

---

# Markt Peißenberg

---



## 4. vereinfachte Änderung des **Bebauungsplans** **An der Ludwigstraße II**

Begründung

In der Fassung vom 06.10.2023

---



B3 ARCHITEKTEN

B3 ARCHITEKTEN  
Im Thal 2  
82377 Penzberg  
T 08856-932325  
[kontakt@b3-architekten.eu](mailto:kontakt@b3-architekten.eu)

Bearbeitung:  
Peter Haberecht, Architekt & Stadtplaner  
Justine Schenk, Stadtplanerin



## Inhaltsverzeichnis

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>S. 4</b>
1.1	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>S. 4</b>
1.2	<b>Grundsätze der Bauleitplanung</b>	<b>S. 4</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND BEDARF DER PLANUNG</b>	<b>S. 4</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN NACH § 13 BAUGB</b>	<b>S. 5</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>S. 6</b>
4.1	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>S. 7</b>
4.2	<b>Bestandssituation</b>	<b>S. 7</b>
4.3	<b>Geländesituation</b>	<b>S. 7</b>
4.4	<b>Nutzung</b>	<b>S. 8</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>S. 9</b>
5.1	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan</b>	<b>S. 9</b>
5.2	<b>Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>S. 10</b>
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN – ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>S. 11</b>
6.1	<b>Landesentwicklungsprogramm</b>	<b>S. 11</b>
6.2	<b>Regionalplan Oberland (Region 17)</b>	<b>S. 13</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>S. 14</b>
<b>8.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>S. 14</b>
8.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>S. 14</b>
8.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>S. 14</b>
8.2.1	Zulässige Grundfläche	S. 14
8.2.1	Höhe baulicher Anlagen	S. 15
8.3	<b>Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>S. 15</b>
8.4	<b>Bauliche Gestaltung</b>	<b>S. 16</b>
<b>9.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DES ARTENSCHUTZES</b>	<b>S. 17</b>
<b>10.</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>S. 18</b>
<b>11.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>S. 19</b>
<b>12.</b>	<b>PANVERFASSER</b>	<b>S. 19</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebiets in der Gemarkung Peißenberg	S. 6
Abbildung 2	Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“	S. 7
Abbildung 3	Baubestand	S. 8
Abbildung 4	Wirksamer Flächennutzungsplan von 2014	S. 9
Abbildung 5	B-Plan „An der Ludwigstraße II“	S. 10
Abbildung 6	LEP Bayern Strukturkarte	S. 11
Abbildung 7	Regionalplan Gemeinden in der Region	S. 13
Abbildung 8	HQ 100	S. 18
Abbildung 9	HQ extrem	S. 18

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lagepläne mit den Wassertiefen bei HQ100 sowie HQextrem
Anlage 2	Hydraulisches Gutachten „Auswirkungen auf Dritte und Retentionsverlust“ Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 18.11.2022



## 1. VORBEMERKUNGEN

---

### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1,2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht v. 04.01. 2023 (BGBl. I Nr.6)

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S: 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

### 1.2. Grundsätze der Bauleitplanung

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken innerhalb der kommunalen Grenzen nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Damit ist die Bauleitplanung das zentrale Planungsinstrument der Gemeinden, um den ordnenden Rahmen für die bauliche Entwicklung nach ihrem kommunalen städtebaulichen Konzept zu setzen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Erforderlichkeit obliegt hier der Anerkennung des Planungsbedarfs innerhalb der kommunalen Abwägung.

## 2. ANLASS UND BEDARF DER PLANUNG

---

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“.

Im Zuge der Planungen zur Sanierung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses wurde festgestellt, dass die baulichen Erweiterungen mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“, insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht vereinbar sind. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist diese 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und städtebaulich sinnvoll.

Der 4. vereinfachten Änderung liegt das Ziel, den bestehenden Standort der Feuerwehr auszubauen, zu Grunde.

Damit dient der Bebauungsplan der Sicherung einer Infrastruktureinrichtung, die als „Kritische Infrastruktur“ (Definition des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe) dem Bevölkerungsschutz / Gefahrenabwehr zuzuordnen ist, und hiermit dem Wohl der Allgemeinheit.



