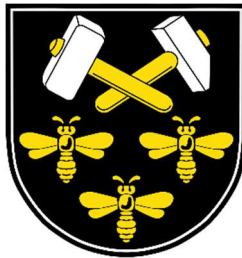


Markt Peißenberg



2. Änderung des Bebauungsplans

„Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“

Entwurf

Fl.Nrn. 3290/34, 3300/2 (Teilfl.), 3300/5, 3300/7, 3300/8 (Teilfl.)
und 3300/11 (Teilfl.) Gemarkung Peißenberg

Begründung

Fassungsdatum: 07.01.2025

Aufstellende
Gemeinde: Markt Peißenberg
Hauptstraße 77
82380 Peißenberg

Peißenberg,

.....
1. Bürgermeister
Frank Zellner

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, 07.01.2025

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Theresa Walter M. Sc. Hydrologie, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Aufstellung	3
1.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
1.2	Bestand und Nutzungen	3
1.3	Verkehrliche Anbindung	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Rechtswirksamer Flächennutzungs- sowie Bebauungsplan	6
2.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
3.	Städtebauliches Konzept	7
3.1	Städtebauliche Zielsetzung	7
3.2	Geplante bauliche Nutzung	7
3.3	Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	8
3.4	Grünordnung	8
3.5	Immissionsschutz.....	9
4.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
4.1	Bauliche Festsetzungen.....	9
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	12
4.3	Hinweise	13
5.	Wesentliche Auswirkungen und Flächenbilanz	14
6.	Literaturverzeichnis.....	14

Anlagen:

- 1) Ingenieurbüro Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) – Bericht Nr. 224004 / 3 vom 12.11.2024
- 2) GHB Consult GmbH: „Ingenieurgeologisches Gutachten – Projekt Nr. 211209“ vom 19.02.2022
- 3) Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg KU (mit „Stellungnahme zu Bauvorhaben/Bauantrag“, gez. 10.01.22, und „Stellungnahme Abwasser zum Bauvorhaben/Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Reihenhauses mit sechs Wohneinheiten und Garage Nähe Schongauer Straße (Fl. Nr. 3300/7 der Gemarkung Peißenberg)“ vom 11.01.2022)

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3300/2 und 3300/7 Gemarkung Peißenberg an der Schongauer Straße sollen ein Bestandsgebäude erweitert und zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Außerdem soll für die Prüfstelle des TÜV Süd, die sich auf den angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 3300/5 und 3300/11 befindet, eine Ausfahrt gesichert werden, die auch über das Grundstück Fl.Nr. 3300/7 verläuft. Der Anbau an das bestehende Gebäude ist gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich, sodass der Bebauungsplan mit dieser 2. Änderung angepasst wird. Die Änderungen des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Dieser hat neben der Regelung des Baurechts die planungsrechtliche Sicherung der Grundstückserschließung sowie die Grünordnung zum Ziel.

1.1 Lage und Größe des Planungsgebiets



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot umkreist) in der Gemeinde Peißenberg (Digitale Topographische Karte 1:25.000, © Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; 2024)

Der Markt Peißenberg liegt etwa 10 km ost-südöstlich von Schongau bzw. ca. 7 km südwestlich von Weilheim im Landkreis Weilheim-Schongau. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Ortsteil (Wörth), der südöstlich des hohen Peißenbergs nördlich der Ammer liegt (Abb. 1). Das Planungsgebiet liegt auf ca. 590 bis 592 m ü. NN, wobei es seinen höchsten Punkt im Südwesten hat und nach Nordosten hin leicht abfällt. Der Bebauungsplanumgriff umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3290/34 (Teilfl.), 3300/2 (Teilfl.), 3300/5, 3300/7, 3300/8 (Teilfl.) und 3300/11, Gemarkung Peißenberg, und hat eine Größe von etwa 0,47 ha.

1.2 Bestand und Nutzungen

Im westlichen bzw. südwestlichen Teil des Änderungsbereichs (vgl. Abb. 2) befindet sich ein größeres Wohnhaus (Schongauer Straße 56), dessen südöstlicher Gebäudeteil nach Nordosten erweitert werden soll. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 3300/5 und 3300/11 steht an der Straßenseite ein Gebäudekomplex, der auch eine Werkstatthalle und Wohnnutzung in den oberen Stockwerken des zentralen Gebäudes beinhaltet. Die verschiedenen Räume werden von TÜV-Süd Service Center Peißenberg und der Firma Balzer Automobile genutzt. Die Fläche im Nordwesten, auf der die neuen Gebäude errichtet werden sollen, dieses Gebäudekomplexes wird derzeit als Parkplatz genutzt.

