

## 2.0 Begründung

### 2.1 Bestand

#### 2.1.1 Flächen

In der Anlage A 2.1.1 (Bestandskarte) wurden die aufgrund eigener Erhebungen gewonnenen Daten für das Gebiet des Geltungsbereiches kartiert. Die in der Anlage A 2.1.2 aufgelisteten Grundstücke, die Namen der Eigentümer und die Flächengrößen wurden von der Marktgemeinde Peißenberg aus dem Kataster ausgezogen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt 90192 qm. Aufgrund der Bearbeitung des Bebauungsplanes erschien es zweckmäßig und wichtig, die Grundstücksfläche der Fl. Nr. 3331 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, so daß der Geltungsbereich sich um 460 qm auf 90.652,0 qm erhöht. Es erscheint darüberhinaus wünschenswert, die Fläche Fl. Nr. 3322 (St. Barbara Kirche) in den Geltungsbereich mit aufzunehmen, da das Grundstück des Pfarrzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert wird. Das hätte den Vorteil, daß man im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes auch das Pfarrzentrum auf geeignete Weise in das Gesamtgefüge des Zentrums eingliedern kann. Unter Einbeziehung dieses Grundstückes mit 6.390,0 qm beträgt der Geltungsbereich 97.042,0 qm.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3330 (Rich) steht ein Gebäude, das bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes als abbruchreif bezeichnet wurde und nicht mehr als Bestand weitergeführt wird.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 97.042,0 qm. Von dieser Fläche sind unbebaut und als zusammenhängend bebaubar zu bezeichnen (sh. Anlage A 2.1.2) 69.929,0 qm. Als zusammenhängend bebaute Grundstücksbereiche (mit Baulücken) sind zu bezeichnen 20.864,0 qm (sh. Anlage A 2.1.2). Grundstücksflächen, die ihrer Größe nach für den Geschloßwohnungsbau nur bedingt geeignet sind (sh. Anlage 2.1.2) 1.859,0 qm.

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist nahezu eben, es weist nur ein geringes Gefälle nach Süden (1 % rd.) auf. Mit Setzungen muß allerdings aufgrund des durchgeführten Kohleabbaues gerechnet werden. Die vorhandenen Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung sind auf Anlage A 2.1.1 dargestellt

### 2.1.2 Versorgung und Entsorgung

Das Gebiet ist allseitig von Versorgungsleitungen umgeben, dadurch ist fast in allen Fällen ein zweifacher Anschluß der Sparten möglich. Die Hauptleitungen verlaufen in der Sonnenstraße.

#### Elektrizität:

Die Einspeisung erfolgt durch den bestehenden Transformator beim Anwesen Ressler an der Schongauer-Straße.

#### Wasser:

Die 150 Zolleitung der Sonnenstraße ist für die Versorgung des Gebietes ausreichend bemessen.

#### Abwasser:

Sinnvoll scheint eine Anbindung an den Ortbetonkanal (140/170) in der Sonnenstraße, der die kürzeste Verbindung zur Kläranlage darstellt.

#### Fernwärme:

Die Kapazität der Fernwärmeleitung der PKG in der Sonnenstraße enthält noch Reserven.

#### Fernmeldeversorgung:

Das Fernmeldenetz der Bundespost ist in Peißenberg-Süd nicht mehr erweiterungsfähig. Bei der Neuplanung hat die Post die zentrale Funktion dieses Gebietes berücksichtigt. Die Einspeisung erfolgt an der Schongauer-Straße, in der Nähe des Anwesens Ressler.

#### Erdgas:

Die Erdgasversorgung für dieses Gebiet ist noch nicht gesichert. Es bestehen zwar Pläne, in absehbarer Zeit Peißenberg mit Erdgas zu versorgen; genaue Termine konnten jedoch nicht in Erfahrung gebracht werden.

