MARKT PEIßENBERG

BEBAUUNGSPLAN „An der Zechenhalle“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am: **21.07.2025**
Endfassung:

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER & PARTNER
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861 933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN VOGL + KLOYER
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel.: 0881 9010074
mail: mail@vogl-kloyer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Allgemeines**	**3**
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**	**4**
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Masterplan	7
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.	**Verfahren**	**8**
4.	**Angaben zum Baugebiet**	**8**
4.1	Abgrenzung und Größe	8
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	9
4.3	Vorhandene Nutzungen	9
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten, Baugrund, Verdachtsflächen	9
4.5	Wasserversorgung	9
4.6	Abwasserbeseitigung / Abwasserentsorgung	10
4.7	Abfallentsorgung	10
4.8	Fernwärme und Gas	10
4.9	Verkehrliche Erschließung	10
5.	**Planinhalt**	**11**
5.1	Allgemein	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
5.5	Grünordnung und Naturschutz	13
5.6	Bauliche Gestaltung	14
6.	**Immissionsschutz**	**15**

Anlagen:

Ingenieurgeologisches Gutachten
Schalltechnische Untersuchung

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes

Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Marktes Peißenberg und wird im Süden, Westen und Norden durch Gewerbeflächen, im Nordosten durch eine bestehende Wohnbebauung und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2023 beschlossen die Fläche der Flurnummern 3190/86, 3190/103, 3190/104, 3190/110, 3190/119, 3190/123, 3190/146 und 3190/153 zu überplanen, um die bestehenden Gewerbeflächen der tatsächlichen Nutzung anzupassen sowie zusätzliche Flächen für Wohnbebauungen im Osten, Süden und Südwesten des Geltungsbereichs zu schaffen.

Die Marktgemeinde Peißenberg hat im Vorfeld einen Masterplan durch das Büro NRT vom 26.06.2023 erstellen lassen.

Der vorliegende Planentwurf stellt eine Weiterentwicklung des Masterplanes für das Areal der ehemaligen Zechenhalle dar (nähere Ausführungen siehe 2.4 Masterplan).

Der Markt Peißenberg hat daraufhin am 04.10.2023 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „An der Zechenhalle“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 3190/86, 3190/103, 3190/104, 3190/110, 3190/119, 3190/123, 3190/146 und 3190/153, Gemarkung Peißenberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Marktgemeinde Peißenberg, mit ca. 12.800 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nordwestlichen Bereich der Region 17 - Oberland angrenzend an die Region 16 – Allgäu, Region 14 - München und Region 18 - Südostbayern.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 17 (Oberland), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die Marktgemeinde Peißenberg als Mittelzentrum eingestuft. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) *Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.*

2 Raumstruktur

2.1.7 Mittelzentren
(G) *Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

3. Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zum Thema Siedlungswesen (II) der Region folgende Aussagen auf:

1. Siedlungsleitbild

1.1 G
Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.3 Z
Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwick-

lung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G
Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

3.1 Z Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.

3.2 Z Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zum Thema Gewerbliche Wirtschaft (IV) der Region folgende Aussagen auf:

1 Wirtschaftliches Leitbild

***1.1 G** Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.*

***1.3 G** Neben dem möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen kommen die Mittelzentren sowie das mögliche Mittelzentrum Peißenberg und die zentralen Orte an den Entwicklungsachsen als Wachstumspole für die einzelnen Teilräume der Region in Betracht. Den Innenstädten kommt eine wichtige Funktion zu.*

2 Gewerbliche Entwicklung

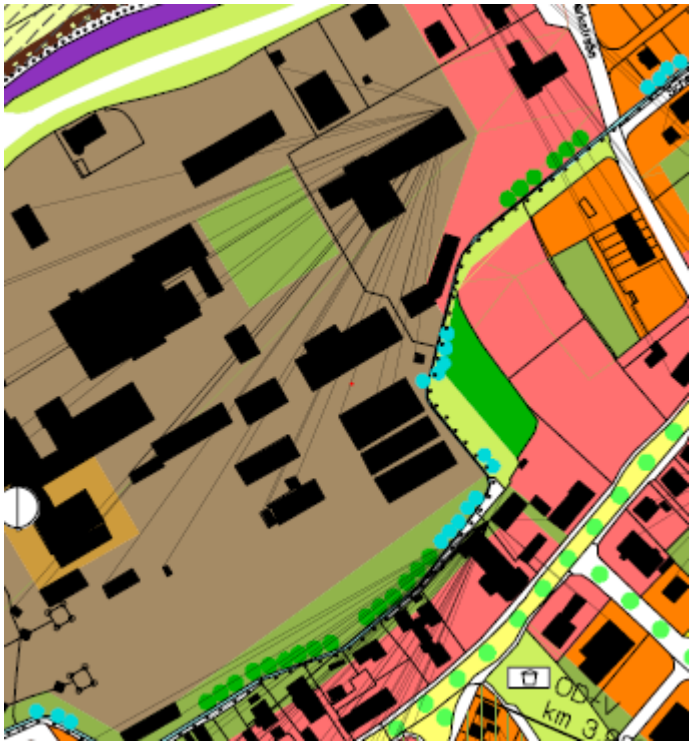
***2.1 Z** Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.*