### 3. VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

---

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 18.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ für den Teilbereich Fl. Nr. 723/2 und 723/3, Gemarkung Peißenberg im vereinfachten Verfahren gefasst.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der Planung und dient der Innenentwicklung.

Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen, begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte weder für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter noch, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB gegeben.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 abgesehen.



#### 4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ liegt im Nordosten der Marktgemeinde inmitten bereits bebauter Umgebung, die hauptsächlich durch Wohnen aber auch gemischte Nutzungen und landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist.

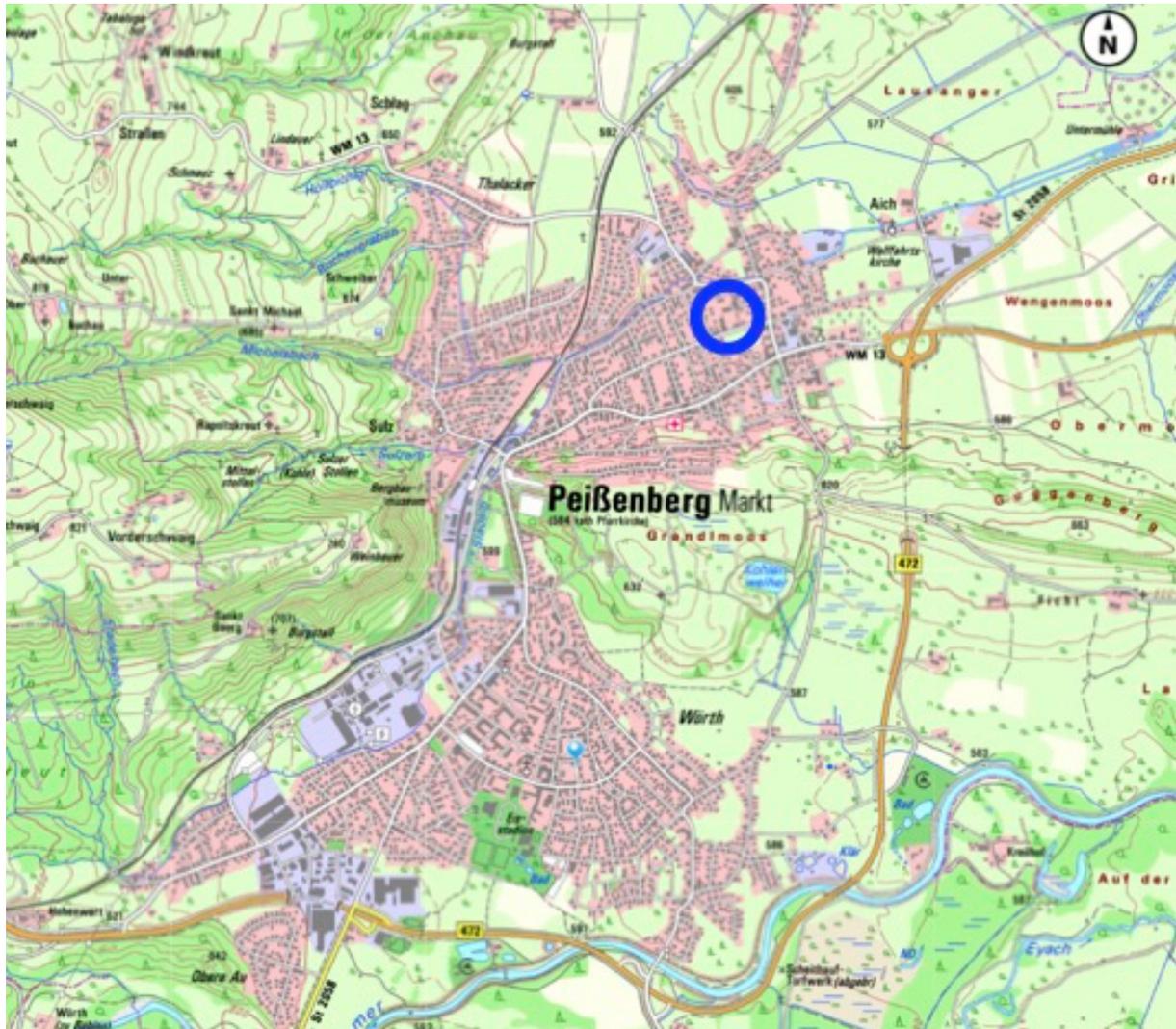


Abb.1: Lage des Pangebiets in der Gemarkung Peißenberg

Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN



#### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 723/2 und 723/3 der Gemarkung Peißenberg. Er grenzt im Süden an die Ebertstraße und im Norden an das Gelände der Kindertagesstätte St. Johann.



Abb. 2: Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“  
Quelle: Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

#### 4.2 Bestandssituation / Erschließung

Das Gelände ist über die Ebertstraße an das öffentliche Straßennetz und somit die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

#### 4.3 Geländesituation

Das Gelände ist nahezu eben. Lediglich im Nordosten gibt es im Anschluss an den bestehenden BRK-Parkplatz eine Aufschüttung von ca. 1,5m Höhe.  
Die Geländeoberkante kann im Mittel mit 582 m ü. NN angenommen werden.



## 4.4 Nutzung



Abb. 3: Baubestand  
Quelle: B3 ARCHITEKTEN

### Baubestand

Das Gelände ist bereits bebaut und durch das BRK-Heim und das Feuerwehrgerätehaus auch bereits genutzt. Diese Nutzung soll durch bauliche Erweiterungen an die Bedarfsplanung der Feuerwehr Peißenberg angepasst werden.

### Vegetation

Da das Plangebiet bereits bebaut und größtenteils versiegelt ist, gibt es lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze und im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Ebertstraße hin gibt es Baumbestand.



## 5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg in der Fassung von Juli 2004, zuletzt geändert nach Feststellungsbeschluss vom 25.10.2007, stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Damit wird der Markt Peißenberg dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gerecht.