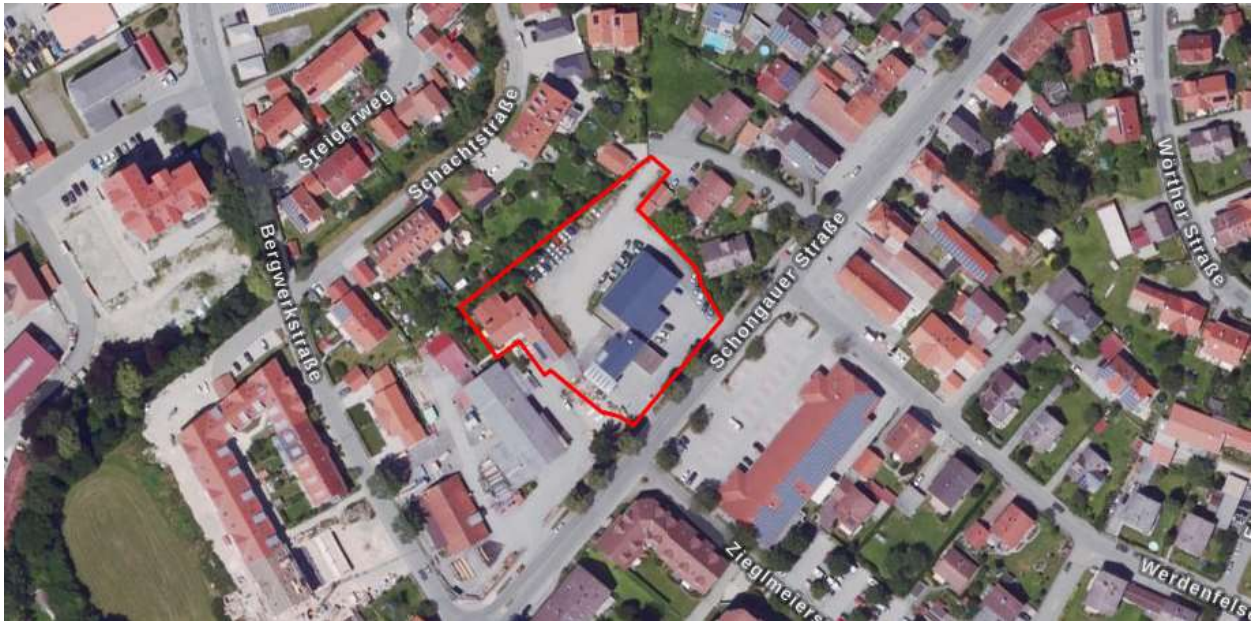


Abb. 2 Luftbild mit Beschriftung und Planungsgebiet (rote Umrandung) (© Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; 2024)

Im Umfeld grenzen Richtung Südwesten das Betriebsgelände der Zimmerei Ressler mit diversen Lagerflächen und einer großen Halle und Wohnnutzung der Bergwerkstraße an, Richtung Nordwesten befinden sich Wohngebäude südöstlich der Schachtstraße. Im Südosten verläuft die Schongauer Straße mit Gehweg und Verkehrsbegleitgrün. Nordöstlich liegen weitere Grundstücke mit Wohnnutzung an einer Seitenstraße der Schongauer Straße (Fl.Nr. 3300/8), die auch zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes genutzt werden soll.

Der Siedlungsblock, der von Schachtstraße, Bergwerkstraße, Schongauer Straße und der Seitenstraße der Schongauer Straße gerahmt wird, gliedert sich im Bestand in einen gewerblich genutzten Teil im Süden bis Südosten und einen mit Wohngebäuden genutzten Teil im Westen, Nordwesten und Nordosten.

Parallel zur Schachtstraße verläuft der Stadelbach, der nördlich des Bahnhofs in den Wörthersbach mündet.

Ca. 200 m nordwestlich verläuft die Bahnstrecke zwischen Schongau und Weilheim.

1.3 Verkehrliche Anbindung

Seit Oktober 2022 kann der Peißenberg-Bus auf den Linien der RVO kostenlos genutzt werden. Es befinden sich mehrere Haltestellen der Linien 9651 und 9656 bzw. 9604 in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet:

Tab. 1 Übersicht der Bushaltestellen im Umkreis von 500 m Fußweg des Planungsgebietes

Station	Entfernung	Linie	Richtung NO	Sichtung SW
Sonnenstraße	ca. 500 m SW	9651	Untermühle	Obere Au
		9656		Schongauer Straße
		9604	Föhrenstraße	Bahnhof
Schongauer Straße	ca. 450 m SW	9651	Untermühle	/
		9656		
		9604	Föhrenstraße	
Schongauer / Wörther Straße	ca. 350 m NO	9651	/	Obere Au
		9656		Schongauer Straße
Robert-Koch-Straße	ca. 350 m NO	9651	Untermühle	/
		9656		

Der weniger als 1 km entfernte Bahnhof Peißenberg ist zu Fuß in ca. 15 Minuten oder auch mit dem Bus (Haltestelle Bahnhof/Moosleite – Linien 9651+9656 oder Haltestelle Bahnhof – Linie 9604) erreichbar.

Richtung Süden befinden sich in ca. 1,5 km (über Schongauer Straße und Böbinger Straße) bzw. 2 km (über Schongauer Straße) Entfernung Anschlussstellen an die Bundesstraße B472, über die beispielsweise die A95 erreicht wird. Somit ist der Markt und insbesondere das Planungsgebiet auch überörtlich im Schienen- und Straßenverkehr sehr gut angebunden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regional- und Landesplanung

LEP 2023- Landesentwicklungsprogramm Bayern (StMWi, 2023)

Für die Siedlungsentwicklung gibt das LEP unter anderem folgende Grundsätze vor:

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Der Markt Peißenberg gehört zum allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum, aber auch als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Diese Vorgaben werden auch in den Regionalplan übernommen. Dabei soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind und
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.