***2.4 G** Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Zechenhalle“ werden diese Ziele erreicht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg weist für den Geltungsbereich eine Gewerbegebietsfläche sowie im Osten eine Wohngebietsfläche aus.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

2.4 Masterplan

Die Marktgemeinde Peißenberg hat einen Masterplan vom Büro NRT vom 26.06.2023 erstellen lassen. Hierbei wurden folgende Aussagen (auszugsweise) getroffen, die auf den vorliegenden Geltungsbereich anzuwenden sind:

Wichtiger Bestandteil des Masterplans sind Angebote zur städtebaulichen Ergänzung durch vorgeschlagene neue Baukörperstrukturen. Die vorgeschlagenen Strukturen basieren in Teilbereichen auf bereits vorhandenen städtebaulichen Planungen, an dieser Stelle.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Es wird jedoch darauf hingewiesen sollte bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt … (§ 13 a Abs. 1 BauGB) weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder…

Im Geltungsbereich werden zusätzlich ca. 2.100 m² Flächen für neues Baurecht ausgewiesen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Sollte sich artenschutzrechtliche Betroffenheit, z.B. beim Abriss der Gebäude, oder ähnlichem ergeben, sind diese der UNB umgehend mitzuteilen und entsprechend den Vorgaben des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Marktes Peißenberg.
Bei den vorliegenden überplanten Grundstücken handelt es sich um bestehende Gewerbeflächen, die im südlichen Teil gemäß Masterplan einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.285 ha.

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Marktes Peißenberg und wird im Süden, Westen und Norden durch Gewerbeflächen, im Nordosten durch eine bestehende Wohnbebauung und Südosten durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt.
Durch das IB Bach wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.
Die nördliche Erschließungsfläche wird im Zuge des Verfahrens öffentlich gewidmet und geht in den Besitz der Marktgemeinde Peißenberg über.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird als Gewerbegebiet genutzt

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten, Baugrund, Verdachtsflächen

Durch die GHB Consult wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten Projekt Nr. 211058 vom 29.01.2022 erstellt.
Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und diesem in der Begründung in Anlage beigefügt.

4.5 Wasserversorgung

Von dem Bauvorhaben ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Die Wasserversorgung mit Brauch- und Löschwasser ist durch die Gemeindewerke Peißenberg gesichert. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist der Wasserversoger derzeit dabei wirksame Wasserschutzgebiete einzurichten.
Weitere eventuelle ergänzende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge im Einzelfall und projektbezogen mit dem Kreisbrandrat bzw. durch Brandschutzgutachten abzustimmen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszufahren, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall oder die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVB Wasser V § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.6 Abwasserbeseitigung / Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, d.h. sämtliche Bauvorhaben mit Abwasseranfall sind vor Bezug an die zentrale öffentliche Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Markt Peißenberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Das Baugebiet ist in der Generalentwässerungsplanung enthalten und kann in die Kläranlage des Marktes Peißenberg entwässert werden. Die maximal, mögliche Schmutzwassereinleitmenge ist mit den Gemeindewerken Peißenberg abzustimmen.

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Mischsystem. Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems, an dem das Baugebiet/ -vorhaben angeschlossen werden soll, ist ggf. zu überprüfen. Der Zustand der Kanäle ist anhand der vorliegenden TV-Kanalbefahrungen ebenfalls zu überprüfen. Diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

4.7 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Weilheim-Schongau (EVA GmbH) zuständig.

