

Markt Peißenberg  
Landkreis Weilheim-Schongau

**Einbeziehungssatzung Schellhamnergasse**

Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T)

BEGRÜNDUNG

Planfertiger

**Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH**

Südliche Auffahrtsallee 34 | 80639 München

Tel 089-170317 Fax 089-176528

office@claudia-schreiber-architektur.de

26.11.2025

## Inhaltsverzeichnis

### **1**

Anlass und Ziel der Planung

### **2**

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

### **3**

Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1

Übergeordnete Fachplanungen

#### 3.2

Städtebauliche Voraussetzungen

#### 3.3

Materiell-rechtliche Voraussetzungen

### **4**

Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

### **5**

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung

### **6**

Erschließung

### **7**

Klimaschutz, Klimaanpassung

### **8**

Flächenbilanz

**1****Anlass und Ziel der Planung**

Für die Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T) an der Schellhamnergasse liegt eine konkrete Bauabsicht vor. Hier haben Nachkommen, zwei Schwestern der betroffenen Hofstelle an der Schellhamnergasse jeweils ein Einfamilienhaus mit Garage für die Eigennutzung Wohnen für Ihre Familien beantragt. Mit der Einbeziehungssatzung soll das Baurecht hierfür geschaffen werden. Der dafür vorgesehene Bereich soll in den bebauten Ortszusammenhang mit einbezogen werden. Ziel der Satzung ist es für dieses bauliche Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Darüber hinaus wird kein weiteres eigenständiges Baurecht ermöglicht werden. Durch textliche Beschreibung und zeichnerische Darstellung wird die Bebauung in diesem Bereich in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise sichergestellt werden.

Der Bereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem das Vorhaben gem. § 35 BauGB derzeit nicht zulässig ist. Aus diesem Grund fasste der Marktgemeinderat Peißenberg in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baurecht zu schaffen.

**2****Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das einzubeziehende Planungsgebiet umfasst einen etwa 4.130 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der Fl. Nr. 235, 237(T), und 238(T), Gemarkung Markt Peißenberg (siehe Abb. 1), der in Teilbereichen derzeit im Bestand an der Schellhamnergasse mit der in Betrieb befindlichen Hofstelle bebaut ist.

Die Erweiterungsflächen, die nun in den „bebauten Ortszusammenhang“ einbezogen werden, schließen nördlich und westlich an die Hofstelle an und runden den neuen Ortsrand ab. Aktuell wird diese Fläche landwirtschaftlich durch den Eigentümer der Hofstelle genutzt. Südlich wird der Umgriff der Einbeziehungssatzung durch die Schellhamnergasse begrenzt sowie östlich entlang der Grundstücksgrenze zu Hofstelle an der Ludwigstraße. Teile der Grundstücke im Umgriff der Einbeziehungssatzung sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

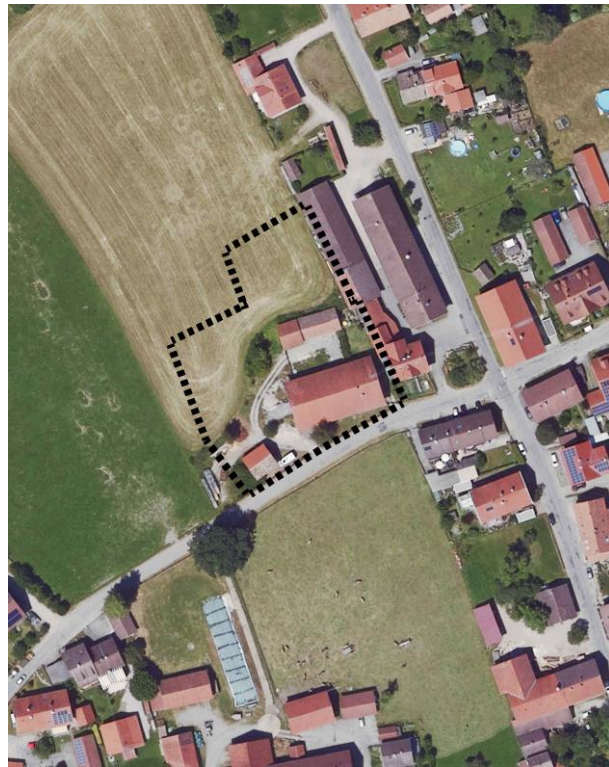


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes auf Basis des digitalen Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Umgriff M 1.1000

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Übergeordnete Fachplanungen

Im Bereich der Einbeziehungssatzung und ihrer näheren Umgebung liegt eine Baubeschränkung in Bezug auf ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet vor. Aktuell laufen Planungen zur Hochwasserfreilegung im Gemeindegebiet, die dazu führen, dass dieser in den zu bebauenden Ortszusammenhang einzubeziehende Bereich künftig nicht mehr von Hochwasser betroffen sein wird.