Aus der Einstufung als Mittelzentrum, sowie der Einstufung als Einzelgemeinde ergeben sich lediglich Vorgaben zu übergeordneten Einrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs, Daseinsvorsorge, etc.), jedoch keine besonderen Vorgaben, die das vorliegende Vorhaben betreffen.

Regionalplan – Planungsregion 17 Oberland (RPV Oberland, 2020)

Der Markt Peißenberg ist Mittelzentrum und liegt im Landkreis Weilheim-Schongau im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Abb. 3).

Generell soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Zudem sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets, das als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Angrenzende Infrastrukturen sind die Eisenbahnstrecke mit Haltepunkt im Norden und die Bundesstraße B472 im Süden. Im Osten befindet sich im Bereich der Mündung der Eyach in die Ammer ein Vorranggebiet für Hochwasser (Abb. 4).

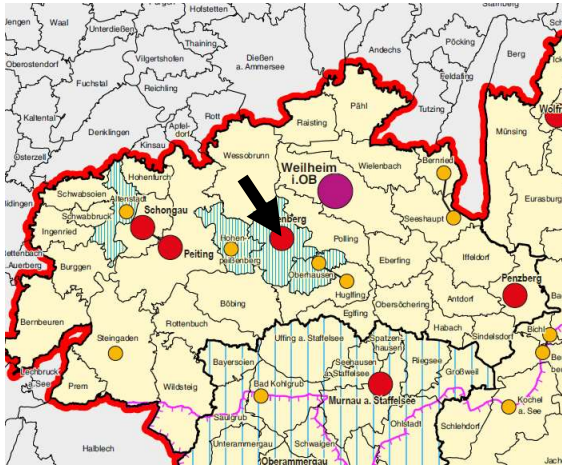


Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Oberland, Karte 1, Raumstruktur (RPV Oberland, 2020)

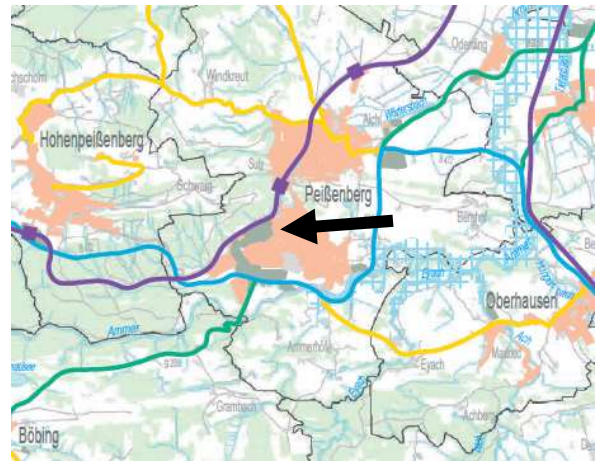


Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan München, Karte 2, Siedlung und Versorgung, (RPV Oberland, 2020)

Fazit

Die Planung dient der Innenentwicklung und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, sodass sie vollinhaltlich den Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungs- sowie Bebauungsplan



Abb. 5 Ausschnitt des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Peißenberg (1. Fassung: Juli 2004, geändert am 18.04.2006, geändert nach Feststellungsbeschluss vom 25.10.2007)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Peißenberg (1. Fassung: Juli 2004, geändert am 18.04.2006, geändert nach Feststellungsbeschluss vom 25.10.2007) stellt das Gebiet als „Mischgebiet MI“ dar. Die Planungsabsicht der Nachverdichtung mit Wohnungsnutzung im auch gewerblich genutzten Mischgebiet entspricht daher grundsätzlich den dargestellten Planungszielen, sofern das Mischungsverhältnis gewahrt bleibt. Im Nordwesten grenzt eine als „Private Grünflächen“ vorgesehene Fläche an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung an (vgl. Abb. 5). Die südlich angrenzende Schongauer Straße als Hauptverkehrsstraße ist außerdem mit „wichtigen Einzelbäumen, Alleen“ beplant

(grüne Punkte). Die vorliegende Planung sieht rund 450 m² als „zu begrünende Grundstücksfläche“ vor, von denen ca. 329 m² direkt an die Nordwestgrenze des Planungsgebiets und damit an den dort im Bestand vorhandenen Grünzug angrenzen. Zusätzlich entwickelt die Planung mindestens 40 m² Gehölzpflanzfläche zwischen Gewerbefläche und südöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Straßenraum. Somit wird auch dem grundsätzlichen Ziel der Ortsdurchgrünung des Flächennutzungsplans entsprochen und auf Ebene der Grünordnung daran angeknüpft.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“, der am 08.11.1988 in Kraft getreten ist, umfasst die heutigen Flurstücke 3300, 3300/5, 3300/7, 3300/8, 3300/9, 3300/10, 3301, 3336 und 3336/6. Die erste Änderung des Bebauungsplans vom 23.11.2016 umfasst die heutigen Flurstücke Fl.Nr. 3300/2, 3300/5 (jeweils als Teilfläche) und 3300/11. Somit existiert für jedes in dieser zweiten Änderung betrachteten Grundstück bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, allerdings für das Grundstück mit Fl.Nr.

