei Doppelhaushälften 1:0,75 klar zu gliedern.
- 6.3. Gauben, Dachaufbauten, Stand-, Quer- und Gegengiebel (Wiederkehr) oder Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.
- 6.4. Dachflächenfenster sind als stehende Formate auszubilden. Die Summe der Breite beträgt max 1/6 der Außenwandlänge.
- 6.5. Doppelhäuser sind profilgleich und als gestalterische Einheit auszubilden.
- 6.6. Aus der Gebäudeflucht vortretende Bauteile, wie Erker, Balkone usw., dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,50 m und einer maximalen Länge von 1/3 der Außenwandlänge, höchstens jedoch mit einer Länge von max. 5 m ausgebildet werden.
- 6.7. Es sind bei den Wohngebäuden nur Satteldächer mit einer gleichseitigen Dachneigung und einem mittigen First zugelassen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 6.8. Die Grundstückszufahrt je Grundstück darf eine maximale Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose bei Durchführung	
Mensch	
<i>Bestand</i>	• In unmittelbarer Nähe sind Wohngebiete vorhanden • Das Gebiet besitzt keine Erholungsbedeutung • Nordwestlich des Gebietes verläuft die Bahnlinie nach Weilheim • Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Trafohäuschen
<i>Auswirkung</i>	• Baubedingt sind durch weitere Abbruchtätigkeiten geringe Auswirkungen zu erwarten • Im Gebiet sind keine Erschütterungen zu erwarten, da ausreichend Abstand zu den Gleiskörpern und dem höheren Geländeniveau • es ist davon auszugehen, dass der nordwestliche Bereich der Fläche von Bahnlärm und Gerüchen betroffen ist
<i>Ergebnis</i>	• Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von <u>geringer</u> Erheblichkeit. Für die Parzelle 13 wurden Auflagen im Bebauungsplan getroffen.
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	
<i>Bestand</i>	• Auf dem im Abbruchbetrieb befindlichen Abbruchgelände des Geltungsbereiches ist kein Pflanzenbestand mehr vorhanden, außer

vereinzelte Rasenflächen und Sträucher in den Randbereichen • Es ist davon auszugehen, dass sich ehemals Rasenflächen, Sträucher und Bäume mit den üblichen Brutvögeln, Insektenarten und Kleintierarten auf der Fläche befanden • Die Bahnböschung im Nordwesten außerhalb der Geltungsbereiches ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Rasenflächen. Die Bahnanlagen stellen einen Wanderkorridor für Tiere und Pflanzen dar • Der Hängbewuchs auf den Privatflächen im Südosten außerhalb des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus heimischen Gehölzen, die den Hang sichern, am Hangfuß entlang des Leitenwegs befindet sich alter Obstbaumbestand mit Höhlenvorkommen. Hier kann das Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden • Ein Vorkommen von Zauneidechsen auf der gegenständlichen Fläche kann nicht ausgeschlossen werden • Auf dem Gelände sind die üblichen Kleintierarten und Insekten vorhanden • weitere artenschutzrelevante Arten sind nicht zu erwarten • Schutzgebiete (FFH, Natura 2000, der Naturschutzgesetze) sind nicht betroffen
Auswirkung • Die baubedingten Eingriffe können nicht mehr eindeutig beurteilt werden
Ergebnis • Die Umweltauswirkungen sind jedoch als <u>gering</u> einzustufen
Boden
Bestand • Überwiegendes Abbruchgelände, teilweise noch überbaut mit Abbruchbauten des ehemaligen Altenheims • Veränderter Bodenstandort mit ehemals hohem Versiegelungsgrad und Überbauung durch die Nutzung als Altenheim • Bodenbelastung liegt nicht vor, durch Vornutzung als Altenheim • Geologisch als Würm-Endmoräne bzw. Rückzugsmoräne mit Wallform anzusprechen • Auffüllungen bis 1,20m mit sandigen, schwach schluffigen bis stark schluffigen Kiesen mit Humus und Betonreste oder Mutterboden • Decklage unter Auffüllung oder Mutterboden bis 2,80 GUK als schwach kiesige, schwach sandige, teilweise tonige Schluffe • Vorherrschend sind sandige und schluffige Kiese und Schluff-Kies-Böden im würmeiszeitlichen Moränenboden unter der Decklage • durch Hochwässer des Wörthersbach sowie durch hoch anstehendes Grundwasser muss in allen Tiefen mit Schichtwassereinfluss und Schichtwasserhorizonten im Hangbereich des Umgriff gerechnet werden
Auswirkung • größere Mengen Bodenmaterial werden entfernt • mit Altlasten ist nicht zu rechnen • Keine nennenswerte Zunahme der Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten, Straßen • Auf Grund der Nutzung als Wohngebiet ist mit keiner wesentlichen betriebsbedingten Belastung zu rechnen
Ergebnis • Die oberen Bodenhorizonte sind bereits gestört und verändert • Die Umweltauswirkungen sind als <u>sehr gering</u> einzustufen

