

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ des Marktes Peißenberg für den Bereich nördlich der Schongauer Straße sowie östlich der Hochreuther Straße

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Markt Peißenberg hat am 09.07.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Höldrich und Partner mbB (vormals Höldrich Architekten), Enzianstraße 7, 82467 Garmisch-Partenkirchen beauftragt.
3. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB) fand vom 30.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 statt.
4. Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 01.10.2025.

B. Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Planungsgebiets

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Teilgebiet des Bebauungsplanes und beinhaltet die Flurnummern 3168/3, 3168/8, 3168/10, 3168/24 und in Teilbereichen die Flurnummern 3161, 3168/2 und 3168/12. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,8699 ha. Im Westen stellt die Hochreuther Straße die Grenze dar, im Süden schließen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete GEe und SO an. Im Osten fügt sich der Geltungsbereich der 2. Änderung an die geplante Hochwasserschutzbebauung und angrenzende Wohnbebauung an. Nördlich fügen sich die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA4/5 an.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist anhand folgender Darstellung ersichtlich:



Das Gelände fällt in Nord-Süd Richtung kontinuierlich schwach ab.

2. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich in westlicher sowie östlicher Richtung größtenteils Wohnnutzungen mit vereinzelt angeschlossenen gewerblichen Nutzungen. Südlich gegenüber zur Schongauer Straße liegend, finden sich gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt im Kfz-Bereich und andere Betriebe. Nordwestlich befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage neben einer nördlich zum Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche gegenwärtig mit einer Hochwasserrückhaltebebauung geplant wird und im Planzeichnungsteil nachrichtlich dargestellt ist. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist vorwiegend ein- und zweigeschossig.

3. Das nähere Umfeld ist somit von gemischten Nutzungen (sowohl wohnlicher Natur, als auch gewerblicher Natur) geprägt, von denen keine ein deutliches Übergewicht erlangt und die letztlich einer typischen innerörtlichen Struktur entspricht.

C. Ausgangslage und Gründe für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1. Die Ausgangslage der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die 2. Änderung des Bebauungsplanes "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße". In dem geplanten Wohngebiet wurde eine Durchmischung von Wohnungen und Reihen- und Doppelhäusern geplant.
2. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der gewünschte Effekt eines Quartiergedankens in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 dahingehend verstärkt, dass eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht wird sowie eine Tiefgarage im WA 6 ergänzt wird. Im WA 1 soll ein Kindergarten als infrastrukturelles Angebot der familienergänzenden Betreuung und Erziehung dienen.

D. Ziel der Planung

Ziel der 3. Änderung ist die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplanes. Im Wesentlichen verfolgt die Planung drei Kernziele:

- **Errichtung einer Tiefgarage im Bereich des WA 6**, um den ruhenden Verkehr effizient und standortnah am Wohngebäude unterzubringen.
- **Erhöhung der Flexibilität in der baulichen Nutzung des WA 3**, um auf unterschiedliche Anforderungen und Entwicklungen im Wohnungsbau besser reagieren zu können und eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
- **Anpassung der Baufenster im Bereich des WA 1**, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens zu schaffen und somit die soziale Infrastruktur im Quartier nachhaltig zu stärken.

Insgesamt trägt die Änderung dazu bei, die Nutzungsstrukturen zu optimieren, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und eine bedarfsgerechte Entwicklung des Quartiers zu unterstützen.

Grünplanerisch wird die Baumreihe entlang der Hochreuther Straße neu geplant, damit eine sinnvolle Nachpflanzung erfolgen kann.

E. Art der baulichen Nutzung

1. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Baubauungsplanes „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (im Sinne des § 4 BauNVO) festgesetzt. Die gewählte Art der baulichen Nutzung entspricht daher jeweils Baugebieten der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die festgesetzten

Gebiete halten grundsätzlich für die Umsetzung der Planungsziele geeignete Nutzungsspektren bereit.

2. Das allgemeine Wohngebiet wird in die Teilgebiete 3 und 6 unterteilt, um dem Planungsgedanken einer ortstypischen Bebauung zu entsprechen und eine städtebaulich gewünschte maßvolle Abwechslung an Wohngebäuden zur Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen.

