

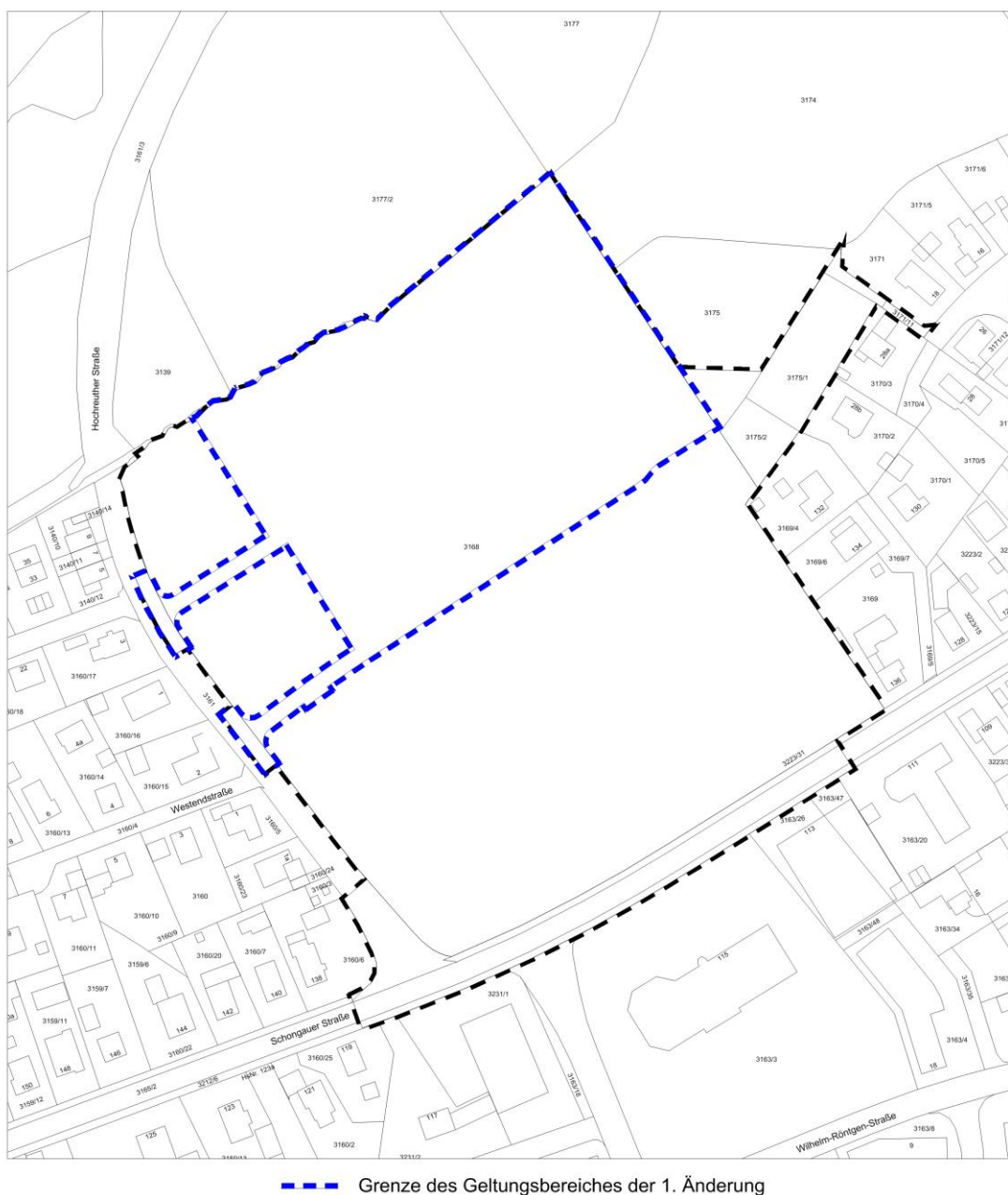
Begründung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ des Marktes Peißenberg für den Bereich nördlich der Schongauer Straße sowie östlich der Hochreuther Straße

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Markt Peißenberg hat am 03.03.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Höldrich Architekten, Heiglhofstraße 4, 81377 München beauftragt.

B. Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Planungsgebiets

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das nordöstliche Teilgebiet des Bebauungsplanes und beinhaltet Teilbereiche der Flurnummern 3168 und 3161. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1,77ha. Im Westen stellt die Hochreuther Straße die Grenze dar, im Süden schließt das im Bebauungsplan festgesetzte Gebiete WA6 an. Im Osten fügt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung an die geplante Hochwasserschutzbebauung und festgesetzten Spielplatz an. Nördlich stellt der Wörtersbach eine natürliche Gebietsabgrenzung dar.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist anhand folgender Darstellung ersichtlich:



Das Gelände fällt in Nord-Süd Richtung kontinuierlich schwach ab.

2. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich in westlicher sowie östlicher Richtung größtenteils Wohnnutzungen mit vereinzelt angeschlossenen gewerblichen Nutzungen. Südlich gegenüber zur Schongauer Straße liegend, finden sich gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt im Kfz-Bereich und andere Betriebe. Nordwestlich befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage neben einer nördlich zum Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche gegenwärtig mit einer Hochwasserrückhaltebebauung beplant wird und im Planzeichnungsteil nachrichtlich dargestellt ist. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist vorwiegend ein- und zweigeschossig.
3. Das nähere Umfeld ist somit von gemischten Nutzungen (sowohl wohnlicher Natur, als auch gewerblicher Natur) geprägt, von denen keine ein deutliches Übergewicht erlangt und die letztlich einer typischen innerörtlichen Struktur entspricht.

C. Ausgangslage und Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Im vor Aufstellung des Bebauungsplanes wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 25.10.2007) des Marktes Peißenberg ist das gesamte Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet mit umlaufendem Grünstreifen dargestellt. Der im Flächennutzungsplan verzeichnete Bereich für Altlasten konnte mittels eines dem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungsberichts seitens A&H Umwelttechnik GmbH wesentlich verkleinert werden, siehe Planzeichnungsteil. Der Bereich wurde mit einem öffentlichen Quartiersplatz überplant, wodurch jegliche angrenzenden Wohngebiete unberührt bleiben. Für eventuelle Wartungs-/Sanierungsarbeiten ist dadurch eine Zugänglichkeit gegeben. Hinsichtlich der Ergebnisse des zugehörigen Untersuchungsberichts und der damit verbundenen fortlaufenden Wartung des Altlastenbereichs ist eine Ausbildung eines Quartiersplatzes somit zulässig.
2. Auf der Flurnummer 3168 befand sich die MTP – Metalltechnik GmbH auf welche der kleinräumige Altlastenbereich zurückzuführen ist.
3. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der gewünschte Effekt eines Quartiergedankens in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4/5 verstärkt und somit eine bessere Einbettung in die umgebende Wohnbebauung ermöglicht.

D. Ziel der Planung

1. Ziel der Planung ist die Neuentwicklung der bisher rein gewerblichen Nutzung an die Bedürfnisse der geänderten planerischen Konzeption.
2. Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer ortstypischen Nutzungsstruktur, verbundenen mit einer ortsüblichen baulichen Dichte. Die Neubelegung der bislang überwiegend umzäunten und gewerblich genutzten Flächen ist geeignet, einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung des Gebiets zu leisten. Zugleich werden durch Umnutzungen und Ausweisung neuer Nutzungsgebiete ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung in einer innerörtlichen Lage geleistet, die dem in § 1a BauGB dargelegten Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung gerecht wird.
3. Innerhalb der Planung sollen hierbei diversifizierte Flächen für Wohnen im Sinne eines familieneeigneten Wohnraums samt zugehöriger, für ein allgemeines Wohngebiet typischer Nutzungen entstehen.
4. Grünplanerisch soll die Planung angesichts der bisherigen großflächigen Bebauung und damit Versiegelung jedenfalls eine Verbesserung der Durchgrünung im Plangebiet erreichen, da die vorherige Bepflanzung lediglich in Randbereichen möglich war.