### 2.1.3 Bebauung

Die Gebäudeform in der Umgebung des Planungsgebietes ist heterogen. Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (E+D; E+1; E+1+D) mit Satteldach (Ziegel) und geputzten Wänden stehen genossenschaftliche Mehrfamilienhäuser in Zeilenform (E+2; E+3). Unmittelbar an der Sonnenstraße wird eine Zeile (E+3) mit Läden und Wohnungen geplant.

Im Planungsgebiet befindet sich ein als Geschäftshaus umgenutztes bäuerliches Anwesen. Ansätze zur Zentralität des Bereiches bilden die Kath. Kirche mit Kindergarten (St. Barbara), die Grundschule mit

Hauptschule und Sportzentrum, sowie einzelne Ladengeschäfte (2 Supermärkte, Großmetzgerei, Textilien, Moden, Apotheke, Konditor, 2 Friseure, Sportgeschäfte, mehrere Tankstellen). In unmittelbarer Nähe arbeitet ein Textilwerk.

#### 2.2.1 Zielvorstellungen

Für die Marktgemeinde Peißenberg besteht bisher kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die Flächennutzungsplanung ist kurz vor dem Abschluß. Bestandsaufnahme, Analysen und Prognosen, gestützt auf eigene Untersuchungen, ein landesplanerisches Gutachten, die zentralörtliche Studie, die Nahbereichsuntersuchung der Bayer. Landessiedlung und Zielvorstellungen der Gemeinde, liegen vor.

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden global folgende Forderungen und Zielvorstellungen verbunden. Vergrößerung der Attraktivität der Gemeinde auf dem Wohnungs- und Dienstleistungssektor. Peißenberg ist in der Studie der zentralörtlichen Gliederung als Unterzentrum mit Dienstleistungsfunktion charakterisiert. Das landesplanerische Gutachten spricht von einem Bedarf von 900 Wohnungen bis 1980 und von weiteren 900 bis 1990. Nach eigenen Untersuchungen ist eine Verbesserung der Versorgung, besonders des Sütteiles, notwendig. Aus planerischen Gründen ist dabei ein Ansatzpunkt für die städtebaulich notwendige Verdichtung um die vorhandenen und geplanten soziokulturellen Einrichtungen anzustreben; besonderen Wert wird auf die Entwicklung einer echten Ortsmitte gelegt. Es wird vorgeschlagen, auf dem Zentrums- gelände 25 Ladeneinheiten, die ein lokales Zentrum für 5.000 - 7.000 Einwohner enthalten kann, zu errichten. Weitere Einheiten können später folgen. Die restliche Fläche, die für eine besondere Nutzung geeignet ist (max. 1/3 d. Geschoßfl.) kann für Praxen, Büros, verschiedene Dienstleistungsbetriebe, für Räume zur besonderen Verwendung, wie Gemeinschaftseinrichtungen, Altenwohnungen, etc. vorgesehen werden.

Es wird eine optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen durch Bus, PKW und Lieferwagen angestrebt. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt nach West und Ost über die südliche gelegene Sonnenstraße.

Die Wohnungsstellplätze werden teils über die Sonnen- teils über die Werdenfelser-Straße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Damit sind der Nordteil der Gemeinde und die Splittersiedlungen und Arbeitsplätze im Süden für Ziel- und Quellverkehr gut angebunden, ohne die überlastete Bundesstraße erneut zu kreuzen, oder die ruhige Wörther-Kirchstraße unnötig zu belasten. Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Die Wegelängen zu den Hausaufgängen entsprechen den Richtlinien für Demonstrativbauvorhaben.

Wegen der Fußläufigkeit der Entfernungen in Peißen- berg wird Priorität zugunsten des Fußgängers festge- setzt. Das Zentrum wird möglichst direkt an ein neu konzipiertes Fußgängernetz angeschlossen, das sepa- rat oder wenigstens unter Vermeidung von Haupt- straßen die Bereiche des Wohnens, Arbeitens, Erholens und der Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Bahnhof, Rathaus, miteinander verbindet. Dabei wird eine direkte Anbindung durch Wegerecht an die Ettaler- Straße und eine Anbindung an den Lindenweg geplant. Die Hauptfußwegachse bildet die Verlängerung der Bergwerk-Straße. Die Wege zu Kindergarten und Schulen sind an den unvermeidlichen Kreuzungen mit der Bundesstraße und der Sonnenstraße mit Ampeln zu sichern.