4.8 Fernwärme und Erdgas

Für die Versorgung mit Fernwärme ist die Peißenberger Kraftwerksgesellschaft (nur in Teilbereichen des südlichen Ortsteiles) zuständig. Für die Erdgasversorgung in Peißenberg ist die Erdgas Südbayern GmbH (ESB) zuständig.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Bergwerkstraße und durch eine noch öffentlich zu widmende und zu benennende Erschließungsstraße mit ausreichend großem Wendehammer erschlossen.

Die notwendigen Sparten wie Schmutzwasserkanal, Strom, Telekommunikation und Kabel verlaufen bereits innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Schmutzwasserentwässerung des geplanten Wohngebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Die Planung beabsichtigt, die bestehende Gewebefläche in ein nördliches Gewerbegebiet und in ein südliches Wohngebiet umzuwandeln. Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Marktes Peißenberg.

Auch soll sich das neue Gebiet in das für das Gesamtgebiet entwickelte Konzept „Masterplan“ einfügen. Dies soll eine planerische Freiheit gewähren, um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Dabei sollen mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe mittels flexibler Festsetzungsmöglichkeiten ermöglichen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gem. § 8 BauNVO

Das Baugebiet wird Bereich der Nutzungsschablonen 3, 3a, 4, 5 und 6 als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit solcher Betriebe stellt für Geltungsbereich ein ortsuntypisches Gewerbe dar, das zudem durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhebliches Konfliktpotential beinhaltet.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Durch diese Festsetzung reagiert die Gemeinde auf den Druck aus der heimischen Wirtschaft zur Notwendigkeit der Gewährung von Wohnraum im Gewerbegebiet.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird im südlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Maßgaben festgesetzt.
Durch die vorhandene Bebauung war es notwendig hier unterschiedliche Nutzungsbereiche festzulegen.

5.3.1 Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde je nach Anforderung den festgesetzten Nutzungsschablonen zugeordnet.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 - 2 wurde die GRZ mit maximal 0,5 festgesetzt, um hier eine ausreichende Möglichkeit einer adäquaten Grundstücksausnutzung zu schaffen. In Verbindung mit den festgesetzten fliesenden Baugrenzen soll hier ein möglichst breiter planerischer Spielraum geschaffen werden.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 3 - 4 wurde die GRZ mit 0,6 festgesetzt mit der Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze, Lagerplätze und deren Zufahrten zuzulassen.

Dies begründet sich darin, dass hier im Rahmen der festgesetzten SOBON sozialer Wohnungsbau durch die Schaffung von einkommensorientierten Wohneinheiten (EOF) errichtet werden soll. Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an diese Wohnform war es notwendig die gewählte GRZ festzusetzen.

Auf eine Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet, da sich die Baumasse durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, der GRZ der Wandhöhe und den Baugrenzen definiert.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde den jeweiligen Nutzungschablonen zugeordnet.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der historischen Zechenhalle.

In den Nutzungsschablonen wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Im Gewerbegebiet entspricht diese der städtebaulichen Kubatur in diesem Bereich. Insbesondere bei dem geplanten Wohngebiet richtet sich die Baumasse und die Anzahl der Vollgeschosse nach der nördlich gelegenen Zechenhalle.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen sowie die Firsthöhen je nach Anforderung durch die bestehenden Kubaturen als auch der städtebaulich wirksamen Kubatur den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.
Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, in Verbindung mit der Straßenplanung des IB Thurner.
Aus diesem Grund wurden den einzelnen Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene, sowie im Bereich der Nutzungsschablone 3 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 festgesetzt.

Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden fließend festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Da es sich hier um ein Gewerbegebiet mit momentan variablen Freiflächen handelt, ist eine tiefgehende Regelung nicht notwendig. Das geplante Wohngebiet ist als autofreie Wohnanlage konzipiert. Deshalb ist es lediglich notwendig die Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Wohngebiets nur in der dafür festgesetzten Fläche festzusetzen. Dies ist aus Gründen des vorgesehenen Städtebaus notwendig.
Nebengebäude sind ebenfalls, aus den vorgenannten Gründen, innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Grünordnung und Naturschutz

Auch wenn für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf den Teilbereich mit der geplanten Wohnbebauung im Süden sowie auf das GE/e 4 an der Hochreuther Straße, zumal sich die weiteren Festsetzungen im Bereich der gewerblichen Bauflächen am Bestand orientieren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Der Bereich künftiger Wohnbebauung ist überwiegend versiegelt durch gewerblich genutzte Bebauung und Erschließungsflächen. Nahe des Wörtherbachs befindet sich teilweise erhaltenswerter Baumbestand mittleren Alters (Buchen, Berg-Ahorn, Linde), der in das Planungskonzept integriert werden soll.
Der Bereich des GE/e 4 ist komplett teilversiegelt und hat keine Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Boden: Große Teile des Bearbeitungsbereiches sind bebaut oder (teil-) versiegelt. Bisher unversiegelte Bereiche weisen anthropogen veränderte Böden auf.