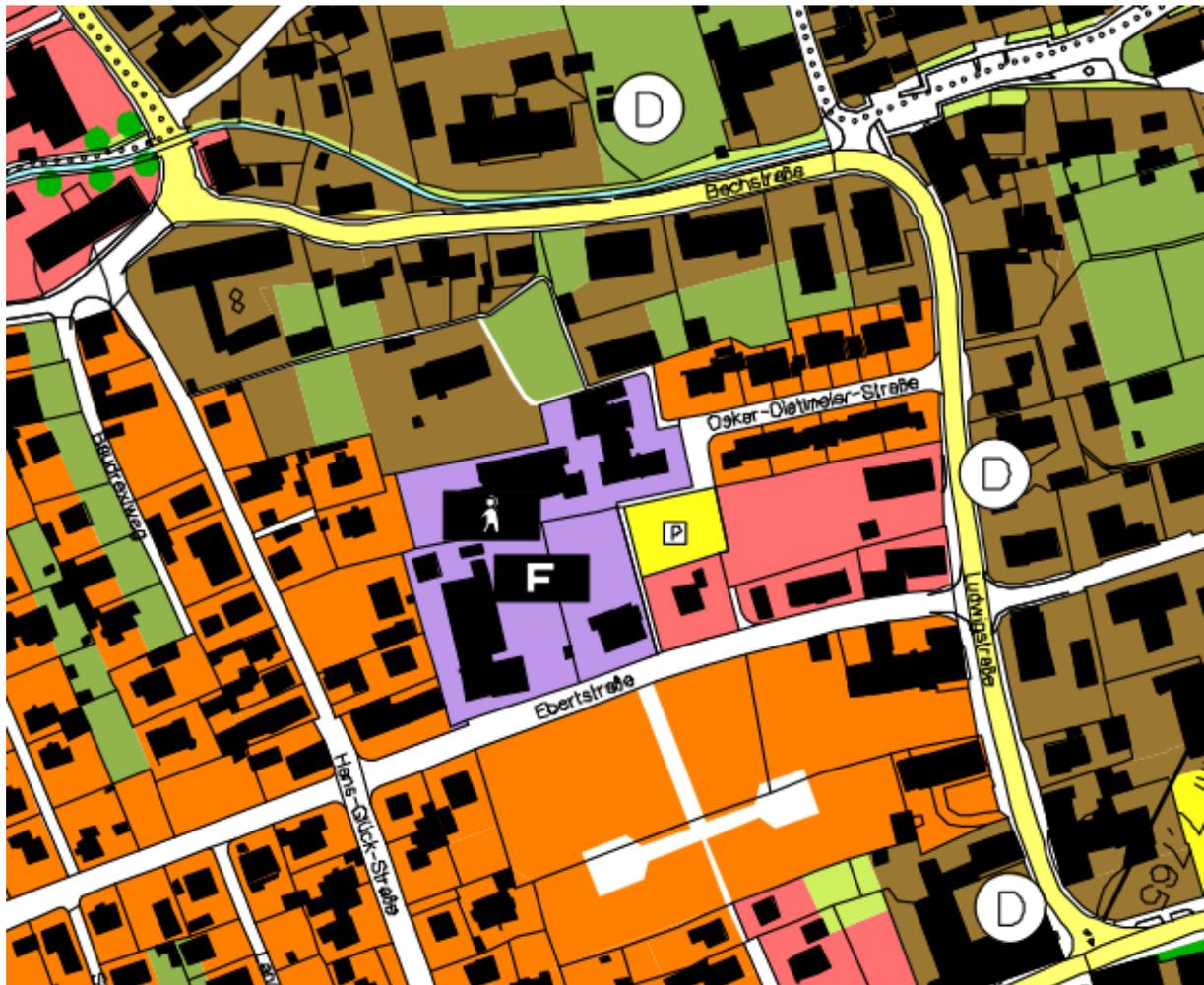


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg von Juli 2004  
Quelle: Markt Peißenberg



## 5.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist Bestandteil des seit ca. 1990 rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“. Dieser wird hiermit für die Flurstücke 723/2 und 723/3 geändert. Die übrigen Teilbereiche des rechtswirksamen ursprünglichen Bebauungsplans bleiben unberührt.