Das Verkehrskonzept berücksichtigt die berechtigten Interessen der Besucher und Bewohner des Zentrums und legt neben umfangreichen Parkmöglichkeiten am Rande und im Innern des Gebietes große Flächen als Gemeinschaftsanlagen für Fußgänger fest. Dadurch werden Gefahren und Belästigungen durch den Fahrzeugverkehr ferngehalten und die Straßenräume für die verschiedensten gemeinschaftsbildenden und unterhaltenden Aktivitäten nutzbar. Die Skala reicht von Prozessionen, Versammlungen, Theateraufführungen Märkten, über Flanieren, Treffen, Shopping, Ruhen, zum Karten-Schachspiel oder Ballspiel. Diese Zone ist in berechtigten Sonderfällen (Katastrophe, Möbel- transport, etc.) auch für LKW befahrbar.

Die Erdgeschoßzone wird größtenteils als Kommunika- tionsebene ausgebildet: in Gebäuden besonders zur Sonnenstraße gewerbliche Nutzung und Gemeinschafts- einrichtungen. Dazwischen liegen bandartige Ak- tionsräume im Freien.

Die Baukörper sind um stille Höfe gruppiert. So hat jede Wohnung Anteil an ruhigen und lebhaften Zonen. Die Wohnungen sind nach SW, bzw. nach SO orientiert. Die Bebauung umfaßt ein breites Wohnungs- typenangebot für alle Einkommensklassen.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau sollte mit 25 % vertreten sein. Es soll eine Wohnbevölkerung angesiedelt werden, die in sozialer Schichtung und Altersaufbau einer natürlich gewachsenen Population entspricht. Die Wohnungen sollten veränderbar sein, Teilung und Zusammenlegen und spätere Umnutzung ermöglichen. Die Höhe von meist drei und vier Vollgeschoßen soll dem kleinstädtischen Charakter gerecht werden. Eine dem Fußgänger angemessene Maßstäblichkeit der Baukörper und Räume soll gewahrt werden.

### 2.2.1 Flächenbedarf

(Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans 1. August 1975)

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt konnte unter dem Aspekt absoluter Zahlen als ausgeglichen gelten. 1968 standen 3.130 Anwärtern 3.290 Normalwohnungen zur Verfügung.

Selbst bei langsam steigender Bevölkerungszahl wird sich der aufgrund veränderter Sozial- und Altersstruktur und gestiegener Ansprüche ein unproportionaler Wohnungsbedarf einstellen.

1. Die eigendynamische Entwicklung führt zum Anwachsen der Bevölkerung um rd. 1500 Personen bis 1990 (Prognose II). Eine lineare Projektion des derzeitigen Zuwachses würde bis 1990 sogar rd. 1800 Personen ergeben. Flächenbedarf 37.500 qm.
3. Ein Bedarf an Wohnfläche ergibt sich aus steigenden Flächenansprüchen. Ein Ansteigen des Bedarfs von 21,8 qm/E (1970) auf 25 qm/E (Mittelwert) ergibt für 1970 einen Nachholbedarf von 3,2 qm/E, dazu rd. 0,8 qm/E aus Flächenverlusten durch Einbau von sanitären Einrichtungen, insgesamt also 4,0 qm/E ( $4,0 \times 9745 = 38.980 \text{ qm}$ ). Bis 1990 werden also voraussichtlich rd. 76.500 qm Wohnfläche für 3060 Personen zusätzlich benötigt. Diese Zahl korrespondiert einigermaßen mit der geschätzten Erhöhung der Anzahl von Haushalten um rd. 830.

