

Markt Peißenberg

Einbeziehungssatzung

„Scheithaufstraße 10“ nach § 13 BauGB

Begründung – 19.02.2024

Markt Peißenberg



Hauptstraße 77

82380 Peißenberg

T. +49 8803-690-0

poststelle@peissenberg.de

Markt Peißenberg, **12. MRZ. 2024**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Zellner', is written over a horizontal line.

Erster Bürgermeister Hr. Frank Zellner

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
2	Anwendung des § 13 BauGB	1
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	1
3.2	Regionalplan (17) Oberland	2
3.3	Flächennutzungsplan	3
4	Das Plangebiet	4
4.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
4.2	Altlasten, Bodendenkmale und Bodensetzungen durch Bergbau	4
4.3	Grundwassermessstelle und Lage im Risikogebiet außerhalb Überschwemmungs- gebieten HQ_{extrem}	5
4.4	Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm	6
4.5	Stellplätze sowie Garagen mit Zufahrten. Freiflächengestaltung und Einfriedungen	7
5	Planung	7

1 Planungsanlass und Planungsziel

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 509/16 Gemarkung Ammerhöfe ein abbruchreifes, unbewohntes Gebäude. Die Grundlage der Neuplanung sieht eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus im Westen und einem Doppelhaus an der Scheithaufstraße vor. Das Einfamilienhaus wird dabei ca. 5 Meter über die derzeitige Abgrenzungslinie zur Beurteilung nach § 34 BauGB in den Außenbereich hinausragen.

Mit der gegenständlichen Planung sollen somit im Planungsgebiet westlich der Scheithaufstraße die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf Grundlage des neuen Gebäudekonzeptes eine zeitgemäße und verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Ziel der gegenständlichen Planung ist auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB diese Fläche in den bebauten Zusammenhang des Ortsteils einzubeziehen und damit die baurechtlichen Grundlagen für die Beurteilung und Genehmigungsfähigkeit des Neubaus nach § 34 BauGB zu erwirken.

2 Anwendung des § 13 BauGB

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde gem. § 13 Abs. 1 das vereinfachte Verfahren anwenden.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 und 4 Abs. 1 wird entsprechend nicht durchgeführt werden. Im Weiteren wird bei gegenständlichen Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und §10a Absatz 1 abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet der Markt Peißenberg ein Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf aus. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das ca. 14 km nord-östlich gelegene Weilheim in Oberbayern, welches mit PKW, Fahrrad (in ca. 35 Minuten) und Bahnverbindung erreichbar ist.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für den Markt Peißenberg und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann, bereits bebaut wurde und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen auszeichnet.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern wird somit im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen: es wird eine Fläche herangezogen, welche bereits bebaut wurde und erschlossen ist.

3.2 Regionalplan (17) Oberland

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberland liegt das Mittelzentrum Markt Peißenberg im Raum mit besonderem Handlungsbedarf, dessen Entwicklung gestärkt werden soll.

I 2.1 G Leitlinien für die Region

„Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.“

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung wird dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

B I G 1 Landschaftliches Leitbild

„Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.“

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung am angedachten Standort werden ökologisch ausgleichend wirkende Landschaftsteile geschont und eine Fläche herangezogen, die bereits bebaut ist und von intensiv genutzten Flächen umgeben ist.

II 1.1 G Siedlungsleitbild

„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“

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Oberland keine weiteren für das gegenständliche Vorhaben relevante Ziele oder Grundsätze. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Oberland.