F. Maß der Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, maximalen Geschossflächenzahl, maximalen Wandhöhe sowie maximalen Anzahl an Vollgeschossen definiert.
2. Die bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO des allgemeinen Wohngebietes, sodass eine vergleichsweise intensive bauliche Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich angemessen ist und im Übrigen den Anforderungen des Nutzungszweckes sowie dem Grundgedanken der Nachverdichtung als Mehrgenerationen Wohnquartier gerecht wird. Um eine ausreichende Durchwegung auf den Grundstücken und die Errichtung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen, darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 wodurch eine notwendige Durchgrünung des Gebiets sichergestellt wird. Um die Beeinträchtigung auf die natürliche Funktion des Bodens zu minimieren sind, unüberdachte Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 herzustellen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese sichert zusammen in Verbindung mit der maximalen Geschossigkeit eine ortstypische Kubatur der Bebauung.

G. Bauweise

1. Es gilt innerhalb des gesamten Plangebietes eine offene Bauweise.
2. Im Bereich des WA 1 wird die Ausführung der Dachformen durch planerische Festsetzung als Flachdach, Satteldach oder Pultdach offengelassen, damit eine Flexibilität in der weiteren Kindergartenplanung gegeben bleibt.

H. Erschließung

1. Durch einen an der Kreuzung Hochreuther Straße, Schongauer Straße festgelegten Kreisverkehr, soll der Schwerpunkt der Verkehrsbelastung auf die Hochreuther Straße verlegt und somit das gesamte, auch östlich an den Geltungsbereich angrenzende Gewerbegebiet besser eingebunden werden, während die Wohngebiete entlang der Schongauer Straße entlastet werden.
2. Abzweigend von der Hochreuther Straße entsteht eine umfahrende Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebiets. Damit Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bebauung in einem verträglichen Rahmen bleiben, soll die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Beitragend dazu wird der Straßenverlauf in Teilbereichen eingengt. Angeschlossen daran erfolgt die

Einbindung des Quartierplatzes. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen alle Sparten zur Ver- und Entsorgung des umgebenden Plangebiets.

I. Grünordnung

1. Die Grünordnungsplanung zielt auf eine ordnungsgemäße Durchgrünung der entstehenden Bauflächen ab. Die Gehölze entlang des Wörthersbachs im Nordwesten werden im Großen und Ganzen erhalten. In diesem Bereich werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen bzw. als Fläche für den Erhalt der bachbegleitenden Vegetation festgesetzt, um einen dauerhaften Erhalt der Gehölze und eine adäquate Durchgrünung zu sichern.
2. Lediglich einige der an den Rändern vorhandenen Bäume, die weiter in das Baugebiet hineinreichen, müssen gefällt werden. Insgesamt müssen im gesamten Gebiet, auch zwischen den derzeitigen Baukörpern Bäume gefällt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird jedoch gewährleistet, dass die Zahl neu zu pflanzender Bäume deutlich überwiegt.
3. Die Festsetzungen zur Beleuchtung (insektenfreundliche Lampen) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen eingefügt. Gleiches betrifft auch die Festsetzung zu den Zäunen: Die Bodenfreiheit der Zäune gewährleistet die Durchquerbarkeit für kleinere Säugetiere wie z.B. Igel.
4. Weitere Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen ebenfalls zu einer naturschutzfachlichen Verbesserung im Gebiet bei.
5. Angesichts der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets und der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Mit der Grünordnungsplanung werden durch die differenzierten Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und zur sonstigen Durchgrünung angemessene Maßnahmen festgelegt, die der Lage und künftigen Charakteristik des Gebiets Rechnung tragen.
6. Artenschutzfachlich wurde Ende 2016 eine Potentialabschätzung des Geländes auf Fledermäuse durchgeführt. Dabei konnten einige geeignete Spaltenquartiere sowie Bäume mit Höhlenpotential festgestellt werden. Einige der Bäume mit Höhlenpotential müssen aus Verkehrssicherungsgründen leider gefällt werden, insbesondere die große Weide im Norden. Ein Teil der Bäume mit Höhlenpotential oder Spaltenquartieren, insbesondere entlang des Bachs und der Schongauer Straße, können erhalten bleiben. Die Potentialabschätzung weist darauf hin, dass vor dem Abriss der Gebäude oder der Fällung von Bäumen eine konkrete Untersuchung erforderlich ist, ob potentielle Quartiere nicht doch besiedelt sind. In diesen Fällen wäre abzuwarten, bis diese mutmaßlich temporären Quartiere verlassen werden, andernfalls müsste eine Umsiedlung vorgesehen werden. Diese Untersuchung muss durch eine geeignete, fledermauskundige Person erfolgen, die nötigenfalls auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragen kann.
7. Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche entlang des Baches mit einer Breite von 1,3 Meter, mit einer nördlich angrenzenden Schotterrasenfläche mit einer Breite von 1,2 Meter vorgesehen. Mit fortschreitender Planung der Hochwasserrückhaltebebauung entsteht somit ein durchgängiges Wegesystem. Das Bachbett mit seinen Böschungen und der zu erstellenden Durchwegung wird dabei Eigentum des Marktes Peißenberg, sodass hier sowohl der Erhalt der Aue als auch der Unterhalt des Gewässers dritter Ordnung gewährleistet werden.

