

**B E G R Ü N D U N G**  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 3318/23, 3318/24 und 3190 der Gemarkung Peißenberg

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

- 1.1 Der Markt Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 347 vom 11.10.1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB i.V.m. §§ 8 ff. BauGB für das "Teilgebiet an der Bergwerkstraße" beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Marktbauamt Peißenberg beauftragt.
- 1.2 Der Planentwurf wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg entwickelt. Er wurde mit Beschluß Nr. 418 vom 13.12.1988 vom Marktgemeinderat gebilligt. Das vorgezogene Bürgerbeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom Januar 1989 bis Februar 1989 durchgeführt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum August/September 1989.
- 1.3 Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind im Bereich des BHS-Geländes mit verschiedenen Produktions- und Lagerstätten bebaut, die für Wohnbauzwecke vorgesehene Fläche ist noch unbebaut. Lediglich an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Nebengebäude, das jedoch abgebrochen wird. Mit dem Bebauungsplan soll eine ordnungsgemäße Erschließung im Planungsgebiet sichergestellt, aber auch die Belange des Immissionsschutzes entsprechend gewürdigt werden. Eine gesicherte Erschließung für die Hinterliegergrundstücke ist planungsmäßig nachgewiesen. Mit dieser Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu nutzen, da hierfür ein dringender Bedarf in der Gemeinde besteht. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei ein entsprechender Grüngürtel entlang des Stadelbaches festgelegt ist. Das im Norden angrenzende Grundstück der Firma BHS ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Industriegelände ausgewiesen.

Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Stellungnahme des Landratsamtes, insbesondere des Fachbereiches Immissionsschutz, Bedenken hinsichtlich der nebeneinander liegenden WA/GI-Klassifizierung geäußert. Daraufhin erweiterte man das ursprüngliche Planungsgebiet nördlich um eine kleinere Teilfläche aus der Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg und setzte dies als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Mischgebietslärmpegel fest. Weiter wurde mit der BHS eine vertragliche Vereinbarung über die Beschränkung von Lärmpegeln auf benachbarten Flächen geschlossen.

In der Zeit vom 13.2.1991 bis 15.3.1991 war der Planentwurf des Marktbauamtes erstmalig zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Auch in diesem Verfahrensabschnitt wurden sowohl vom Landratsamt Weilheim als auch von der Regierung von Oberbayern weiter Bedenken hinsichtlich der

immissionsschutzrechtlichen Probleme in diesem Bereich vorgebracht, deren Bewältigung nach Ansicht der Fachbehörde nur aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens möglich ist. Mit der Ausarbeitung wurde vom Marktgemeinderat die Firma Müller-BMM beauftragt, die im August 1991 das fertiggestellte Gutachten vorgelegt und zur weiteren Auswertung an die Regierung von Oberbayern übermittelt hat. Aus den im Gutachten aufgelisteten Werten ergeben sich für den Beurteilungszeitraum tagsüber an der Ostfassade Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes um 15 dB durch den Sägewerksbetrieb Ressler. Hauptschallquelle ist hier die im Freien eingesetzte Handmotorsäge. Um diese für die verbleibende Nachtzeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr auszuschalten, wird von der Regierung empfohlen, mit der Firma Ressler eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen, in der die Benützung dieses lärmintensiven Arbeitsgerätes im genannten Zeitraum ausgeschlossen wird. Die Firma Ressler hat sich hierzu bereit erklärt. Um im Innern der Wohnungen den Anforderungen an den Schallschutz gerecht zu werden, wird vom Gutachter vorgeschlagen, zusätzlich auf dieser Seite noch Schallschutzfenster vorzusehen. Zudem können mit der teilweise geöffneten Vorsatzfassaden beträchtliche Pegelsenkungen von ca. 20 dB erzielt werden. Die an der Südfassade durch den Verkehrslärm entstehenden Überschreitungen können in jedem Fall mit Schallschutzfenstern bewältigt werden. Auf der Westseite entstehen durch das angrenzende Gebiet der BHS während des Tages geringfügige, während der Nachtzeit jedoch ebenfalls erhebliche Überschreitungen. Es ist daher nach Ansicht der Regierung von Oberbayern notwendig, den Bebauungsplanbereich auf weitere Flächen des BHS-Geländes auszudehnen. Durch ein entsprechendes Zusatzgutachten wurde eine Gebietsaufteilung der Flächen der Firma BHS/BHS-Labotron in unterschiedliche Immissionszonen durchgeführt. Dies wurde in die Überarbeitung des jetzigen Entwurfes mit aufgenommen. Die notwendige planerische Voraussetzung für die geforderten gesunden Wohnverhältnisse wurde damit geschaffen.