3300/2 nur auf einer Teilfläche. Für die nordwestlich, südöstlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke sowie das Südwestliche Teilstück der Fl.Nr. 3300/2 sind keine Bebauungspläne vorhanden.

Da es sich hier um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und um die städtebauliche Entwicklung leiten zu können, wird für das Planungsgebiet dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

2.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen



Abb. 6 Wassertiefen in der Hochwassergefahrenfläche für HQ_{extrem}; Tiefe im Planungsgebiet: <0 m bis 0,5 m; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet oder einem Vogelschutzgebiet und grenzt auch nicht an solche an (über 1 km Entfernung). Die nächstgelegenen Flächen der Biotopkartierung befinden sich über 400 m nordöstlich des Gebiets außerhalb des Siedlungsbereichs, die nächstgelegenen Flächen des Ökokatasters in über 200 m entfernt entlang der Bahngleise. Zwar sind keine Gebiete des Wasser- und Hochwasserschutzes von der Planung betroffen, allerdings befindet sich der nordwestliche Teil, in dem die neuen Gebäude verortet sein werden, im Hochwassergefahrenbereich für HQ_{extrem} (vgl. Abb. 6). Dies ist bei der Gebäudeplanung mit zu beachten.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliches planerisches Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ ist die Schaffung von Wohnraum auf der einen und die Sicherung von Flächen für die Erweiterung und Ergänzung bestehender gewerblich genutzter Gebäude auf der anderen Seite. Zurückgesetzt von der Schongauer Straße soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3300/7, Gmkg. Peißenberg, Wohnbebauung ermöglicht werden. Hier sollen aufgeteilt auf zwei Gebäudekörper vier Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen entstehen. Außerdem soll ein Anbau an das bestehende Gebäude Schongauer Straße 56 ermöglicht werden. Um weiterhin betriebliches und wirtschaftliches Wachstum zu fördern, werden die Flächen an der Schongauer Straße als gewerblich zu nutzende Flächen festgesetzt. Dort sind lediglich maximal 1 Wohnungen zulässig, da dort im Bestand bereits eine mittelgroße Wohnung existiert. Mit dieser „vertikalen“ Trennung wird der insgesamt gegebene Charakter des Mischgebietes erhalten und die Wohnnutzung im nordwestlichen Bereich durch die gewerbliche Nutzung und den Abstand zur Straße vor Verkehrslärm geschützt. Die so entstehende innerörtliche Nachverdichtung wird ortsbild- und kleinklimaverträglich gestaltet, indem zusätzlich grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, welche sowohl das Erscheinungsbild der Grundstücke hin zum Straßenraum als auch auf dem Gelände selbst behandeln.

Durch die vertikale Teilung der Mischnutzung wird der Anschluss an bestehende Wohnnutzung sichergestellt und die Wohnnutzung von der Straße abgerückt.

3.2 Geplante bauliche Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ wird das Planungsgebiet als „Mischgebiet“ mit abgegrenzten Bereichen für die Zweckbestimmungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ festgesetzt. Die Gebäude im Bereich „Gewerbe“ dürfen

künftig insgesamt eine Grundfläche von max. 950 m² einnehmen. Die Gebäude im Bereich „Wohnen“ dürfen zusammen eine Grundfläche von max. 770 m² einnehmen. Die zusätzlich möglichen Terrassen- oder Balkonflächen mit max. 125 m² zählen nicht zur Geschossfläche. Da im bestehenden Bebauungsplan bereits Wohnnutzung vorgesehen ist, die derzeit nicht ausgeschöpft wird, entsteht durch die Bebauungsplanänderung keine Mehrung von über 500 m² Geschossfläche für Wohnen. Deshalb ist ein Zwischenerwerb von Teilflächen durch die Gemeinde gemäß des Grundsatzbeschlusses zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg vom 27.09.2023 nicht erforderlich. Nachstehende Tabelle (Tab. 2) stellt das rechnerisch bestehende Baurecht dem mit der 2. Änderung geschaffenen Baurecht gegenüber.

Tab. 2 Rechnerische Gegenüberstellung des bestehenden und zukünftigen Baurechts bezüglich Geschossfläche für Wohnen

Bestehendes Baurecht (Geschossfläche) aus Ursprungsbebauungsplan, 1. Änderung und Gebäudebestand	Zukünftiges Baurecht* (Geschossfläche)
<u>Baurecht Wohnen</u> $\text{Grundstücksfläche} \times \text{GFZ} \times \text{max. Anteil Wohnen im MI}$ $= 3.871 \text{ m}^2 \times 0,45 \times 0,6$ $\cong 1.045 \text{ m}^2$	<u>Wohnen</u> $2 \text{ Bauräume à GR } 200 \text{ m}^2 \text{ mit } 2 \text{ VG}$ 800 m ² $+ \text{Wohnung im Bereich Gewerbe}$ <u>+120 m²</u> $= 920 \text{ m}^2$
$\text{Grundfläche Bestandsgebäude} + \text{Fläche 2. Vollgeschoss}$ $= 204 \text{ m}^2 + 111 \text{ m}^2 = 315 \text{ m}^2$	Teilbauraum West 360 m ² $+ \text{Teilbauraum Mitte}$ +350 m ² $+ \text{Anbau}$ <u>+15 m²</u> 725 m^2
Gesamt: 1.360 m²	Gesamt: 1.645 m²
Differenz: 285 m²	
*maximal ausschöpfbares Baurecht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung.	