Schutzgut Wasser: Der Grundwasserstand dürfte abgesenkt sein, der Wörthersbach grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Der Geltungsbereich liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich des HQ 100, allerdings zu großen Teilen innerhalb des HQ extrem.

Schutzgut Klima/ Luft: Aufgrund der umfangreichen bestehenden Versiegelungen sind keine nennenswerten Klimafunktionen für das Planungsgebiet festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Der Geltungsbereich ist geprägt durch die bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung, die eine Vorbelastung darstellen. Der Baumbestand entlang des Wörthersbach stellt eine raumwirksame Zäsur zu den südlich angrenzenden Flächen dar.

Schutzgut Mensch: Im Geltungsbereich sind durch die gewerblichen Nutzungen deutliche Vorbelastungen vorhanden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind nicht zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind folgendermaßen zu beschreiben:
Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung erfolgt in einem umfangreich bebauten und versiegelten Bereich, der lediglich entlang des Wörtherbachs nennenswerte Grünanteile enthält. Mit einigen erhaltenswerten Bäumen sind Lebensräume mittlerer Wertigkeit vorhanden, die soweit möglich als zu erhalten festgesetzt werden. Neupflanzungen sind insbesondere entlang des Baches, sowie an Verkehrsflächen vorgesehen.
Entlang des Baches wird ein Uferstreifen mit begleitender Pflegezufahrt festgesetzt, um im Hochwasserfall Zugang zum Gewässer zu haben und eine spätere Renaturierung des Gewässers zu ermöglichen.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Versiegelung dürfte kaum höher sein, als im Bestand, so dass Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Grundwasserneubildung, das Lokalklima und die Bodenfunktionen vernachlässigbar sind.
Die geplante Bebauung stellt für das Ortsbild aufgrund der umfangreichen Vorbelastungen keinen erheblichen Eingriff dar.

Artenschutz

Insbesondere der Baumbestand, aber auch die Bestandsbebauung kann Habitate für Vögel oder Fledermäuse enthalten. Winterquartiere von Fledermäusen sind in den gewerblich genutzten Gebäuden unwahrscheinlich. Nachdem derzeit nicht absehbar ist, wann tatsächlich Baumaßnahmen umgesetzt werden und ob überhaupt bzw. wann Fällungen oder Gebäudeabbrüche erfolgen werden, enthalten die Festsetzungen allgemeine Vorgaben zum Artenschutz.
Sofern einzelne Bäume als potentielle Vogelhabitate durch die Maßnahmen betroffen sind, können durch die Beschränkung von Rodungen auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar Verbotstatbestände vermieden werden. Dies betrifft auch Gebäudeabbrüche mit Vorkommen von Gebäudebrütern oder auch Sommerquartieren von Fledermäusen. Bei Verdacht auf Winterquartiere müsste hingegen eine Überprüfung durch Sachverständige erfolgen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen umgesetzt werden.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 5 und 6 des Textteiles wurden gemäß den geplanten Bauformen (begrünte Flachdächer) festgesetzt. Um möglichst viel

planerischen Spielraum zu geben, wurden hier nur die notwendigsten Festsetzungen verankert.

6. Immissionsschutz

Durch das IB Kottermair wurde eine schalltechnische Untersuchung, Auftragsnummer 8991.1/2025-RK vom 28.02.2025 durchgeführt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung in Anlage beigefügt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurden in den Festsetzungen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die dazu führen, dass an Konfliktfassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen und die Konflikte somit vermieden werden können.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird. Zugleich werden die angrenzenden Gewerbeflächen in ihrem Emissionspotential nicht einschränkt, so dass diese keine Einschränkungen durch eine sog. heranrückende Wohnbebauung zu befürchten haben.

Markt Peißenberg,

Frank Zellner
Erster Bürgermeister