

Begründung (gem. § 2a BauGB) für den Bebauungsplan für ein „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“

1. Voraussetzungen

- 1.1. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1748, 1748/2, 1747/5, 1747/3 und 1750/2, alle der Gemarkung Peißenberg.
- 1.2. Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut, das Grundstück Fl.Nr. 1748 der Gemarkung Peißenberg ist jedoch bereits teilweise versiegelt und wurde durch das Staatliche Bauamt als Lagerfläche für Aushubmaterialien u. ä. verwendet.

2. Grundlagen

- 2.1. Der Markt Peißenberg hat für diesen Bereich einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Aufstellungsverfahren im Parallelverfahren geändert.
- 2.2. In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.01.2019 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines heimischen Fuhrunternehmens beschlossen..

3. Erläuterung der Planung

- 3.1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.365 m². Ein Baurecht soll jedoch auf einer Fläche von lediglich ca. 1400 m² geschaffen werden.
- 3.2. Die Einbindung in die Landschaft durch eine geeignete Bepflanzung wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.
- 3.3. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da die Fläche bisher durch das Staatliche Bauamt zur Lagerung von Aushubmaterialien, Fräsgut u. ä. genutzt wurde. Die in Teilen bereits befestigte Fläche wird darüber hinaus als eine Art Wanderparkplatz genutzt.
- 3.4. Das Vorhaben wurde mit der Regierung von Oberbayern vorab abgestimmt. Die Einbeziehung der Grundstücke entlang der St 2058 zum bestehenden Gewerbegebiet hin, in welchem z. B. auch ein Dehner-Gartencenter ansässig ist, wird als grundsätzlich sinnvoll erachtet. Gemäß den Zielsetzungen des LEP Bayern (2.2.7 (G)) sollen die Verdichtungsräume so gewählt werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten kann. Zur Verwirklichung dieses Ziels bietet sich der Lückenschluss zu bestehenden Gewerbegebieten und Siedlungsstrukturen in diesem Bereich an.
- 3.5. Die Erschließung erfolgt über die Weilheimer Straße. Ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und an die Wasserversorgung ist möglich.

- 3.6. Der Standort erscheint gerade wegen der hervorragenden Anbindung vor allem auch an das überörtliche Straßennetz städtebaulich sinnvoll. Eine schalltechnische Untersuchung liegt bereits vor. Unzulässige Werte und insbesondere unzulässige Störungen auf angrenzende Gebiete konnten dabei nicht ermittelt werden. Auch ist als Ergebnis der Umweltprüfung festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und dessen grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen festzustellen sind.
- 3.7. Der durch das Büro Landschaftsarchitekten NRT erstellte Umweltbericht vom November 2021 ist Bestandteil dieser Begründung.

Peißenberg, 31.03.2022
i. A.

Schregle
Vfw