Innerhalb der Baugrenzen sind unterschiedliche Bereiche für verschiedene maximal zulässige Vollgeschosse, Wohnungen, Wandhöhen, Grundflächen und Terrassenflächen bzw. Balkonflächen definiert. Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung und Wandhöhe.

3.3 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung zum Planungsgebiet erfolgt vorwiegend über mehrere Einfahrtsbereiche entlang der Schongauer Straße. Für den Teilbereich „Wohnen“ besteht zudem eine Zufahrt von Nordosten über eine als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Seitenstraße der Schongauer Straße (Fl.Nr. 3300/8). Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Fahrrad und PKW als Fortbewegungsmittel im Individualverkehr vorgesehen und bereits im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplatzflächen festgelegt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Grundstück über Versickerungsflächen und ggf. Rigolen entsprechend dem Ingenieurgeologischen Gutachten vom 19.02.2022 (GHB Consult GmbH). Dazu ist jedoch eine Bodenverbesserung auf den oberen 3 m erforderlich, die im Bestand nicht ausreichend durchlässig sind. Erst dann ist eine Versickerung vorzugsweise über die belebte Oberbodenschicht oder ggf. über Rigolen möglich. Letztere müssen mit den Gemeindewerken abgestimmt und von diesen genehmigt werden. Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das Netz der Gemeindewerke Peißenberg KU angeschlossen.

3.4 Grünordnung

Zielsetzung der Grünordnungsplanung ist es, die Beeinträchtigung des Naturhaushalts, insbesondere Wasserhaushalt, Klima- und Bodenfunktionen, durch die Baumaßnahme so gering

wie möglich zu halten. Die Schaffung eines qualitätvollen Umfelds und einer leistungsfähigen Begrünung der Freifläche wird angestrebt.

Wesentlicher Bestandteil der Grünordnung ist die Neupflanzung von 2 Bäumen entlang der Schongauer Straße. Außerdem soll der mit Wohnnutzung belegte Bereich durchgrünt sein. Ergänzend sind insbesondere wegen ihrer klimatischen Wirkung Gehölzpflanzungen auch im gewerblich genutzten Teil vorgesehen. Hinzu kommen Vorgaben, die auf einen verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Wasser abzielen, wie beispielsweise versickerungsoffene Stellplätze und Dachbegrünungen.

3.5 Immissionsschutz

Da das Planungsgebiet zum einen an das Betriebsgelände der Zimmerei Ressler und zum anderen an die Schongauer Straße grenzt, die eine der Hauptverbindungen des südlichen Gemeindeteils Wörth mit dem nördlichen Gemeindeteil darstellt, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse und erforderlichen Maßnahmen werden in die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans integriert.

4. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und dem bestehenden Bebauungsplan wird das Bauland nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, wobei Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 7 + 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Es erfolgt eine vertikale Trennung von Gewerbe und Wohnen, indem für die verschiedenen Nutzungen separate Bereiche abgegrenzt werden, um die Wohnnutzung von der Straße fernzuhalten. Der Ausschluss der Nutzungen wird vorgenommen, da diese nicht zum bestehenden Gebiet passen würden und die Marktgemeinde an anderer Stelle vorhandene Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 7 + 8 BauNVO dort stärken möchte.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Regionalplan soll bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden und dabei wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt sein. Diesem Leitbild entsprechend wird die derzeitige Nutzung auf den Grundstücken in ihren Grundzügen erhalten und im Sinne einer Nachverdichtung intensiviert.

Durch Baugrenzen werden 4 Bauräume abgegrenzt, innerhalb derer Wohn- bzw. Gewerbegebäude errichtet und erweitert werden dürfen. Die derzeitige Planung sieht bis zu 11 Wohnungen vor, die sich in 10 Wohnungen im Bereich „Wohnen“ und 1 Wohnungen im Bereich „Gewerbe“ aufteilen. Die Anordnung der Flächen gewährleistet ausreichend Abstand zwischen den Gebäudekörpern und erlaubt Zu- und Durchfahrten in ausreichender Breite für z.B. Feuerwehrfahrzeuge.

Die Baugrenzen wurden in ihrer Form und Dimensionierung sehr nahe an der bestehenden bzw. städtebaulich gewünschten Gebäudekubatur orientiert. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen in verschiedene Zonen untergliedert.