E. Art der baulichen Nutzung

1. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Baubauungsplanes MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (im Sinne des § 4 BauNVO) festgesetzt. Die gewählte Art

der baulichen Nutzung entspricht daher jeweils Baugebieten der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die festgesetzten Gebiete halten grundsätzlich für die Umsetzung der Planungsziele geeignete Nutzungsspektren bereit.

2. Das allgemeine Wohngebiet wird in Teilgebiete WA3 und WA4/5 unterteilt um dem Planungsgedanken einer ortstypischen Bebauung zu entsprechen und eine städtebaulich gewünschte maßvolle Abwechslung an Wohngebäuden zur Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen. Angeschlossen an die verkehrsberuhigte öffentliche Erschließung ist ein Quartiersplatz mit Quartiersbaum (mind. 40 cm Stammumfang) auf öffentlicher Grünfläche zugunsten aller allgemeinen Wohngebiete.

F. Maß der Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, maximalen Geschossflächenzahl sowie maximalen Anzahl an Vollgeschossen definiert.
2. Die bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO des allgemeinen Wohngebietes, sodass eine vergleichsweise intensive bauliche Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich angemessen ist und im Übrigen den Anforderungen des Nutzungszweckes sowie dem Grundgedanken der Nachverdichtung als Mehrgenerationen Wohnquartier gerecht wird. Um eine ausreichende Durchwegung auf den Grundstücken und die Errichtung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen sowie aufgrund der besonderen Zufahrtssituation auf privatem Grund, darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 wodurch eine notwendige Durchgrünung des Gebiets sichergestellt wird. Stellplätze sind in Anzahl und Ausführung gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg in der geänderten Fassung vom 11.03.2013 zu errichten. Um die Beeinträchtigung auf die natürliche Funktion des Bodens zu minimieren sind unüberdachte Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 herzustellen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese sichert zusammen in Verbindung mit der maximalen Geschossigkeit eine ortstypische Kubatur der Bebauung.

G. Bauweise

1. Grundsätzlich gilt innerhalb des gesamten Plangebietes eine offene Bauweise.
2. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO finden für Gebäude innerhalb der Bauräume, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, keine Anwendung. Die Anordnung der Baufelder und geltende Festsetzungen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt. In Bereichen in denen die Abstände gemäß Art. 6

BayBO unterschritten werden wird dies für diese Standorte als städtebaulich vertretbar erachtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die verringerten Abstandsflächen für das neue Wohnquartier künftig zu keinen unzumutbaren Verhältnissen zwischen den geplanten Wohngebäuden und den Nutzungen im Umfeld des neuen Quartiers führen. Die Abstände zwischen den Hausgruppen betragen mindestens 5,50 m. Der Mindestabstand zum vorbeugenden baulichen Brandschutz zwischen Giebelwänden mit Fenstern von mindestens 5,00 m wird eingehalten.

H. Erschließung

1. Durch einen an der Kreuzung Hochreuther Straße, Schongauer Straße festgelegten Kreisverkehrs, soll der Schwerpunkt der Verkehrsbelastung auf die Hochreuther Straße verlegt und somit das gesamte, auch östlich an den Geltungsbereich angrenzende Gewerbegebiet besser eingebunden werden, während die Wohngebiete entlang der Schongauer Straße entlastet werden.
2. Abzweigend von der Hochreuther Straße entsteht eine umfahrende Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebiets. Damit Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bebauung in einem verträglichen Rahmen bleiben, soll die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Beitragend dazu wird der Straßenverlauf in Teilbereichen eingeengt. Angeschlossen daran erfolgt die Einbindung des Quartierplatzes. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen alle Sparten zur Ver- und Entsorgung des umgebenden Plangebiets.