J. Schallimmissionsprognose (GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen)

1. Für schalltechnische Festsetzungen und Informationen in den WA Gebieten der (2)3. Änderung ist die zugehörige Schallimmissionsprognose von GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 24.06.2025 anzuwenden.
2. Einwirkender Verkehrslärm auf das Plangebiet:
Bei der Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht eingehalten werden können. Wird die Gebäudeabschirmung der geplanten Wohngebäude in der Berechnung berücksichtigt, sind die westlichen Baufenster der Teilgebiete WA1, WA3 und WA6 betroffen. An der Westfassade treten Beurteilungspegel von tags bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) auf. Die Orientierungswerte werden demzufolge um bis zu 9 dB(A) überschritten. Es entstehen jedoch immer abgeschirmte Gebäudebereiche, sodass an mindestens einem Fassadenabschnitt jedes Gebäudes die Orientierungswerte eingehalten werden können. Entlang der Westfassade der genannten Teilgebiete werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten. Die maximale Überschreitung beträgt 5 dB(A) im Nachtzeitraum. Entlang der Schongauer Straße im Süden werden auch in den beiden Gebieten GEE und SO die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. In Nähe der Straße beträgt die Überschreitung maximal 3 dB(A).
3. Einwirkender Gewerbelärm auf die Teilgebiete WA 1 bis WA 6 im Plangebiet:
Bei der Untersuchung der auf die Wohngebiete einwirkenden Lärmbelastung durch die umliegenden Gewerbeflächen wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht eingehalten werden können. Wird die Gebäudeabschirmung der geplanten Wohngebäude in der Berechnung berücksichtigt, sind alle Baufenster des Teilgebiets WA6 betroffen. An der Südfassade treten Beurteilungspegel von tags bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 42 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte werden demzufolge um bis zu 4 dB(A) überschritten. Es muss sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster / Balkontüre) unterschritten werden. Hier sind im Falle von Aufenthaltsräumen oder sonstiger schutzbedürftiger Räume (Immissionsort nach TA Lärm) entsprechende Maßnahmen zur Unterschreitung der Richtwerte nach TA Lärm vorzusehen.
4. Außenlärmbelastung
Grundsätzlich sollte versucht werden, der Außenlärmbelastung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Da im gegebenen Fall Lärmschutzwände im innerstädtischen Bereich nicht in Frage kommen, sowie auf Grund der baulichen und topografischen Gegebenheiten nicht wirkungsvoll sind, müssen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels ist nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 der Schallschutz gegen Außenlärm auszulegen. Im Folgenden werden die Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 festgelegt. Für die Auslegung des Schallschutzes gegen Außenlärm können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens alternativ die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 herangezogen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Gutachten zu entnehmen. Der Nachweis über die

notwendigen Schalldämm-Maße der Fenster, Außenbauteile und Lüftungselemente erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

K. Energiekonzept

Zur Umsetzung einer modernen, lokalen und effizienten Energieversorgung sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Durch das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg als Contractor wurde eine Heizzentrale erstellt. Die Heizzentrale besteht aus einer Biomasseheizung in Form von einer Holzpellet-Anlage und versorgt das gesamte Siedlungsgebiet östlich der Hochreuther Straße / nördlich der Schongauer Straße (Gewerbe ausgenommen). Das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg als Kooperationspartner und Contractor für Wärme und Strom, ist selbst Genosse der Pellets Erzeugergenossenschaft. Das Holz soll aus einem Umkreis von 100 km und CO₂-neutral angeliefert werden.