Durch die geplante Halb-Tiefgarage (halbgeschossig über Gelände) werden demzufolge auch die Wohngebäude im Erdgeschoß als Hochparterre (OK von EK ca. 1,20 m über Gelände) ausgebildet. Die Dachneigung wurde auf 35° bis 38° festgelegt, damit beim Dachgeschoßausbau auch Dachgauben möglich sind.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 6,13 ha liegt im südlichen Ortsteil von Peißenberg in der Nähe der Schongauer Straße, südwestlich der geographischen Ortsmitte Peißenbergs.
- 2.2 Das gesamte Planungsgebiet ist eben.
- 2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:  
  
ca. 10 cm bis 15 cm Humus, darunter lehmiger Kies.  
Der Grundwasserstand liegt etwa 2,50 m unter Gelände.

### 3. Geplante Nutzung:

3.1 Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

|                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Nutzfläche für die Wohnbebauung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                           | 0,67 ha  |
| Öffentliche Grünfläche<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                   | 0,015 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                               | 0,08 ha  |
| Flächen für Nebenanlagen<br>(Garagen- u. Stellplätze<br>gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 0,165 ha |
| Gewerbliche Flächen                                                                   | 5,37 ha  |

3.2 Der Altbestand auf diesem Gelände umfaßt ein ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude, das Verwaltungsgebäude der BHS sowie verschiedene Werkhallen und Lagergebäude.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Plangebietes; bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung geachtet.

3.4 Innerhalb des Planungsgebietes sollen rund 40 Wohnungseinheiten geschaffen werden. Bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 150 Einwohner. Das Planungsgebiet umfaßt ca. 6,13 ha, wobei ein Anteil von 5,37 ha auf gewerbliche Flächen entfällt.

### 4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet wird von der Bergwerkstraße erschlossen, die in südlicher Richtung in die Schongauer Straße einmündet. Für die innere Erschließung ist jeweils nördlich und südlich des Planungsgebietes eine Stichstraße vorgesehen, die auch die Möglichkeit für eine spätere Erschließung der Hinterliegergrundstücke (wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt) mit einbezieht. Die Rahmenbreite wurde auf 6,50 m, die Fahrbahnbreite auf 5,50 m festgesetzt. Die Straßenkonzeption ermöglicht jederzeit die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Die Gemeinschaftsstellplätze und die Zufahrt zur Halb-Tiefgarage erfolgen unmittelbar über diese Stichstraße.

4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.

4.3 Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden der zentralen Ortskanalisation zugeführt.

4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.

4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die satzungsgemäße staubfreie Müllabfuhr gesichert.

5. Überschlägig ermittelte Kosten:

5.1 Für die Erschließung des Planungsgebietes sind voraussichtlich folgende Kosten zu erwarten:

|    |                                        |                |
|----|----------------------------------------|----------------|
| a) | Wasserversorgung                       | ca. 60.000 DM  |
| b) | Stromversorgung                        | ca. 65.000 DM  |
| c) | Kanalisation                           | ca. 145.000 DM |
| d) | Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung | ca. 120.000 DM |

5.2 Für die Kostenbeteiligung des Marktes und die Verteilung der umlagefähigen Erschließungsbeiträge sind die Bestimmungen der einschlägigen Gemeindesatzung maßgebend. Für den Anschluß der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. der Versorgungsbedingungen.

Peißenberg, Dezember 1993

Marktbauamt



Hasler  
Marktbaumeister

Markt Peißenberg



H. Schnitzer  
1. Bürgermeister