Weitere Schutzgebietsausweisungen z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler bestehen nicht. Zur Hofstelle gehört ein Stadel, der direkt an der Schellhamnergasse liegt, der als Einzeldenkmal dokumentiert ist. Durch die Einbeziehungssatzung wird das Denkmal nicht tangiert. Die Planung stellt das Denkmal frei.

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

### 3.2

#### Städtebauliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Peißenberg wird das Gebiet im Umgriff der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet dargestellt. Die neue vorgesehene Nutzung Wohnen entspricht diesem Nutzungszweck.

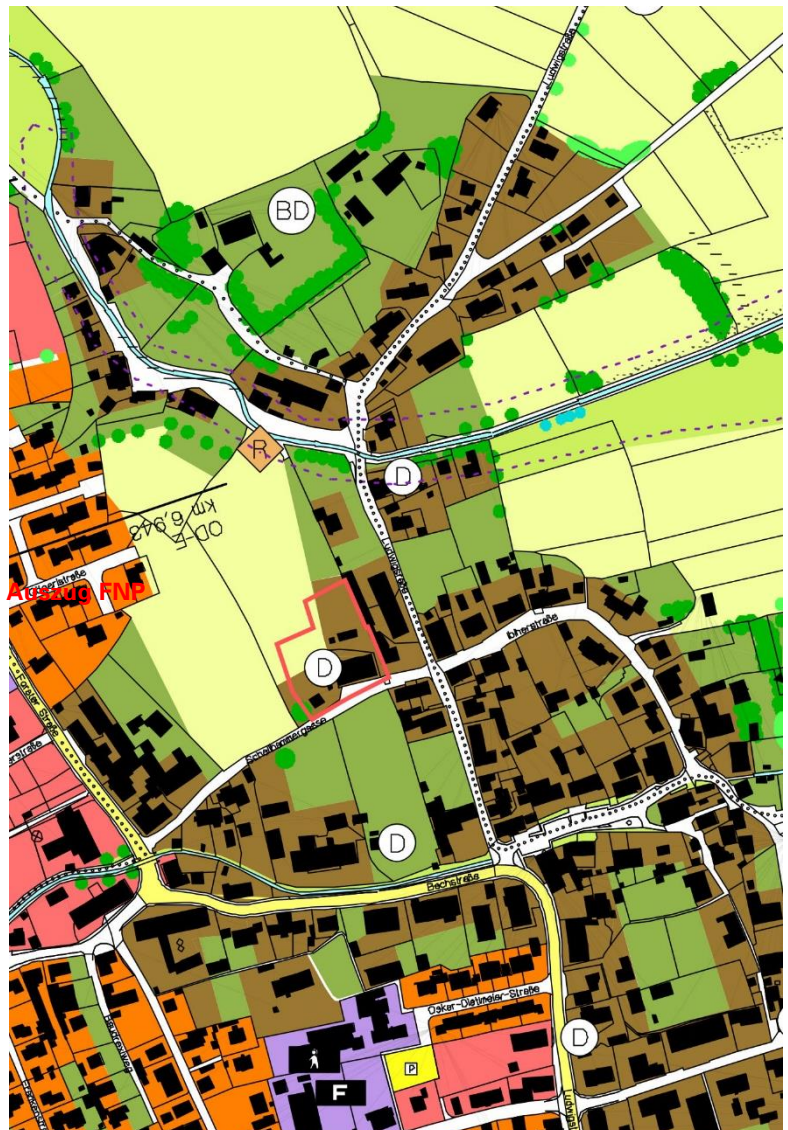


Abb.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Umgriff Einbeziehungssatzung

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um einen im Außenbereich liegenden Teilbereich der Grundstücke mit der Flur Nr. 235, 237(T), und 238(T), die in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Dieser Teilbereich hat weder nach der Lage noch der

Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde. Das Planungsgebiet ist durch die östlich und südlich angrenzende Bebauung im Bestand geprägt, die unmittelbar an die im Außenbereich liegenden Flächen anschließt. Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang sind die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB für die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

### 3.3

#### Materiell-rechtliche Voraussetzungen

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung dieser nordwestlichen Abrundungsflächen zur Schaffung von zwei Einfamilienhäusern für Einheimische entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen des Marktes Peißenberg vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden. Durch die maßvolle Abrundung der Einbeziehungssatzung und die Nutzung der bestehenden Erschließung auf den Grundstücken selbst als auch über die Schellhamnergasse wird kein neuer Bedarf an neuen Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst. Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

## 4

### Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus der Umgebung ab. Neben der Neufestsetzung des Ortsrandes nach Nordwesten, der die neue Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt, werden weitere Festsetzungen vorgenommen. Hintergrund hierfür ist die Zielsetzung eine neue städtebauliche wie gestalterische Ausformung der geplanten Baukörper am Ortsrand zu schaffen. Die Lage der beiden Baukörper werden deshalb als Bauraum mit Baugrenzen festgesetzt, ergänzt durch die Festsetzung zur Fläche der Garagen. Die zulässigen Grundflächen sind damit vorgegeben.