I. Grünordnung

1. Die Grünordnungsplanung zielt auf eine ordnungsgemäße Durchgrünung der entstehenden Bauflächen ab. Die Gehölze entlang des Wörthersbachs im Nordwesten werden im Großen und Ganzen erhalten. In diesem Bereich werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen bzw. als Fläche für den Erhalt der bachbegleitenden Vegetation festgesetzt, um einen dauerhaften Erhalt der Gehölze und eine adäquate Durchgrünung zu sichern.
2. Einige der an den Rändern vorhandenen Bäume, die weiter in das Baugebiet hineinreichen, müssen gefällt werden. Insgesamt müssen im gesamten Gebiet, auch zwischen den derzeitigen Baukörpern Bäume gefällt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird jedoch gewährleistet, dass die Zahl neu zu pflanzender Bäume deutlich überwiegt.
3. Im Vergleich zur heutigen Situation wird durch Abriss und Neubebauung eine Verringerung der versiegelten Flächen bewirkt und die Anzahl der Bäume deutlich erhöht. Die Festsetzungen zur Grünordnung zielen darauf ab, eine angemessene und den aktuellen Bedürfnissen nach Verschattung entsprechende, adäquate Durchgrünung sicherzustellen.
4. Die Festsetzungen zur Beleuchtung (insektenfreundliche Lampen) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen eingefügt. Gleiches betrifft auch die Festsetzung zu

den Zäunen: Die Bodenfreiheit der Zäune gewährleistet die Durchquerbarkeit für kleinere Säugetiere wie z.B. Igel.

5. Weitere Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen ebenfalls zu einer naturschutzfachlichen Verbesserung im Gebiet bei.
6. Angesichts der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets und der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Mit der Grünordnungsplanung werden durch die differenzierten Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und zur sonstigen Durchgrünung angemessene Maßnahmen festgelegt, die der Lage und künftigen Charakteristik des Gebiets Rechnung tragen.
7. Artenschutzfachlich wurde Ende 2016 eine Potentialabschätzung des Geländes auf Fledermäuse durchgeführt. Dabei konnten einige geeignete Spaltenquartiere sowie Bäume mit Höhlenpotential festgestellt werden. Einige der Bäume mit Höhlenpotential müssen aus Verkehrssicherungsgründen leider gefällt werden, insbesondere die große Weide im Norden. Ein Teil der Bäume mit Höhlenpotential oder Spaltenquartieren, insbesondere entlang des Bachs und der Schongauer Straße, können erhalten bleiben. Die Potentialabschätzung weist darauf hin, dass vor dem Abriss der Gebäude oder der Fällung von Bäumen eine konkrete Untersuchung erforderlich ist, ob potentielle Quartiere nicht doch besiedelt sind. In diesen Fällen wäre abzuwarten, bis diese mutmaßlich temporären Quartiere verlassen werden, andernfalls müsste eine Umsiedlung vorgesehen werden. Diese Untersuchung muss durch eine geeignete, fledermauskundige Person erfolgen, die nötigenfalls auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragen kann.
8. Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche entlang des Baches mit einer Breite von 1,3 Meter, mit einer nördlich angrenzenden Schotterrasenfläche mit einer Breite von 1,2 Meter vorgesehen. Mit fortschreitender Planung der Hochwasserrückhaltebebauung entsteht somit ein durchgängiges Wegesystem. Das Bachbett mit seinen Böschungen und der zu erstellenden Durchwegung wird dabei Eigentum des Marktes Peißenberg, sodass hier sowohl der Erhalt der Aue als auch der Unterhalt des Gewässers dritter Ordnung gewährleistet werden.

J. Schallimmissionsprognose (GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen)

1. Für schalltechnische Festsetzungen und Informationen in den WA Gebieten der 1. Änderung ist lediglich die zugehörige Schallimmissionsprognose von GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 21.12.2021 anzuwenden. Die schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult vom 5. November 2018 findet hier keine Anwendung.
2. Einwirkender Verkehrslärm auf das Plangebiet:
Bei der Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht eingehalten werden können. Wird die Gebäudeabschirmung der geplanten Wohngebäude in der Berechnung berücksichtigt, sind die westlichen Baufenster der Teilgebiete WA1, WA3 und WA6 betroffen. An der Westfassade treten Beurteilungspegel von tags bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) auf. Die