Für jede Zone (und vereinzelt zwei oder drei aneinandergrenzende Zonen zusammengekommen) werden die maximal zulässigen Wohnungen, die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) entsprechend den bestehenden bzw. städtebaulich gewünschten Dimensionen definiert. Ergänzend wird einzelnen Zonen eine maximal zulässige Terrassen- bzw. Balkonfläche zugewiesen, die gegebenenfalls in beschränktem Maße über die Baugrenzen hinausragen dürfen. Dabei werden Terrassen und Balkone in den für die Feuerwehrezufahrten relevanten Flächen explizit ausgeschlossen.

Die Höhenbezugspunkte, von denen ausgehend die Wandhöhen gemessen werden, sind am Bestandsgelände orientiert.

Die Gesamt-GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, um die erforderlichen Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze mit Zufahrten, Fahrradstellplätze etc.) unterbringen zu können.

Bauliche Gestaltung

Im gesamten Geltungsbereich werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zugelassen, im Bereich „Wohnen“ dürfen Anbauten auch mit Schleppdach versehen werden und im Bereich „Gewerbe“ dürfen außerdem Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° errichtet werden. So gliedert sich die Bebauung im Geltungsbereich gut in die Umgebung mit ähnlich ausgebildeten Gebäuden ein. In Hinblick auf verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Fläche sollen die Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik und/oder Solarwärmekollektoren) verwendet werden. Flachdächer dürfen alternativ mit Begrünung zur Regulierung des Mikroklimas und zur Niederschlagsretention angelegt werden.

Für Geländeänderungen gilt als Grundsatz, selbige zu minimieren. Die übrigen Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern ermöglichen eine barrierefreie Erschließung der Gebäude sowie die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser und beschränken Geländeänderungen auf ein erforderliches Mindestmaß.

Einfriedungen werden ermöglicht und durch Vorgaben zur maximalen Höhe und zum Bodenabstand sowohl die städtebauliche Abschottung als auch die Barrierewirkung für Kleinsäuger und andere kleine Wirbeltiere verhindert.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Offene Stellplätze für PKWs und Fahrräder dürfen innerhalb der Baugrenzen und der für Stellplätze bzw. Garagen und Carports vorgesehenen Flächen hergestellt werden. Garagen und Carports werden nur innerhalb der Baugrenzen und gebäudenah in den dafür vorgesehen Flächen zugelassen, damit trotz Nachverdichtung kein übermäßiger Verbau des Grundstücks entsteht. Im Bereich der Wohnnutzung ist die Fläche für Stellplätze bereits stark an der baulichen Planung orientiert, im Bereich für Gewerbe, wird die Fläche für Stellplätze maximal flexibel gestaltet, um auf künftige Anbauten oder Umnutzungen der Gebäude reagieren zu können. Bei der Mindestanzahl der Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung. Die Dimensionierung der Flächen für Garagen und Carports ermöglicht die Einhaltung der derzeit gültigen Stellplatzsatzung.

Als Bestandteil der Niederschlagswasserbeseitigung sind die offenen PKW-Stellplätze wasserdurchlässig bzw. versickerungsoffen herzustellen und die Dächer der Garagen und Carports mit mindestens extensiver Dachbegrünung auszubilden.

Verkehr und Versorgungsanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Südosten von der Schongauer Straße bzw. für den Wohnbereich zusätzlich im Nordosten über eine Seitenstraße der Schongauer Straße vorgesehen. Die Zufahrten an der Südwestgrenze sind dabei weder in Anzahl noch Breite vorgegeben, sondern lediglich Abschnitte definiert, in denen keine Zufahrten angelegt werden dürfen. So kann auf verschiedene Gebäude- bzw. Nutzungsformen und Nutzungsintensitäten reagiert werden. Um die Anfahrt und einen brandabwehrenden Einsatz der Feuerwehr zu gewährleisten, müssen Mindestbreiten von Zu- und Durchfahrten sowie die Mindestgröße einer Aufstellfläche von Bebauung freigehalten werden. Dies ist durch die mind. 3,5 m breite Durchfahrt an der Nordwestseite des Gebäudeteils, in dem sich aktuell die Autowerkstatt befindet, die mind. 3,0 m breite Durchfahrt nordwestlich und die min. 6,5x12 m große Aufstellfläche nordöstlich des nördlichsten Wohngebäudes sowie die mind. 4,3 m breite Zufahrt im Nordosten bereits in der Bebauungsplanung integriert. Die Mindestanforderungen für Feuerwehrezufahrten von der Südwestseite werden im Bebauungsplan nicht geregelt, sondern müssen der jeweiligen Nutzung entsprechend sichergestellt werden.

Immissionsschutz

Die geplante Wohnbebauung (vier Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus) liegt im Einwirkungsbereich der umliegenden Straßen (Schongauer Straße, Bergwerkstraße) sowie der unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe (Zimmerei Ressler, TÜV Süd Service, Balzer Automobile mit Kfz-Werkstatt). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurde die Verträglichkeit der geplanten Bebauung bezüglich der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche im Gutachten zur „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs und Gewerbe Geräusche) – Bericht Nr. 224004 / 3 vom 12.11.2024“ durch das Ingenieurbüro Greiner nachgewiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind nachfolgend zusammengefasst.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche ergeben sich folgende höchste Beurteilungspegel:

Geplante Wohngebäude (Haus 1 und 2)	57 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts
Wohngebäude Ressler mit geplantem Anbau (Haus Nr. 56)	59 dB(A) tags / 51 dB(A) nachts
Wohnung Bestand im OG (Haus Nr. 52)	64 dB(A) tags / 56 dB(A) nachts
Gewerberäume (TÜV, Kfz-Werkstatt)	66 dB(A) tags / 58 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden an den geplanten Wohnnutzungen im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten. An den straßenzugewandten Fassaden der Bestandswohnung (Haus Nr. 52) treten Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 6 dB(A) auf.