3.3 Flächennutzungsplan

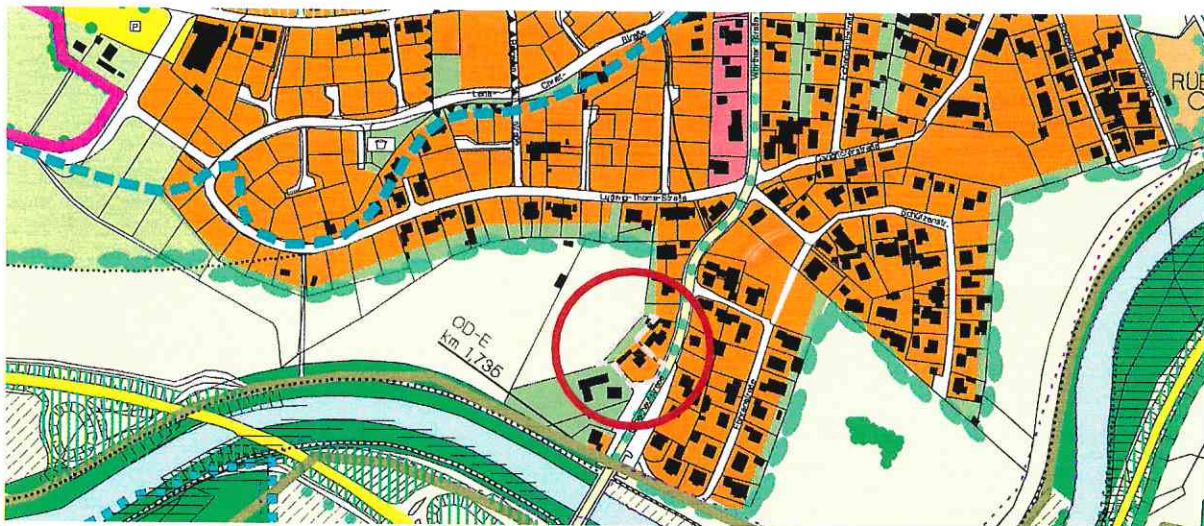


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg (Stand 25.10.2007) ist der Geltungsbereich im südlichen Teil des Grundstücks bereits als Wohnbaufläche „W“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ortsteil des Marktes Peißenberg, Gemarkung Ammerhöfe, angrenzend an die Scheithaufstraße im Osten, über welche das Grundstück bereits angebunden und erschlossen ist. Die Fläche ist im Moment mit einem älteren, unbewohnten und abbruchreifen Einfamilienhaus bebaut. Im Westen befindet sich ein Grünsaum. Beidseitig grenzt das Plangebiet an die bereits bebauten Nachbarbebauungen der Scheithaufstraße 8 und 12 an.

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 509/16 des Marktes Peißenberg und hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

4.2 Altlasten, Bodendenkmale und Bodensetzungen durch Bergbau

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB ist bzgl. etwaiger Altlasten, Bodendenkmale sowie Bodensetzungen folgendes zu beachten:

Altlasten

Die benachbarte westliche Flurnummer 509/4, Gemarkung Ammerhöfe, ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 19.000.772 aufgeführt. Da diese Flächen oft nicht flurstücksscharf hinterlegt sind, ist bei Aushubarbeiten auf der Flurnummer 509/16 ein besonderes Augenmerk auf schädliche Bodenveränderungen und Auffüllungen zu legen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich etwaig schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ kann ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorgenommen werden.

Bodendenkmale

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Die Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmale (Funde) kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Etwaig zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Bodensetzungen durch Bergbau

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld wurde kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe betrieben. 1970 wurde ca. 290 m westlich des Grundstücks Kohle in über 1.000 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurde das Flöz 10/11 mit einer Mächtigkeit von ca. 1,5 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach Einschätzung der Bergrechteverwaltung auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Auch wenn diese nahezu unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sollten Auffälligkeiten auf dem Flurstück bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren.