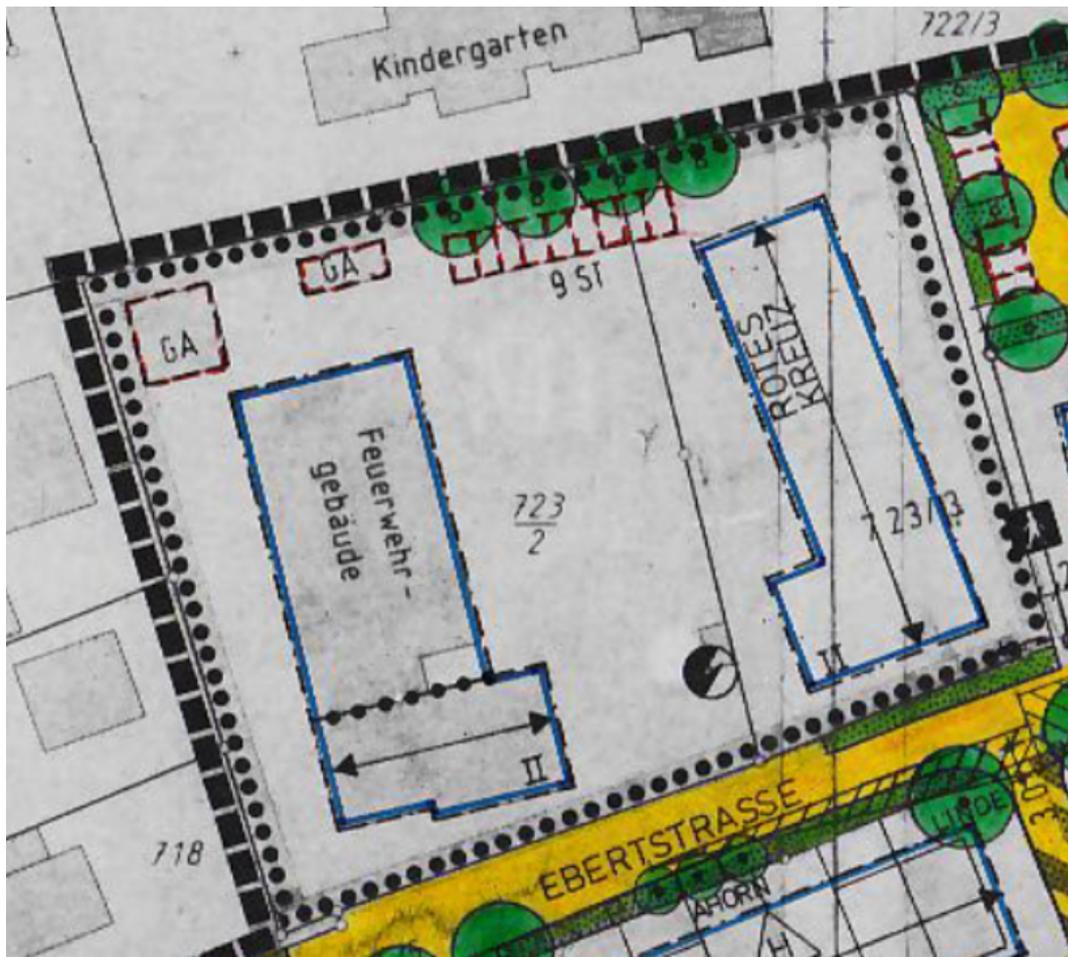


Abb. 5: Markt Peißenberg Ausschnitt B-Plan „An der Ludwigstraße II“  
Quelle: Markt Peißenberg





### **Leitbild der Landesplanung ist:**

Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern.  
Unter Berücksichtigung der Vision Bayern 2025 lautet das Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen Bayerns zu schaffen.

- (Z 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Der Markt Peißenberg ist gemäß LEP als Mittelzentrum eingestuft und liegt im sogenannten „Allgemeinen Ländlichen Raum“.

Dabei ist die Gemeinde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Danach sind insbesondere diese Bereiche vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation betroffen.

Nach Grundsatz 2.1.12 werden in Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Der Markt Peißenberg baut seine Funktion als Mittelzentrum aus, indem er die Versorgung der Bevölkerung mit (kritischer) Infrastruktur verbessert, aus.

- Hochwasserschutz (G 7.2.5) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
  - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
  - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Durch Ausbau und Verdichtung des bestehenden Standorts verzichtet der Markt Peißenberg auf eine Inanspruchnahme von neuen Bauflächen und trägt somit indirekt zum Erhalt von natürlichen Rückhalteflächen bei. Durch die mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte und festgesetzte hochwasserangepasste Bauweise sowie ein hydraulisches Gutachten berücksichtigt die vorliegende Planung die Grundsätze des Hochwasserschutzes. *An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Pkt. 10 der Begründung verwiesen.*



## 6.2 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Region Oberland (Region 17) liegt im äußersten Süden Bayerns, zwischen München und Innsbruck im mittleren Teil des bayerischen Alpenraums.

Die Region weist eine polyzentrische Raumstruktur auf, die von derzeit 12 leistungsstarken und entwicklungsfähigen Mittelzentren, eines davon ist Peißenberg, bestimmt wird. Im Norden grenzt das Regionsgebiet an den großen Verdichtungsraum München, von dem starke wirtschaftliche und kulturelle Impulse ausgehen. Ziele für die Region sind daher die Entwicklung zu einem gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum und gleichzeitig die Erhaltung der Identität und der gewachsenen Strukturen in den einzelnen Teilräumen.

Der Markt Peißenberg liegt im Nordwesten der Region, zentral im Landkreis Weilheim-Schongau, im Zentrum des „Pfaffenwinkels“ (Alpenvorland).



Abb.7: Gemeinden in der Region 17 (Oberland)  
Quelle: Planungsverband Region Oberland

Nach Grundsatz 2.4 für die Region sollen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs unter Nutzung der Chancen der Digitalisierung zukunftsfähig ausgebaut und die Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen soll durch integrierte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung verbessert werden.