Orientierungswerte werden demzufolge um bis zu 9 dB(A) überschritten. Es entstehen jedoch immer abgeschirmte Gebäudebereiche, sodass an mindestens einem Fassadenabschnitt jedes Gebäudes die Orientierungswerte eingehalten werden können. Entlang der Westfassade der genannten Teilgebiete werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten. Die maximale Überschreitung beträgt 5 dB(A) im Nachtzeitraum. Entlang der Schongauer Straße im Süden werden auch in den beiden Gebieten GEe und SO die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. In Nähe der Straße beträgt die Überschreitung maximal 3 dB(A).

3. Einwirkender Gewerbelärm auf die Teilgebiete WA 1 bis WA 6 im Plangebiet:
Bei der Untersuchung der auf die Wohngebiete einwirkenden Lärmbelastung durch die umliegenden Gewerbeflächen wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht eingehalten werden können. Wird die Gebäudeabschirmung der geplanten Wohngebäude in der Berechnung berücksichtigt, sind alle Baufenster des Teilgebiets WA6 betroffen. An der Südfassade treten Beurteilungspegel von tags bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 42 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte werden demzufolge um bis zu 4 dB(A) überschritten. Es muss sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster / Balkontüre) unterschritten werden. Hier sind im Falle von Aufenthaltsräumen oder sonstiger schutzbedürftiger Räume (Immissionsort nach TA lärm) entsprechende Maßnahmen zur Unterschreitung der Richtwerte nach TA Lärm vorzusehen.
4. Außenlärmbelastung:
Grundsätzlich sollte versucht werden, der Außenlärmbelastung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Da im gegebenen Fall Lärmschutzwände im innerstädtischen Bereich nicht in Frage kommen, sowie auf Grund der baulichen und topografischen Gegebenheiten nicht wirkungsvoll sind, müssen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels ist nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 der Schallschutz gegen Außenlärm auszulegen. Im Folgenden werden die Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 festgelegt. Für die Auslegung des Schallschutzes gegen Außenlärm können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens alternativ die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 herangezogen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Gutachten zu entnehmen. Der Nachweis über die notwendigen Schalldämm-Maße der Fenster, Außenbauteile und Lüftungselemente erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

K. Energiekonzept

Zur Umsetzung einer modernen, lokalen und effizienten Energieversorgung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Durch das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg als Contractor wird eine Heizzentrale erstellt. Die Heizzentrale besteht aus einer Biomasseheizung in Form von einer Holzpellet-Anlage und versorgt das gesamte Siedlungsgebiet östlich der Hochreuther Straße / nördlich der Schongauer Straße (Gewerbe ausgenommen). Geplant ist, dass die zum Einsatz kommenden Pellets nur aus Abfall- bzw. Resthölzern aus der Holzverarbeitung gewonnen werden, so dass dafür kein Baum gefällt werden muss. Das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg als Kooperationspartner und Contractor für Wärme und Strom, ist selbst Genosse der Pellets Erzeugergenossenschaft. Das Holz soll aus einem Umkreis von 100 km und CO₂-neutral angeliefert werden.

Alle Dächer der Wohngebäude werden mit Photovoltaikanlagen zur lokalen Stromerzeugung seitens des Kommunalunternehmens Gemeindewerke Peißenberg bestückt. Der erzeugte Strom wird vorrangig an die Bewohner der Siedlung zu vergünstigten Konditionen angeboten und überschüssige Energie in das Netz eingespeist. Jeder Haushalt hat die Möglichkeit eine Ladestation für Elektromobilität über das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg zu erhalten. Vier Besucherstellplätze erhalten öffentlich zugängliche Lademöglichkeiten.