In Bebauungsplänen sind folgende Kapazitäten vorhanden:

Ein- Mehrfamilienhäuser 109 WE, davon aber rd. 50  
nicht verfügbar

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Wörth-Zentrum | 320 WE                   |
| zusammen      | 429 WE mit 1202 Personen |

#### Versorgung:

Nach den Untersuchungen zum Flächennutzungsplan, die sich mit den Angaben der Gemeinde und des landesplanerischen Gutachtens decken, besteht in Peißenberg eine gewisse Unterversorgung an Dienstleistungsbetrieben. Im Wörth-Zentrum soll mit ca. 3600 qm gewerblicher Fläche eine gute Ausstattung Peißenbergs und des Nahbereiches erzielt werden (sh. Anlage A 2.2.1)

#### Gemeinbedarf :

##### Kindergarten

Der bestehende Kindergarten bei St. Barbara ist zu klein und entspricht nicht mehr den Normen. Bis 1985 werden für ca. 150 Kinder Kindergartenplätze in Peißenberg-Süd notwendig sein. Bei 16 qm pro Kind ergibt sich ein Flächenbedarf von 2.300 qm (Raumprogramm sh. Anlage A 2.2.1)

##### Pfarrzentrum

Außer der Kindergartenerweiterung ist auf der neuen, zusammengelegten Fläche des kirchlichen Grundbesitzes auch der Ausbau und die Erweiterung des Pfarrzentrums möglich (Saal und Jugendheim).

##### Grundschule

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wird das bestehende Schulgebäude ausschließlich für die Hauptschule benötigt. Für die Grundschule muß daher ein neues Gebäude errichtet werden.

Für eine 4 - 5-zügige Grundschule mit 400 - 600 Kindern werden ca. 9.000 qm als Mindestfläche benötigt. Die gewählten 10603 qm erscheinen ausreichend, da der öffentliche Bereich in die Pausenzone miteinbezogen werden kann und weil die Stellplätze für das Lehrpersonal außerhalb des Schulgrundstückes im öffentlichen Stellplatzbereich liegen. (Raumprogramm sh. Anlage A 2.2.1)

##### Spielflächen

Die benötigte Spielfläche für Kinder bis 6 Jahre beträgt 750 qm, für Kinder von 6 - 12 Jahren 450 qm. Für diese Altersgruppe steht eine weitere Spielfläche auf dem Schulgelände zur Verfügung. Für die 12 - 18-Jährigen und für die Erwachsenen stehen Flächen im Sportzentrum bereit.

Für Spiel und musische Beschäftigung sind 1000 qm innerhalb des Zentrums ausgewiesen; wobei auch an anderer Stelle durch Mehrfachnutzung spielerische Aktivitäten möglich sein sollen.

Spielflächen, die der Erholung der Familien dienen, können auf der nahegelegenen Berghalde geschaffen werden. (sh. Anlage A 2.2.1)

## 2.3 Bebauungsplan

### 2.3.1 Allgemeine Begründung

Die Haupteerschließungsachse für Fußgänger, Ver- und Entsorgung, Andienung und Katastropheneinsatz verläuft von der Schongauer-Straße, in der Verlängerung der Bergwerkstraße, nach SO, trifft nördlich des Pfarrgrundstückes auf die Wörther-Kirch-Straße und setzt sich als Fußweg über die Lindenstraße zur Gimbel-Straße fort. Von dieser Hauptrichtung zweigen wechselnd nach NW und SW Nebenachsen ab, die Verbindung zur Sonnenstraße und zur Werdenfelser-Straße schaffen. Eine wichtige Verbindung verläuft vom Sportzentrum vorbei am Pfarrzentrum zur Grundschule und sucht über einen Fußweg parallel zur Ziegelmeierstraße Anschluß an die Ettaler-Straße. Es wird vorgeschlagen, die Sonnenstraße an dieser wichtigen Stelle durch Ampel zu sichern. Die Einmündung wird auf dem Kirchengrundstück in Form eines Kirchenvorplatzes nach Osten zum Schulgrundstück verzogen. Wasser und Abwasser erhalten über diese Trasse (Kolping-Straße) ihren Anschluß. Der Geschäftsbereich im Süden bildet eine Parallele zur Hauptachse und Sonnenstraße. Er ist durch Passagen durchlässig. Die Kundenparkplätze und die Anlieferungsspur sind als Spange zur Sonnenstraße vorgelagert; von dort führen zwei Stiche in die Tiefgaragen. Im Norden liegen Besucherstellplätze an einem Stich (Ziegelmeierstraße), der im Osten das Schulgrundstück erschließt. Zur Hauptstraße ist für Sonderfälle ein Überlauf vorgesehen. Dieser Stich erschließt drei weitere Tiefgaragen.