Mit dem Ausbau der Feuerwehr erfüllt Peißenberg die Aufgabe der grundsätzlichen Daseinsvorsorge für seine Bevölkerung und wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ den übergeordneten Zielen gerecht.



## **7. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER LUDWIGSTRASSE II“**

---

Sicherung und Ausbau des Standorts für die Feuerwehr und das BRK-Heim.  
Hierbei insbesondere Schaffung von Baurecht für die dringend notwendigen baulichen Erweiterungen der Fahrzeughalle und die daraus resultierenden Stellplätze.

Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes.

Abschirmung der Kindertagesstätte durch Heckenpflanzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Erhalt der Fußwegeverbindung zw. Ebertstraße und Kindertagesstätte.

## **8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, Baurecht für die dringend notwendige Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses, das in seiner baulichen und technischen Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, zu schaffen.

Der Markt Peißenberg wird damit seiner Aufgabe zur Sicherung von Infrastruktureinrichtungen und somit dem Schutz der Bevölkerung und Gefahrenabwehr gerecht.

Hierfür wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung im westlichen Bereich Feuerwehr und im südöstlichen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (BRK-Gebäude) festgesetzt.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Zulässige Grundfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt werden.

Für das Plangebiet wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für die baulichen Hauptanlagen Feuerwehr eine maximal zulässige Grundfläche von 1.750 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dies entspricht dem Raumbedarf des Bestandes und der Erweiterung.

Für die Nutzung BRK-Heim beträgt die zulässige Grundfläche 290 m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem Bestand.

Neben diesen Hauptnutzungen sind noch befestigte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen für die Zweckbestimmung notwendig.

Hierfür ist jeweils eine zusätzliche zulässige Grundfläche, die den Versiegelungsgrad durch die o.g. Nutzungen (Wege, Stellplätze etc.) beschränkt, festgesetzt.

Für das Grundstück der Feuerwehr beträgt der Versiegelungsgrad damit rund 96%, für das Grundstück BRK-Heim rund 85%.



Hierdurch wird die gem. § 19 Abs.4 Satz 2 (1.Teil) BauNVO zulässige 50%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche vor allem auf dem Feuerwehrgrundstück weit überschritten, jedoch gibt § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO der Kommune ein Instrument an die Hand, darüberhinausgehende Festsetzungen zu treffen.

Beim vorliegenden B-Plan handelt es sich um eine Innenentwicklung zur Sicherung von Infrastruktureinrichtungen und somit um eine sinnvolle Nachverdichtung auf einer bestehenden Fläche, die bereits im Bestand im hohen Maß versiegelt ist.

Durch die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses zieht der Markt Peißenberg die Verdichtung und damit auch die Versiegelung eines bestehenden Standorts, der bereits voll erschlossen ist, der Erschließung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Gemeindegebiet vor.

Damit trägt der Markt Peißenberg dem Grundsatz der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Der hohe Versiegelungsgrad begründet sich in den technischen und räumlichen Vorschriften der DGUV „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ - Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben und der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“

Hier insbesondere die Vorgaben des Raum- und Flächenbedarfs nach Nr. 5 ff DIN 14092 und Außenanlagen (Nr. 7)

Geregelt sind hier Anzahl, Größe und Gestaltung der Stellplätze, Überfahrbarkeit und Auslegung für die Belastbarkeit der Achslast.

Insbesondere sind die Flächenanforderungen an Verkehrswege (kreuzungsfreie An- und Abfahrtswege) und die Gestaltung von PKW-Stellplätzen (befestigt, sicher, bei jeder Witterung begehbar) maßgebend. Damit wird die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens zwar beeinträchtigt, aber die zweckentsprechende Grundstücksnutzung und die entsprechenden Nutzungsvorschriften machen dies notwendig.

Die sich aus den normativen Vorgaben ergebende Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Geltungsbereich der B-Planänderung knapp nachgewiesen werden.