Untersuchungsergebnisse Gewerbe Geräusche

Aufgrund der Gewerbe Geräusche ergeben sich folgende höchste Beurteilungspegel:

Geplante Wohngebäude (Haus 1 und 2)	53 dB(A) tags
Wohngebäude Ressler mit geplantem Anbau (Haus Nr. 56)	64 dB(A) tags
Wohnung Bestand im OG (Haus Nr. 52)	59 dB(A) tags

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird an den geplanten Wohngebäuden (Haus 1 und 2) um mindestens ca. 7 dB(A) unterschritten. Die schalltechnische Situation aufgrund der Gewerbe Geräusche ist somit als unkritisch einzustufen.

An dem Wohngebäude Ressler mit geplantem Anbau (Haus Nr. 56) treten an den schallzugewandten Fassaden bedingt durch den Zimmereibetrieb Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 4 dB(A) auf.

An der Bestandswohnung im OG (Haus Nr. 52) wird der Immissionsrichtwert tags eingehalten. Mit der Beurteilung liegt man auf der sicheren Seite, da die „Eigenimmissionen“ durch TÜV und Kfz-Werkstatt bei den berechneten Beurteilungspegeln mit berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm stellt sich die Situation wie folgt dar:

An den geplanten Wohngebäuden (Haus 1 und 2) ist aufgrund der ausreichend großen Abstände zu den Geräuschemittenten sicher von der Einhaltung bzw. Unterschreitung des zulässigen Maximalpegels im MI-Gebiet (90 dB(A) tags) auszugehen. Gleiches gilt in Bezug auf die Bestandswohnung (Haus Nr. 52) in Bezug auf die einwirkenden Geräusche der Zimmerei.

An dem Wohngebäude Ressler mit geplantem Anbau (Haus Nr. 56) sind an den ohnehin von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden (vgl. Ausführungen oben) auch Überschreitungen des Maximalpegels im MI-Gebiet (90 dB(A) tags) nicht auszuschließen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Geräuschbelastung an den geplanten Wohnnutzungen im MI-Gebiet aufgrund der Verkehrsgeräusche liegt im Wesentlichen unter den einschlägigen Orientierungswerten der DIN

18005 sowie deutlich unterhalb der Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung. Es sind daher keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zu diskutieren.

An der Bestandswohnung im Obergeschoss von Haus Nr. 52 liegt ausschließlich an der Südwestfassade nachts eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für MI-Gebiete (54 dB(A) nachts) aufgrund der Verkehrsgläusche vor. Für den Fall des Neubaus bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung wird daher empfohlen, an der Südwestfassade keine zum Lüften notwendigen Fenster von nachts schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern zu situieren. Diese Fenster sollten nach Möglichkeit an der schallabgewandten Nordwestfassade situiert werden.

An dem Wohngebäude Ressler mit geplantem Anbau (Haus Nr. 56) können an den schallzugewandten Fassaden bedingt durch den Zimmereibetrieb Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 4 dB(A) auftreten. An diesen Fassaden sind für den Fall des Neubaus bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung folgende Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen zu beachten:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den betroffenen Fassaden keine öffenbaren Fenster von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Kinderzimmer) vorsieht. Fenster von Schlafzimmern und Nebenräumen (z.B. Küche, Bad, Toilette, Flur und Treppenhaus) sind zulässig.
- Alternativ sind an den betroffenen Fassaden für die tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Kinderzimmer) nicht öffenbare Fenster mit Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbeläuschbelastung wird an den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-1:2018-01 in Höhe von 61 dB(A) an den schallzugewandten Fassaden erreicht bzw. überschritten. An diesen Fassaden ist daher ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile nach der Norm erforderlich.

Die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a als Bemessungsgrundlage für die Schalldämmung der Außenbauteile sind in der Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarten auf den Seite 6 und 7 des Anhangs A des Gutachtens in Anlage 1 zur Begründung).

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ in der Marktgemeinde Peißenberg. Die Auflagen zum Immissionsschutz gemäß der Festsetzung A.12 und C.9.1 bis C.9.4 sind entsprechend zu beachten.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnung

Die zu begründende Grundstücksfläche im Nordwesten der Planungsgebietes wurde in Anlehnung an den Flächennutzungsplan entwickelt, sodass ein zusammenhängender Grünzug im Zentrum der Wohnbebauung Schongauer Straße – Bergwerksstraße – Schachtstraße gesichert wird. Durch die Pflanzung von mind. 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche (entspricht mind. 9 Bäumen) im Bereich „Wohnen“, die bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen war, wird dieser Grünzug nicht nur horizontal, sondern auch vertikal ausgebildet.