Die Wohnsiedlung ist in mehrere Bauabschnitte und Wohnungseigentümergeinschaften aufgeteilt. Jeder Bauabschnitt erhält dazu eine Fläche die für die Errichtung einer Cluster-Zentrale/eines Technikgebäudes zur Unterverteilung von Wärme und Strom. Von diesen Cluster-Zentralen aus wird die Wärme an die Heizung und die Trinkwasserspeicher in den Einheiten verteilt. Ebenfalls erfolgt darüber die Versorgung mit Strom und Telekommunikationsleitungen. In der Clusterzentrale ist auch die zentrale Entkalkungsanlage untergebracht, die in das Eigentum der WEG übergeht.

Die Cluster-Zentralen dienen als Schnittstelle zwischen den zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg. Das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg betreibt das Netz primärseitig bis zu den jeweiligen Cluster-Zentralen. Die Versorgung der jeweiligen Wohneinheiten und das dazugehörige Leitungsnetz sekundärseitig sind im Eigentum und Zuständigkeitsbereich der jeweiligen WEG.

L. Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung (TRUMMER BAUBERATUNG GMBH)

Die Gemeindewerke Peißenberg haben zum Bebauungsplan „MTP/BHS-Geländes an der Hochreuther Straße“ ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Im Rahmen nachfolgender Erläuterungen soll das Konzept der Gesamtplanung näher dargelegt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet nur sehr eingeschränkt machbar.

Des Weiteren beschränken sich die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung auf die Einleitung in den Wörtersbach, sowie auf die Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation.

Versickerung

Auf eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird aus geologischen Gründen bzw. aufgrund der Untergrundverhältnisse (Vorgeschichte des Areals) verzichtet.

Weiterhin zugelassen und gewollt sind direkte Versickerungen (ohne Ableitung und oder Sammlung) über sickerfähige Befestigungen und unbefestigte Flächen.

Einleitung in Wörtersbach - Wohngebiet

Die nordwestlichen Grundstücke des B-Plans werden analog der bestehenden Gegebenheiten in den Wörtersbach eingeleitet. Dieser Teil des Wohngebiets entwässert im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet. Die notwendigen Speichereinrichtungen sind auf den Grundstücken zu erstellen.

Gemäß der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung wird derzeit ein Drosselabfluss von 33 l/s von den Dachflächen des Betriebsgeländes dem Vorfluter zugeführt. Der summierte Drosselabfluss aus den privaten Flächen der Wohngebiete soll 6 l/s betragen und stellt damit eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustands dar.

Einleitung in den Mischwasserkanal - Wohngebiet

Aufgrund der bestehenden Gelände-Verhältnisse kann nur ein Teil der Wohnbebauung in die Hochreuther Straße entwässern. Der restliche Teil entwässert über eine zusätzliche Verbindungsleitung entlang der südöstlichen Grenze in Richtung Schongauer Straße.

Die Anschlussstellen Hochreuther Straße befinden sich zwischen den Schächten 183 und 184. Die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Schongauer Straße erfolgt im Bereich der Schächte 165 und 166.

Einleitungsmengen in den Mischwasserkanal

Derzeit entwässert eine Fläche von 1,1 ha in den Mischwasserkanal. Dies entspricht bei einem 5-jährigen Regenereignis einem Abfluss von rund 280 l/s (15-Minuten-Regen). Dieser Abfluss soll auch bei der künftigen Bebauung nicht überschritten werden. Die Verkehrsflächen bewirken einen Abfluss von abgeschätzt rund $Q = 82$ l/s. Werden im Rahmen der Detailplanung Überschreitungen festgestellt, sind entsprechende zusätzliche Minderungen bzw. Rückhaltungen zu errichten. Der gedrosselte Abfluss aus dem Wohngebiet wird 10,5 l/s nicht überschreiten. Der Drosselabfluss aus dem Gewerbe- und Sondergebiet wird auf 185 l/s beschränkt. Die erforderliche Rückhaltung kann zentral oder dezentral auf den Privat-Grundstücken erfolgen. Der Anschluss an der Schongauer Straße wird zusätzlich verbunden mit dem Sammler in der Wilhelm-Röntgen-Straße (Ei 600/1100). Durch diese Not-Verbindung wird eine Entlastung des Sammlers in der Schongauer Straße

geschaffen.