Schule und Kindergarten bilden mit ihren Freiflächen einen Übergang zur Eigenheimbebauung, die in ihrer Art erhalten werden soll. Es ergibt sich eine Verbindung von Grundschule, Kindergarten, Pfarrzentrum, Hauptschule und Sportzentrum.

Der leistungsfähigen Sonnenstraße wird die kommerzielle Nutzung zugeordnet, die sich jedoch weiter in das Gebiet hineinziehen kann.

Die gewerbliche Nutzung bildet eine Lärmbariere für die von Süd nach Nord etwas ansteigende Wohnbebauung. Zur Schongauer-Straße schirmen sich die Baublöcke mit ihren NW-Fronten ab. Im Innern liegen quadratische Höfe, die mit ca. 1600 qm Fläche der Ruhe und Entspannung dienen.<sup>1)</sup>

1) Aus städtebaulichen Gründen wurden die nördlichen Grenzen der privaten und öffentlichen Freiräume durch Gebäude geschlossen, deren Durchlässigkeit auf ein Minimum beschränkt bleiben sollte.

Die Gebäudeabstände betragen dort 12,50 m und enthalten die einfachen Abstandsflächen.

Falls notwendige Fenster angeordnet werden müssen, was aber jeweils nur an einer Seite zu erwarten ist, da die andere Giebelwand ist, wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen von rd. 2,50 m notwendig. Diese Stellen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Unterschreitung der Abstandsfläche wird ausnahmsweise zugelassen. Eine nachteilige Verringerung der notwendigen Freiflächen oder eine stärkere Verschattung der betroffenen Fenster tritt nicht ein.

Die Abstände der Fronten betragen in den Höfen 40 m, in den Straßenräumen 30 m. Die Gebäudehöhen sind überwiegend mit E + 2 festgesetzt, in Teilbereichen ist die maximale Höhenentwicklung E + 3, an der Sonnenstraße, im Geschäftsbereich, E + 1 und E. Mit der Höhenverstaffelung wird versucht, in den Wohnhöfen günstigere Besonnungsverhältnisse zu schaffen und nach Südosten Ausblicke zu vermitteln. Es wurde versucht, eine räumliche Gesamtkonzeption zu entwickeln, die abwechslungsreiche, maßstäbliche Raumfolgen bietet. Die Freiräume zwischen den Blöcken dienen dem Aufenthalt der Bewohner und Besucher des Zentrums. Durch eine Satzung wird die Nutzung und Gestaltung dieser Zone geregelt (sh. Anlage 2.3.1). Die Flächen für Gehwege, Aufenthaltsbereiche und Spielbereiche bilden zusammen mit den Grünflächen eine räumliche Funktionseinheit. Als Hauptflächen bieten sich die platzartigen Erweiterungen an. Die Spielflächen der Grundschule sollten in den freien Zeiten auch den Kindern der entsprechenden Altersgruppen zur Verfügung stehen. Für die Grünordnung und die Gestaltung der Freiräume wird eine ergänzende Satzung zu diesem Bebauungsplan aufgestellt und beschlossen. Der Entwurf zu dieser Satzung ist als Anlage A 3.5. der Begründung beigelegt.