Die Stellplätze erfüllen hier eine Doppelfunktion, indem sie auch als Übungsfläche für die beiden Zweckbestimmungen „Feuerwehr und BRK“ zur Verfügung stehen. Sowohl die Feuerwehr als auch das BRK benötigen hier eine Fläche, die überfahren werden kann und genügend Raum für den Aufbau eines großen Rettungs-Zelts lässt, was allerdings eine Gliederung oder Gestaltung der Stellplatzfläche durch Baumpflanzungen ausschließt. Jedoch kann die Festsetzung, die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, den Versiegelungsgrad zum Teil kompensieren.

Durch diese Doppelfunktion der Stellplätze und die Tatsache, dass BRK und Feuerwehr diese Übungsfläche gemeinschaftlich nutzen, kann eine weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.

### 8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Ein weiteres Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung nutzt das Instrument der Höhenbeschränkung.



Gemäß § 16 Ab. 2 Nr. 4 BauNVO wird die max. Höhe der Außenwand im Bereich A (Hauptbaukörper Feuerwehrgerätehaus) und B (eingeschossiger Anbau Feuerwehrgerätehaus) mit 6,5 6,75 bzw. 3,5m und Bereich C mit 7,2 m (BRK-Heim) festgesetzt. Gemessen jeweils von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum höchsten Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dach (First). Dies entspricht der bestehenden Gebäudehöhe beim BRK bzw. den geplanten Anbauten Feuerwehrgerätehaus.

Beim Hauptbaukörper des Feuerwehrgerätehauses richtet sich die Wandhöhe am Gebäudebestand inklusive der notwendigen statischen Ertüchtigung des Dachstuhls für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und einer höheren Dämmstärke der Dachfläche.

#### Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss ist maßgeblich als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Wandhöhe.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses orientiert sich am Bestandsgebäude.

### **8.3 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Baufenster im westlichen Teil des Geltungsbereiches umfasst das Bestandsgebäude der Feuerwehr mit den geplanten Erweiterungsflächen.

Im östlichen Teil umfasst das Baufenster das bestehende BRK-Gebäude.

Für die Versorgung der Energiezentrale des Feuerwehrgerätehauses, das auch energetisch saniert wird, mit regenerativen Energieträgern sind bauliche Anlagen notwendig. Da sich die genaue Lage erst in der weiteren Gebäudeplanung ergibt, wird eine mögliche „geringfügige“ Überschreitung der Baugrenzen festgesetzt und auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt.

Stellplätze Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das lässt dem Nutzer ein gewisses Maß an Flexibilität der Freiflächenorganisation zu.

### **8.4 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich einerseits am Bestand und an der baulichen Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses und andererseits nehmen sie die ortsüblichen Elemente auf und dienen somit dem Einfügen in das gewachsen Ortsbild.



## 9. BERÜCKSICHTIGUNG DES ARTENSCHUTZES IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

---

Des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot als Komponente der Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gilt grundsätzlich auch für Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren, für die nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung entfällt.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich allerdings um ein bereits bebautes hochversiegeltes Grundstück. Die drei Bestandsbäume an den Grundstücksrändern sind als Erhalt festgesetzt, weiterer Vegetationsbestand ist nicht vorhanden. Sodass nicht davon ausgegangen wird, dass im Zuge der Bauausführung die artenschutzrechtlichen Verbotsgegenstände gem. § 44 BNatSchG berührt würden. Darüber hinaus werden, wo möglich, Baumpflanzungen auf dem Grundstück ergänzt und an der Nord- und Ostgrenze ist zur Kindertagesstätte und zum Fußweg hin eine Heckenpflanzung festgesetzt.



## 10. HOCHWASSERSCHUTZ

Eine Hochwasserschutzplanung für den Bereich Peißenberg wird zurzeit erarbeitet, allerdings ist mit einer Fertigstellung frühestens in einigen Jahren zu rechnen. Sodass die „vorläufig gesicherten“ Daten und Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim gelten. Demnach liegt das Plangebiet teilweise im HQ 100 und HQ extrem des Wörthersbachs.