Alle Dächer der Wohngebäude werden mit Photovoltaikanlagen zur lokalen Stromerzeugung seitens des Kommunalunternehmens Gemeindewerke Peißenberg bestückt. Der erzeugte Strom wird vorrangig an die Bewohner der Siedlung zu vergünstigten Konditionen angeboten und überschüssige Energie in das Netz eingespeist. Jeder Haushalt hat die Möglichkeit eine Ladestation für Elektromobilität über das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg zu erhalten. Vier Besucherstellplätze erhalten öffentlich zugängliche Lademöglichkeiten.

Die Wohnsiedlung ist in mehrere Bauabschnitte und Wohnungseigentümergeinschaften aufgeteilt. Jeder Bauabschnitt erhält dazu eine Fläche die für die Errichtung einer Cluster-Zentrale/eines Technikgebäudes zur Unterverteilung von Wärme und Strom. Von diesen Cluster-Zentralen aus wird die Wärme an die Heizung und die Trinkwasserspeicher in den Einheiten verteilt. Ebenfalls erfolgt darüber die Versorgung mit Strom und Telekommunikationsleitungen. In der Clusterzentrale ist auch die zentrale Entkalkungsanlage untergebracht, die in das Eigentum der WEG übergeht.

Die Cluster-Zentralen dienen als Schnittstelle zwischen den zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg. Das Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg betreibt das Netz primärseitig bis zu den jeweiligen Cluster-Zentralen. Die Versorgung der jeweiligen Wohneinheiten und das dazugehörige Leitungsnetz sekundärseitig sind im Eigentum und Zuständigkeitsbereich der jeweiligen WEG.

L. Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung *(Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH)*

Die Gemeindewerke Peißenberg haben zum Bebauungsplan „MTP/BHS-Geländes an der Hochreuther Straße“ ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Im Rahmen nachfolgender Erläuterungen soll das Konzept der Gesamtplanung näher dargelegt werden.

Entwässerung der Straßenflächen

Auf Wunsch des Markt Peißenberg wird das auf den Straßen anfallende Regenwasser dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vom Markt Peißenberg nicht gewünscht.

Entwässerung der Grundstücksflächen

Die restlichen Flächen (Dach, Parkplätze, Zuwege, Privatwege) sollen über ein Biotop in den Stadelbach eingeleitet werden. Bei dem Biotop handelt es um keine Ausgleichsfläche, sondern es dient lediglich als gestalterisches Element.

Das Regenwasser von den Grundstücken der nördlichen Erschließungsstraße wird über einen RW-Kanal in ein Biotop geleitet. Niederschlagsabflüsse von den Grundstücken an der südlichen Erschließungsstraße wird über Mulden, Rinnen, Rohre auf den Grundstücken und Straßenquerungen mittels Entwässerungsrinnen (z.B. vom Hersteller Birco) ebenfalls dem Biotop zugeleitet.

Biotop mit Rückhaltefunktion

Das Biotop hat bis zu einem Wasserspiegel von 597,7 mNN eine rein gestalterische Funktion. Im Lastfall kann das Biotop um weitere 20 cm eingestaut werden. Bei einer vorhandenen Biotopfläche von ca. 400 m² ergeben sich ca. 80 m³ Rückhalteraum. Bei einer 2-jährlichen Überschreitungshäufigkeit kann damit gemäß der Technischen Regelwerke (DWA-A 117) eine Drosselung auf 67 l/s realisiert werden. Die Drosselung soll als Rohrdrossel (DN 200) erfolgen. Für den Überlauf wird eine Leitung DN 500 vorgesehen.