### 2.3.2 Flächen und Nutzung

Die gesamte Grundstücksfläche des Geltungsbereiches, mit Ausnahme des bebauten Kirchgrundstückes, beträgt 90.652,0 qm und einschließlich dieser Grundstücksfläche 97.042,0 qm. Es wird davon ausgegangen, daß die bereits bebauten Teilbereiche zunächst in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sieht aber vor, daß auch diese Grundstücke in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung mit einbezogen werden können. Die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl für die Teilbereiche B, C, D und das Reine Wohngebiet wird deutlich niedriger gehalten, da bei der vorgesehenen privaten

Grundstücksumlegung diese Flächen bei den Abtretungen für Gemeinbedarfseinrichtungen und die Erschließungsflächen nicht berührt werden.

Die vorhandenen und im Besitz der Marktgemeinde befindlichen Grundstücke, sowie die Kirchengrundstücke, werden so zusammengefaßt und erweitert, daß ausreichend große Grundstücke für eine Grundschule mit Allwetterplatz und ein Pfarrzentrum entstehen.

In der Anlage A 2.3.2 sind diese Grundstücksumlegungen rechnerisch nachgewiesen, in der Anlage A 2.3.3 und A 2.4.1 ist ein Vorschlag für die Grundstücksumlegung und den Nachweis der Nutzung für die einzelnen Parzellen dargestellt. Die Grundlage für diese Umlegung ist die kostenlose Abtretung der Grundstücksflächen für den Gemeinbedarf und die Erschließungsflächen an die Gemeinde. Aus diesem Grund erscheint auch die Festsetzung der größtmöglichen Geschosßflächenzahl von 1,0 GFZ bei maximal 4 Vollgeschoßen gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan wurden die Bereiche des Erdgeschoßes, die gewerbliche Nutzungen aufnehmen müssen, und die Bereiche, die solche Nutzungen aufnehmen können, genau bezeichnet. Daraus ergeben sich folgende Nutzungsmöglichkeiten:

Der Geltungsbereich gliedert sich in folgende Flächen

a) Grundstück Wörther-Kirchstraße

3325  
3328/2  
3328/3  
3328/4  
3328/5  
3328/6  
3326 Tlfl.

---

5530 qm

b) Grundstück Sonnenstraße

1058  
3313/6  
3313/7  
3317/1  
3319

---

4069 qm

c) Grundstück Schongauer-Sonnenstraße

3302/21  
3304/2  
3305  
3307  
3309/2  
3309/3

3309/4  
3309/6  
3309/7  
3313/3  
3313/4

---

7673 qm

d) Grundstücke Schongauer-  
Straße 3302 Tifl.  
3302/5

---

eingepflant 3500 qm

e) Erschließungsflächen

5274 qm  
4942 qm  
2978 qm

---

13194 qm

f) Schule

10603 qm

g) Kirche

+ 6390 qm  
3991 qm

---

10345 qm

h) Nettobauland

18022 qm  
24014 qm

---

42036 qm

i) Trafostation

92 qm

---

Summe gesamt:

97042 qm

---

1. Bruttogeschoßfläche:

Nettobauland 42036,0 qm

Geschoßfläche (brutto)

Bei der vorgesehenen GFZ von

1,0 ist die Geschoßfläche

= Nettobauland 42036,0 qm

2. Anteil gewerbliche Flächen:

Gewerbefläche (brutto)

a) In den Gebäuden mit Wohn-  
nutzung (darüber)

825,0 qm

b) In der Ladenzone an der  
Sonnenstraße

2840,0 qm

Summe Gewerbefläche (brutto)

3665,0 qm

3. Anteil Wohnflächen:

a) In den 4 Innenhofgebäuden  
mit E + 2 bzw. E + 3

26611,0 qm

b) In den Reihenhausbereichen  
mit E + 1 + D bzw. E + 2

6502,0 qm

c) In den an die Reihenhausbereiche  
angrenzenden Gebäuden mit max.  
E + 3 (incl. Anbau an Grundstück  
- Baulinie Ressler)

5257,0 qm

Summe Wohnfläche (brutto)

38370,0 qm

4. Gesamtgeschoßfläche (brutto)

Summe Gewerbefläche (brutto)