Zusammenfassung

Das vorliegende Entwässerungskonzept (siehe Lageplan IB Trummer vom 27.03.2019) sichert die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“.

M. Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Zur Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze sind nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten auf aktuellen, potentiell und planungsrechtlich möglichen Haus-/Nutzgärten einschlägige Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzunehmen. Zu den Nutzgärten zählen gemäß BBodSchV Hausgarten-, Kleingarten- und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden. Unter Nutzung ist die aktuelle und auch die potentielle Nutzung zu verstehen, weil oft nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Fläche, die zur Zeit nicht für die Erzeugung von Nahrungsmitteln genutzt wird, in einigen Jahren doch dazu verwendet wird.

Insbesondere ist bei einer Orientierenden Untersuchung bzgl. des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für Haus-/Nutzgärten bzw. den Anbau von gartenbaulichen Kulturen zu beachten:

Probenumfang:

- Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) sind die Beprobungstiefen 0,0 - 0,30 m unter Geländeoberkante (GOK) und 0,30 - 0,60 m unter GOK bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante zu wählen. Gemäß Anhang 1 Nr. 2.1 BBodSchV sind Böden möglichst horizontweise zu beproben. Die Lagen- oder Horizontmächtigkeit, die durch die Entnahme einer Probe maximal repräsentiert werden kann, beträgt in der Regel 0,30 m. Dies bezieht sich jedoch auf eine $\pm$ homogene Bodenbeschaffenheit. Liegen mehrere Bodenschichten bzw. –horizonte vor, so sind diese getrennt zu beproben.
- Bei landwirtschaftlich einschließlich gartenbaulich genutzten Böden mit annähernd gleichmäßiger Bodenbeschaffenheit und Schadstoffverteilung soll auf Flächen bis 10 Hektar in der Regel für jeweils 1 Hektar, mindestens aber von 3 Teilflächen eine Mischprobe entsprechend den Beprobungstiefen entnommen werden.
- Bei Flurstücken über 5.000 m² sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden.
- Bei Flächen unter 5.000 m² kann auf eine Teilung der Fl.Nr. bei der Beprobung verzichtet werden. Hierbei reicht eine Mischprobe für jede Beprobungstiefe aus.
- Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzeleinstiche vorzunehmen.
- Die einzelnen Flurstücke sind getrennt zu beproben, d.h. je Grundstück (eigene Flurnummer) ist mindestens eine Oberflächenmischprobe zu ziehen. Die zu untersuchende Fläche ist gegebenenfalls in Teilflächen einzuteilen, die einzeln zu beproben sind.
- Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.

Analysenprogramm:

Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze):

1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:

- Arsen (As) (KW) 1)
- Blei (Pb) (AN) 2)
- Thallium (Tl) (AN) 2)

- Cadmium (Cd) (AN) 2)
 - Quecksilber (Hg) (KW) 1)
- 1) KW = Extraktion mit Königswasser
2) AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

2. Feststoffe - organische Analysenparameter:

- Benzo(a)pyren (PAK16)
- MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

Sowohl die Beprobungstiefe als auch die Untersuchungsparameter, für die dann bestimmte Prüf- und Maßnahmenwerte vorgegeben sind, hängen von der Nutzung der Fläche ab. Deswegen sollten bei der orientierenden Untersuchung alle Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, es sei denn einzelne Nutzungen können für die Zukunft sicher ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollten auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Finger-probe) bestimmt werden, weil diese für eine Gefährdungsabschätzung hilfreich sein können. Treten während der Probenahme Auffälligkeiten in Erscheinung, die Hinweise auf andere Analysenparameter geben, so sind diese zusätzlich zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse können (daher) weitere Untersuchungen notwendig werden lassen.

Generell ist zu überlegen, ob Bodenuntersuchungen vor Beginn von Bautätigkeiten Sinn machen, oder erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten.

In den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung kann auf eine Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze vor der Bebauung verzichtet werden, vorausgesetzt nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen wird auf letzteren in einer Tiefe von 0,0 – 0,60 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial nachgewiesen bzw. nach § 12 BBodSchV unbelastetes Material (70% der Vorsorgewerte) aufgebracht.