Im gewerblich genutzten Teil des Planungsgebietes liegt der Schwerpunkt der Grünordnung auf einer ortsbildverbessernden Grundstückseingrünung entlang der Grundstücksgrenzen zur Schongauer Straße. Hier werden insgesamt 2 unüberbaubare Gehölzpflanzflächen vorgesehen, die entlang der Grundstücksgrenze flexibel angeordnet und in ihrer Form frei gestaltet werden dürfen, sofern die Mindestfläche von 20 m² pro Baum und Pflanzfläche eingehalten wird. Die Begrenzung der Stellplatzfläche ist an die tatsächliche Lage der Baumpflanzflächen gebunden, sodass einerseits mindestens 100 m² Vegetationsfläche entstehen und

andererseits Stellplätze möglichst flexibel den Anforderungen der jeweiligen Nutzung entsprechend angeordnet werden können. Ergänzt wird die Grünordnung im gewerblichen Bereich durch drei weitere Einzelbäume, die auf dem gewerblich genutzten Grundstück frei angeordnet werden dürfen.

Für alle Baumpflanzungen wird eine Mindestanforderung an die Baumpflanzgrube gestellt und für Baum- und Strauchpflanzungen eine Mindestqualität gefordert, um eine hochwertige und langfristig gesunde Begrünung zu fördern. Dies stellt auch eine wichtige Grundlage für den dauerhaften Erhalt der Begrünung dar. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im gesamten Bauland mit 4.634 m² Fläche mind. 20% bzw. 927 m² Fläche begrünt werden müssen (GRZ 0,8). Das heißt, dass die festgesetzte Durchgrünung letztlich mehr als zu verdoppeln ist, hier aber keine Vorgaben zur exakten Lage getroffen werden.

Artenschutz

Auch innerhalb von Siedlungsgebieten ist eine verantwortungsvolle Planung mit Rücksicht auf die Fauna geboten. Zur Vermeidung von Vogelschlag müssen Glasflächen, die größer als 3 m² sind, mit geeigneten Mustern markiert und Absturzsicherungen ohne Glas verbaut werden. Außerdem werden bezüglich der Beleuchtung der Außenanlagen diverse Maßnahmen zum Insektenschutz getroffen, die sich indirekt auch positiv auf weitere Artengruppen wie die der Fledermäuse auswirken. Die Einfriedungen werden für Kleinsäuger möglichst durchlässig gestaltet.

4.3 Hinweise

Die zeichnerischen Hinweise umfassen neben den Grundstücksgrenzen mit ihren Flurnummern auch die Bestandsgebäude der Nachbargrundstücke. Außerdem werden Vorschläge zur Anordnung der zu pflanzenden Gehölze gemacht. Hinzu kommen Planungsvorschläge zu Gebäuden und PKW-Stellplätzen.

In den textlichen Hinweisen wird auf die Einhaltung der gültigen Satzungen und Verordnungen (Dachgaubengestaltungssatzung, Freiflächengestaltungssatzung, Werbeanlagensatzung, Satzung über die Herstellung von Stellplätzen), einen notwendigen Freiflächengestaltungsplan, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft, Vorgaben zur Ver- und Entsorgung sowie den Immissionsschutz hingewiesen.

Durch die bestehende Nutzung sind keine streng oder besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Planungsgebiet zu erwarten, sodass durch die Planung auch keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Auf den artenschutzrechtlich vorgegebenen Fledermausschutz bei Umbauten oder Abriss von Gebäuden wird hingewiesen.

5. Wesentliche Auswirkungen und Flächenbilanz

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht den Bau von vier Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen sowie die Erweiterung von gewerblicher Nutzfläche in Peißenberg im Ortsteil Wörth.

Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf den Markt Peißenberg und die Nachbarorte sind nicht zu erwarten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Aufgrund der Lage im baurechtlichen Innenbereich ergeben sich keine naturschutzrechtlichen Eingriffe, die einen Ausgleich hervorrufen würden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzfällungen nur von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Sonstige, mehr als geringfügige Auswirkungen durch die Planung sind nicht ersichtlich.

In nachstehender Tabelle (Tab. 3) sind die Flächen der unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplans aufgezeigt.

Tab. 3 Flächenbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“

Flächenkategorie	Fläche [m²]		
	„Wohnen“	„Gewerbe“	Gesamt
Bauland	2.303	2.331	4.634
Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	450	40	490
Zusätzlich zu begrünende Fläche (Gesamt-GR 0,8 → unüberbaubare / zu begründe Fläche: 0,2)			927
Davon Grundfläche Hauptnutzung	895	950	1.845
Davon Anbauzonen für Terrassen und Balkone	125	0	125
Fläche für Straßenbegrenzungslinie	4	25	29
Gesamtumgriff	2.307	2.356	4.663

6. Literaturverzeichnis

RPV Oberland. (27. Juni 2020). *Regionalplan der Region Oberland. Nichtamtliche Lesefassung*. Regionaler Planungsverband Oberland. Abgerufen am 24. Februar 2024 von <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/>

StMWi. (2023). *Landesentwicklungsprogramm Bayern - Stand 2023*. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Abgerufen am 22. April 2024 von <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>