Wasser
<i>Bestand</i> • Kein Grundwasservorkommen bis in Tiefen von 8m GUK • Entlang des Hangfußes südöstlicher Umgriff des Grundstückes Verlauf des Wörthersbach
<i>Auswirkung</i> • Baubedingt ist nicht mit einem Eingriff in den Wörthersbach und dem Grundwasser zu rechnen • Durch die Anlage von Gebäuden und Straßen ist die Benetzung der oberen Bodenschichten nicht zusätzlich eingeschränkt • eine Versickerung der Oberflächenwässer und Dachwässer ist mit entsprechenden bautechnischen Einbauten möglich • Betriebsbedingt sind aufgrund der bisherigen Nutzung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
<i>Ergebnis</i> • Keine Zunahme an Überbauung und Versiegelung • Die Umweltauswirkungen sind als <u>nicht betroffen</u> einzustufen
Klima und Luft
<i>Bestand</i> • Die sich im Talboden sammelnde Kaltluft, aus den Entstehungsgebieten der Alte Bergehalde und den Hängen des Hohenpeißenberg, strömt entlang der Bahngleise und des Wörthersbaches ab
<i>Auswirkung</i> • Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Klima und nur kurzzeitige Auswirkungen während des weiteren Abbruchs auf das Schutzgut Luft anzunehmen • Durch das höherliegende Geländeniveau wird durch die Überbauung der Kaltluftabfluss nicht eingeschränkt • Eine sehr geringe Erhöhung der Globalstrahlung und eine sehr geringe Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit ist baubedingt zu erwarten • Durch die bauliche Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten
<i>Ergebnis</i> • Keine zusätzliche Überbauung und Versiegelung • Schutzgut ist <u>nicht betroffen</u>
Landschaft und Ortsbild
<i>Bestand</i> • Das Landschaft und das Ortsbild wird durch die Wohnbebauung sowie den bewaldeten Hangbereichen im Umgriff geprägt, die neben der Gleisanlagen auch die landschaftliche Dominante darstellen
<i>Auswirkung</i> • Baubedingt ist nicht mit einem keinen Auswirkungen auf das Schutz zu rechnen • Durch Nutzung als Wohngebiet mit der Festsetzung auf zwei Vollgeschosse und der besseren Durchgrünung verändert sich das Landschafts- und Ortsbild zum positiven
<i>Ergebnis</i> Das Schutzgut ist <u>nicht betroffen</u>

Kultur- und Sachgüter
<i>Bestand</i>
Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden
<i>Auswirkung</i>
Baubedingt, anlage- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten
<i>Ergebnis</i>
Das Schutzgut ist <u>nicht betroffen</u>

Schutzgut	Bedeutung / Wert
Mensch (Erholung, Emissionen)	Kategorie I oberer Wert
Tiere und Pflanzen	Kategorie I oberer Wert
Boden	Kategorie I unterer Wert
Wasser	Kategorie I unterer Wert
Klima und Luft	Kategorie I unterer Wert
Landschaft und Ortsbild	Kategorie I Unterer Wert
Kultur- und Sachgüter	Kategorie I Unterer Wert

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Versickerung der Oberflächen- und Dachwässer im Gelände
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Klima und Luft

- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie Rückhalt der Globalstrahlung durch Begrünung und Pflanzung von Bäumen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Strukturreiche, umsetzbare Pflanzgebote auf den Grundstücken
- Schaffung neuer strukturreicher Lebensräume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteilen wie Sockelmauern bei Zäunen

Schutzgut Mensch

- Schallschutz- bzw. Belüftungsmaßnahmen durch entsprechende Anordnung der Fenster oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen

Ergebnis:

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung nachteilige Auswirkungen entstehen. Im Bau-
gebiet liegen ausschließlich Flächen, die auf Grund der vorherigen Nutzung und des hohen
Versiegelungsgrades nurmehr eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Im
Bebauungsplan sind gegenüber der bisherigen Nutzung grünordnerische Maßnahmen sowie
Bodenschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine erhebliche Aufwertung und Verbesserung für
die Schutzgüter im gegenständlichen Gebiet bedeuten.

8. Weitere Erläuterungen – Städtebauliche Kennwerte:

8.1. Gesamtfläche	9827 m ²
8.2. Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Spielplätze	2058 m ²
8.3. Nettobaufläche	7814 m ²
8.4. Überbaute Grundfläche (ohne Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	rd. 1850 m ²
8.5. GRZ Planung (GRZ I)	0,24
8.6. Überbauten Grundfläche (einschl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	rd. 2399 m ²
8.7. GRZ Planung (GRZ II)	0,31
8.8. Anzahl der Baukörper	13
8.9. Anzahl der Wohneinheiten	16
8.10. Anzahl der Bewohner im Gebiet	ca. 40-56

Peißenberg, 29.09.2011

i. A.

Schregle

Vfw