3665,0 qm

Wohnfläche (brutto)

38370,0 qm

Summe Geschoßfläche (brutto)

42035,0 qm

5. Zahl der Wohnungseinheiten:

Angenommene Größe: Netto 90 qm

Brutto 120 qm

Wohnfläche 38370 qm (brutto)

Wohneinheit 120 qm (brutto) = 320 WE

# 6. Abstellplätze für KFZ:

Für Wohnungen: 1,5 Pl./WE

davon 1,0 unterirdisch

0,5 oberirdisch

= 320 Plätze unterirdisch

= 160 Plätze oberirdisch

Für Gewerbeflächen: 1 Platz/40 qm Fläche

= 92 Plätze

davon 75 % oberird.

25 % unterird.

= 69 Plätze oberirdisch

= 23 Plätze unterirdisch

# 7. Zusammenstellung der KFZ-Stellplätze:

|              |       |
|--------------|-------|
| oberirdisch  | 160   |
|              | 69    |
|              | <hr/> |
|              | 229   |
| unterirdisch | 320   |
|              | 23    |
|              | <hr/> |
|              | 343   |

Summe gesamt: 572

## 2.3.3 Zeitstufen und Kosten

Der Bebauungsplan ist in mehreren Baustufen innerhalb der nächsten 15 Jahre zu realisieren. Er kann entweder von einem privaten Erschließungsträger durchgeführt werden, oder unter der Aufsicht der Marktgemeinde von den Einzelbauherren, die dort bereits Grundeigentümer sind. Auf alle Fälle werden die umgelegten Baugrundstücke wieder an die ursprünglichen Grundeigner entsprechend ihrem Anteil reprivatisiert. Die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes können annähernd erst dann ermittelt werden, wenn im Rahmen des privaten Umlegungsverfahrens mit den Grundeigentümern

Eingikeit über die kostenlose Grundabtretung an die Gemeinde erzielt worden ist und die Zeiträume der Realisierung bekannt sind. Zunächst wird also davon ausgegangen, daß für die Gemeinde keine Grunderwerbskosten und auch keine Kosten für die Freilegung der Grundstücke entstehen, einschließlich der Vergrößerung der Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Die Kosten für die Erschließung der Grundstücke beschränken sich ausschließlich auf die Kosten für die reinen Anliegererschließungen, da die vorhandenen, übergeordneten Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausreichend dimensioniert sind und keiner Erweiterung oder Ergänzung bedürfen. Die Gesamtkosten für die Erschließung (Straßen, Parkplätze, Kanal, Wasser, Strom) werden mit 1.700.000,-- geschätzt. An den Erschließungskosten ist die Gemeinde beim Straßenbau mit 10 % und die Anlieger mit 90 % beteiligt. Bei den anderen Erschließungskosten (Strom, Wasser, Kanal) werden nach den jeweils geltenden Satzungen Anschlußbeiträge erhoben. Die Nachfolgelasten, die für die Realisierung des Wörth-Zentrums entstehen, verteilen sich auf rd. 15 - 20 Jahre.

Es sind Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich des Kindergarten- und Schulbaus. Die übrigen Gemeinbedarfseinrichtungen werden durch die Entwicklung des Wörth-Zentrums nicht nachhaltig beeinflußt. Die Schaffung von Wohnraum und Flächen für private, gewerbliche Dienstleistungen entspricht dem allgemein prognostizierten, stetigen Wachstum der Marktgemeinde Peißenberg. Die damit verbundenen Nachfolgelasten für die Gemeinde entsprechen dieser kontinuierlichen Entwicklung und stellen somit keine außerordentlichen Belastungen dar.

Die Marktgemeinde Peißenberg hat darüberhinaus beschlossen, gegebenenfalls Nachfolgelastenbeiträge bis zu einer mittleren Höhe von DM 2.000,-- je Wohneinheit zu erheben.

München, September 1973

geändert

München, Mai 1975

geändert

München, Oktober 1975

*Schmitt*