Am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf dem betroffenen Gelände sollte folgendes Ziel erreicht werden: auf allen für Nutzpflanzenanbau potentiell möglichen Flächen muss eine unbelastete Bodenoberschicht von mindestens 0,60 m zur GOK vorhanden sein. Für eine solche Bodenschicht ist ein humoser, nicht verdichteter Boden geeignet, der ein bedenkenloses und ungestörtes Pflanzenwachstum ermöglicht und die Anforderungen wie oben ausgeführt, erfüllt.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf die Flächen, die gärtnerisch genutzt werden sollen, sind im Detail im § 12 BBodSchV - siehe insbesondere auch Absatz 4 - geregelt.

N. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungszielen (Ziele der Raumordnung) sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Marktes Peißenberg

1. Die Planung 1. Änderung des Bebauungsplanes MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang und leistet einen wertvollen Beitrag in der Innenentwicklung des Marktes Peißenberg.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Flächennutzungsplan zugunsten der Planung im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).

O. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Zusammenfassung

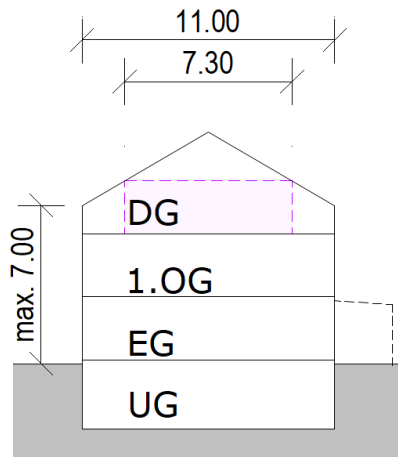
1. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Überplanung eine sinnvolle Ortsentwicklung unterstützt wird.
2. Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Wohnraum.
3. Städtebaulich wird nach Aufgabe des vormalig großflächigen Gewerbebetriebes auf dem Plangebiet, zusätzlich zu einer Aufwertung, eine sinnvolle und angemessene Um- und Neunutzung sichergestellt.
4. Die Flächen werden naturschutzfachlich aufgewertet, sodass – auch in Ansehung der Vornutzung – ein naturschutzfachlicher Ausgleich darüber hinaus nicht erforderlich ist, zumal die Versiegelung im Plangebiet erheblich reduziert wird.
5. Die vormals unklare Altlastensituation auf dem gesamten Plangebiet wurde im Rahmen der Planung mittels Gutachten und Untersuchungen fachlich geprüft und dementsprechend im Planzeichnungsteil verortet und gebührend integriert.
6. Bei einer Ausnutzung des geschaffenen Baurechts ist überschlägig von einer Gesamtanzahl im Geltungsbereich der 1. Änderung von 140 neuen Wohneinheiten und dementsprechend von einem erwarteten Einwohnerzuwachs von ca. 350 Personen auszugehen.

P. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde festgelegt, die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt Nr. 11 vom 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
4. Der Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

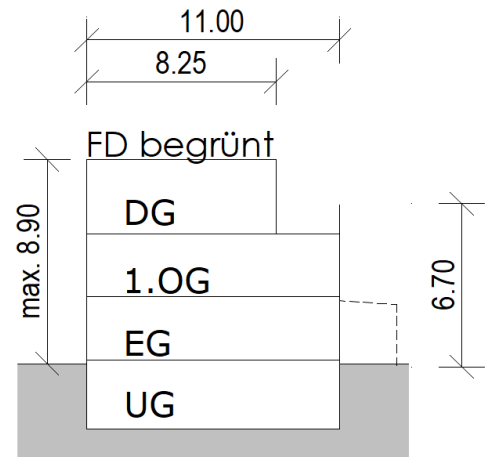
Anlagen

1. Möglicher Systemschnitt: Beispielhafte Gebäudekubaturen in allgemeinen Wohngebieten 2 und 4/5



SD II 30°

DG kein Vollgeschoss



FD III (II+ 3/4 D)