Der gedrosselte Auslass aus dem Biotop erfolgt ab einer Sohlhöhe von 597,7 mNN und befindet sich damit auf der Höhe des Stauziels des angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens (HRB). Es erfolgt damit kein Rückstau aus dem Hochwasserrückhaltebecken in das Biotop.

Um den hydraulischen Stress durch die erhöhte Einleitmenge abzumildern und die Sohle vor Erosion zu schützen werden an der Einleitstelle aus dem Baugebiet zusätzliche Wasserbausteine eingebracht. Im Zuge der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens wird der Stadelbach unterhalb der Einleitungsstelle ökologisch aufgewertet.

Bemessung

Das Entwässerungssystem des vorliegenden Baugebiets wurde auf einen 2-jährlichen Bemessungsregen ($D = 10 \text{ min}$) ausgelegt. Der Regenabfluss wird mit 67 l/s gedrosselt an den Stadelbach abgegeben. Für diese Einleitmenge wurde ein hydraulischer Nachweis nach DWA-M 153 geführt.

Der stoffliche Nachweis wurde nach dem DWA-A 102 T2 geführt. Der zulässige flächenspezifische Stoffaustrag für AFS63 für Einleitungen von Regenwasserabflüssen in Oberflächengewässer von $bR_{e,zul,AFS63} = 280 \text{ kg}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ wird nicht überschritten. Es ist keine weitere Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich.

Naturhaushalt

Das Entstehen eines Bereichs, in dem die natürliche Entwicklung in Abhängigkeit der Zuführung von Oberflächenwasser ermöglicht wird, bewirkt eine Verbesserung gegenüber der heutigen Gesamtsituation. Das geplante Biotop stellt einen dynamischen, veränderlichen Lebensraum dar, der durch seinen Strukturreichtum und die räumliche Anbindung an andere vorhandene Biotoptypen (z.B. Bachlauf, Altbäume, Totholz, Feldraine, Wald...) wertvoll wird. Die Ausgestaltung als naturnahes Stillgewässer mit wechselndem Wasserstand, Flachwasserzonen und vegetationsfreien Bereichen soll eine natürliche Vegetationsentwicklung und die Besiedelung durch Amphibien, Reptilien, Insekten u. a. Kleinlebewesen fördern.

M. Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Zur Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze sind nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten auf aktuellen, potentiell und planungsrechtlich möglichen Haus-/Nutzgärten einschlägige Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzunehmen. Zu den Nutzgärten zählen gemäß BBodSchV Hausgarten-, Kleingarten- und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden. Unter Nutzung ist die aktuelle und auch die potentielle Nutzung zu verstehen, weil oft nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Fläche, die zur Zeit nicht für die Erzeugung von Nahrungsmitteln genutzt wird, in einigen Jahren doch dazu verwendet wird.

Insbesondere ist bei einer Orientierenden Untersuchung bzgl. des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für Haus-/Nutzgärten bzw. den Anbau von gartenbaulichen Kulturen zu beachten:

Probenumfang:

- Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) sind die Beprobungstiefen 0,0 - 0,30 m unter Geländeoberkante (GOK) und 0,30 - 0,60 m unter GOK bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante zu wählen. Gemäß Anhang 1 Nr. 2.1 BBodSchV sind Böden möglichst horizontweise zu beproben. Die Lagen- oder Horizontmächtigkeit, die durch die Entnahme einer Probe maximal repräsentiert werden kann, beträgt in der Regel 0,30 m. Dies bezieht sich jedoch auf eine $\pm$ homogene Bodenbeschaffenheit. Liegen mehrere Bodenschichten bzw. -horizonte vor, so sind diese getrennt zu beproben.
- Bei landwirtschaftlich einschließlich gartenbaulich genutzten Böden mit annähernd gleichmäßiger Bodenbeschaffenheit und Schadstoffverteilung soll auf Flächen bis 10 Hektar in der Regel für jeweils 1 Hektar, mindestens aber von 3 Teilflächen eine Mischprobe entsprechend den Beprobungstiefen entnommen werden.
- Bei Flurstücken über 5.000 m² sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden.
- Bei Flächen unter 5.000 m² kann auf eine Teilung der Fl.Nr. bei der Beprobung verzichtet werden. Hierbei reicht eine Mischprobe für jede Beprobungstiefe aus.

- Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzeleinstiche vorzunehmen.
- Die einzelnen Flurstücke sind getrennt zu beproben, d.h. je Grundstück (eigene Flurnummer) ist mindestens eine Oberflächenmischprobe zu ziehen. Die zu untersuchende Fläche ist gegebenenfalls in Teilflächen einzuteilen, die einzeln zu beproben sind.
- Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.

Analysenprogramm:

Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze):

1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:

- Arsen (As) (KW) 1)
 - Blei (Pb) (AN) 2)
 - Thallium (Tl) (AN) 2)
 - Cadmium (Cd) (AN) 2)
 - Quecksilber (Hg) (KW) 1)
- 1) KW = Extraktion mit Königswasser
2) AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

2. Feststoffe - organische Analysenparameter:

- Benzo(a)pyren (PAK16)
- MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

Sowohl die Beprobungstiefe als auch die Untersuchungsparameter, für die dann bestimmte Prüf- und Maßnahmenwerte vorgegeben sind, hängen von der Nutzung der Fläche ab. Deswegen sollten bei der orientierenden Untersuchung alle Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, es sei denn einzelne Nutzungen können für die Zukunft sicher ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollten auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Finger-probe) bestimmt werden, weil diese für eine Gefährdungsabschätzung hilfreich sein können. Treten während der Probenahme Auffälligkeiten in Erscheinung, die Hinweise auf andere Analysenparameter geben, so sind diese zusätzlich zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse können (daher) weitere Untersuchungen notwendig werden lassen.

Generell ist zu überlegen, ob Bodenuntersuchungen vor Beginn von Bautätigkeiten Sinn machen, oder erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten.

In den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung kann auf eine Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze vor der Bebauung verzichtet werden, vorausgesetzt nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen wird auf letzteren in einer Tiefe von 0,0 – 0,60 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial nachgewiesen bzw. nach § 12 BBodSchV unbelastetes Material (70% der Vorsorgewerte) aufgebracht.

Am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf dem betroffenen Gelände sollte folgendes Ziel erreicht werden: auf allen für Nutzpflanzenanbau potentiell möglichen Flächen muss eine unbelastete Bodenoberschicht von mindestens 0,60 m zur GOK vorhanden sein. Für eine solche Bodenschicht ist ein humoser, nicht verdichteter Boden geeignet, der ein bedenkenloses und ungestörtes Pflanzenwachstum ermöglicht und die Anforderungen wie oben ausgeführt, erfüllt.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf die Flächen, die gärtnerisch genutzt werden sollen, sind im Detail im § 12 BBodSchV - siehe insbesondere auch Absatz 4 - geregelt.

N. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungszielen (Ziele der Raumordnung) sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Marktes Peißenberg

1. Die Planung 3. Änderung des Bebauungsplanes MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang und leistet einen wertvollen Beitrag in der Innenentwicklung des Marktes Peißenberg.

O. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Zusammenfassung

1. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Überplanung eine sinnvolle Ortsentwicklung unterstützt wird.
2. Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Wohnraum.
3. Die Flächen werden naturschutzfachlich aufgewertet, sodass – auch in Ansehung der Vornutzung – ein naturschutzfachlicher Ausgleich darüber hinaus nicht erforderlich ist, zumal die Versiegelung im Plangebiet erheblich reduziert wird.
4. Die vormals unklare Altlastensituation auf dem gesamten Plangebiet wurde im Rahmen der Planung mittels Gutachten und Untersuchungen fachlich geprüft und dementsprechend im Planzeichnungsteil verortet und gebührend integriert.
5. Mit der Nutzung Kindergarten im WA1 wird der Gebietscharakter für Familien verbessert.

P. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 09.07.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde festgelegt, die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung Nr. 15 vom 23.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2025 bis 05.09.2025 beteiligt.
4. Der Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2025 bis 05.09.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluss vom 01.10.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 26.09.2025 als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.