#### Wandhöhe

Die Wandhöhe, definiert als das Maß der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gem. Bayerischer Bauordnung). Sie wird für die beiden Bauräume mit maximal 6,50 m festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass eine hochwasserangepasste Bebauung ermöglicht wird, da die Hochwasserfreilegung für diese Teilbereiche noch in Planung und Umsetzung ist.

#### Bauliche Gestaltung

Zusätzlich werden zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauten am Ortsrand für die Hauptgebäude und Garagen geneigte Dächer mit einer vorgegebenen Hauptfirstrichtung festgesetzt.

#### Grünordnung

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit der neuen Ortsabrundung nach Norden und Westen zu freien landwirtschaftlichen Flächen ist eine 3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung bestimmten Fläche sind mindestens alle 10 m ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie Sträucher und Kleinbäume zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 Stk./2,25 qm (entspricht einem Pflanzenraster von 1,5 x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 Stk./4,0 qm einzuhalten.

#### Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offen Stellplätze / Hofflächen

Diese Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden z.B. Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster.

#### Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über Mulden oder Rigolen zu versickern.

### **5**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung**

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB, die §§ 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der Eingriffsregelung im gegenständlichen Verfahren erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung 2021.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Bayern 2021, Abb. 4 Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, kann bei Wohngebäuden mit einer versiegelten Fläche von  $\leq 2$  ha, einer GRZ  $< 0,3$  und ohne Betroffenheit besonderer Schutzgüter von einer vereinfachten Eingriffsregelung ausgegangen werden. Ein gesonderter externer Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn nach der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise Abb. 5 alle Fragen mit ja beantwortet werden können.

*Schritt 1:* Übersicht über die Wahl des weiteren Vorgehens  
Prüfschema Abb. 4

#### Einbeziehungssatzung

Wohnen

GRZ Gesamtumgriff: 0,27

GRZ neu einbezogene Flächen 0,27

Umgriff der Einbeziehungssatzung: 4.130 m<sup>2</sup>

#### Schutzgüter

Einstufung des Plangebietes vor Einbeziehung weiterer Flächen in den bebauten Ortszusammenhang (Bestandsaufnahme):

Arten und Lebensräume: Der für das Plangebiet gegenständliche Teilbereich der Grundstücke Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T) wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt bzw. ist im Bestand in Teilbereichen mit der Hofstelle bebaut.

Schutzgüter: Die Einbeziehungsfläche ist für sonstige Schutzgüter (keine Biotope, Arten, Klima, Wasser und Boden betroffen) mit geringer naturschutz-rechtlicher Bedeutung betroffen.

Das Plangebiet ist als Gebiet mit geringer Bedeutung einzuordnen.

#### Methodik

Damit ist bei der Methodik der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs eine vereinfachte Vorgehensweise möglich.

*Schritt 2: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise Abb.5*

#### Bestandserfassung,-bewertung

Die Erfassung und Bewertung erfolgte anhand der Checkliste Abb. 5. Nachdem alle Fragen der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise mit ja beantwortet werden können, besteht kein gesonderter externer Ausgleich.

#### Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Optimierung der Planung wurden folgende Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgenommen:

Festsetzung eines Pflanzgebots (Ortsrandeingrünung)

Beseitigung der Oberflächengewässer durch örtliche Versickerung

Nutzung der Erschließung im Bestand

Hoffflächen, Zufahrten, offene Stellplätze wasserdurchlässig

Ein gesonderter externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **6**

### **Erschließung**

Die Grundstücke Fl .Nr. 235, 237(T), 238(T) im Umgriff der Einbeziehungssatzung sind über die südlich verlaufende Schellhamnergasse erschlossen.

Das Grundstück ist bereits im Bestand über die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation (Schmutzwasserkanal) des Marktes Peißenberg erschlossen. Strom und weiteren Medien liegen ebenfalls an.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist durch örtliche (breitflächige und oberflächen-nahe) Versickerung zu beseitigen.



**7****Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas Senken Funktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

**8****Flächenbilanz**

Umgriff der Einbeziehungssatzung gesamt	4.130 m <sup>2</sup>
Umgriff der neu einbezogenen Flächen anteilig	1.657 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Bauräume neu – Grundfläche	336 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Flächen für Garagen neu -Grundfläche	114 m <sup>2</sup>
Bestand Hofstelle- Grundflächen	650 m <sup>2</sup>

Markt Peißenberg,

Peißenberg, den .....

.....  
Frank Zellner, Erster Bürgermeister