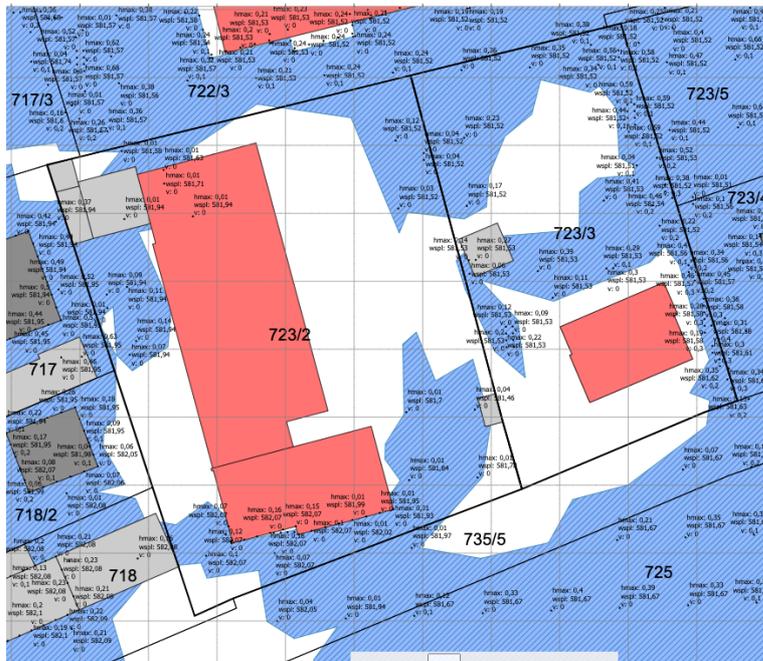


Abb.:8  
Standortauskunft über Wassertiefen,  
Wasserspiegellagen und  
Fließgeschwindigkeiten HQ100  
Quelle: Wasserwirtschaftsamt  
Weilheim

Abb.:9  
Standortauskunft über Wassertiefen,  
Wasserspiegellagen und  
Fließgeschwindigkeiten HQextrem  
Quelle. Wasserwirtschaftsamt Weilheim





Da Feuerwehr und Rettungsdienst zur kritischen Infrastruktur zählen, sind hier besondere Hochwasserschutzmaßnahmen, die nach Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten sind, vorzusehen.

Bei Neubebauung müssen Gebäude hochwasser-sicher errichtet werden, das bedeutet, dass sie nicht überflutet werden dürfen; im Parkplatzbereich ist eine Überstauung bis 10 cm (ausgehend vom HQ extrem) akzeptabel.

Das WWA stellte für die Planung Höhen, die zu einer überschlägigen Ermittlung des Eingriffs in den Retentionsraum herangezogen werden konnten und aus denen Bezugshöhen für die Gebäudeplanung abgeleitet wurden, zur Verfügung.

Die angehängten Karten zeigen, dass die Überstauung des FW-Grundstücks bei HQ 100 vernachlässigbar gering ist.

Die festgesetzten EG-Höhe des FW-Hauses liegen außerhalb des kritischen Bereiches. Aufgrund der Ausformung der Überflutungsflächen im Bearbeitungsgebiet ist nicht davon auszugehen, dass durch die konstruktiv notwendige Höherlegung des Geländes ein Fließweg abgeschnitten wird und somit eine Verschlechterung für Dritte entsteht, obwohl Retentionsraum verloren geht.

Der Verlust von Retentionsraum ist grundsätzlich auszugleichen. Der Ausgleich sollte im räumlichen Zusammenhang erfolgen. Im Plangebiet selbst ist dies jedoch nicht möglich und es steht auch kein weiteres zur Verfügung.

Das Hydraulische Gutachten der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 18.11.2022 belegt, dass die Planung mit Verlust des Retentionsvolumens keine schädlichen Auswirkungen auf Dritte entstehen.

## **11. STÄDTEBAULICHE DATEN (INFORMATION)**

---

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,54 ha.

## **12. PLANVERFASSER**

---

Der Markt Peißenberg hat das Architekturbüro B3 ARCHITEKTEN, Haberecht – Irregen, Partnerschaftsgesellschaft, mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen beauftragt.

Penzberg, 06.10.2023

Peter Haberecht  
Architekt, Stadtplaner