Unter Ziff. C / Hinweise wurde entsprechend auf diese Belange hingewiesen. Im Weiteren wird im Zuge der weiteren Planungen die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

4.3 Grundwassermessstelle und Lage im Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten HQ_{extrem}

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB ist der Grundwassermessstelle sowie der Lage im Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten HQ_{extrem} folgendes zu beachten:

Grundwassermessstelle:

Auf dem betreffenden Flurstück 509/16 der Gemarkung Ammerhöfe befindet gemäß den Daten des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Weilheim eine Grundwassermessstelle. Der Grundwasserflurabstand ist hier mit 2,80 m unter Geländeoberkante anzunehmen. Um Verunreinigungen des Grundwassers durch eine Umnutzung des Grundstücks zu vermeiden, ist diese vor der Durchführung der Arbeiten ordnungsgemäß zurückzubauen.

Die gesamte Rückbaumaßnahme ist nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere gemäß dem Arbeitsblatt W 135 des DVWG durchzuführen. Vorab ist eine entsprechende Rückbauanzeige inkl. Rückbaubeschreibung gemäß § 49 WHG i.V. mit Art. 30 BayWG beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) ist ebenfalls vorab eine Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzuholen.

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ_{extrem}

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQ_{extrem} umfasst werden

abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit ggf. Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Es wird daher dringend empfohlen, vor der Durchführung der Arbeiten eine entsprechende Risikobeurteilung durchzuführen. Im Zuge dieser Beurteilung sollten folgende Sachverhalte untersucht und definiert werden:

- Höhenlage der Oberkante des Fußbodenniveaus im Erdgeschoss bezogen auf die Fahrbahnkante, bzw. Oberkante des Bestandsgeländes
- Ausführung von wasserdichten und ggf. auftriebssicheren unterirdischen Bauteilen
- Beachtung der Dichtigkeit von Hausdurchführungen
- Beachtung von etwaigen Auflagen bei der Errichtung von Wärmeaufbereitungsanlagen mit wassergefährdenden Energieträgern
- Prüfung der vorhandenen Gebäudeversicherungen / Elementarschäden

Unter Ziff. C / Hinweise wurde entsprechend auf diese Belange hingewiesen.

4.4 Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB ist bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen folgendes zu beachten:

Verkehrslärmimmissionen

In der im Jahr 2022 von der Marktgemeinde Peißenberg in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung durch den Gutachter Prof. Dr.-Ing. Kurzak (Bericht vom 14.03.2023) wurde mittels einer Erhebung der Verkehrsbelastung an der Scheithaufstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.080 Kraftfahrzeugen ermittelt.

Gemäß einer mit diesem Eingangswert durchgeführten überschlägigen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen ergibt sich im direkt an die Scheithaufstraße angrenzenden Bereich der Einbeziehungssatzung voraussichtlich eine Überschreitung selbst der in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete festgesetzten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts.

Unabhängig davon, ob die Werte der DIN 18005 oder die Werte der 16. BImSchV angesetzt werden gilt, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (z.B. Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (z.B. Grundrissorientierung, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden müssen. Rein passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung), sind nur wirksam, wenn sie geschlossen sind. Da aber auch Schallschutzfenster nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs vor allem nachts häufig offenstehen, können u.U. sie ihren Zweck nicht erfüllen. Schallschutzfenster sollten daher nur als „letztes Mittel“ eingesetzt werden

Gewerbelärmimmissionen

Auf dem südwestlich angrenzenden Flurstück Fl.Nr. 509/31 befindet sich eine Drechslerei für Holz(kunst)objekte. In welchem Umfang dort geräuschintensive Maschinen und Geräte eingesetzt werden oder ggf. Lkw-Lieferverkehr zur Nachtzeit stattfindet ist nicht bekannt. Geräuschintensive Arbeiten auf dem Betriebsgrundstück oder nächtlicher Lieferverkehr (in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) können jedoch zu Lärmkonflikten im Bereich der Einbeziehungssatzung führen.

Unter Ziff. C / Hinweise wurde entsprechend auf die Belange des bestehende Verkehrs- und Gewerbelärms hingewiesen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist aufgrund dieser bestehenden Lärmsituation ein Immissionsgutachten auf Grundlage der 16. BImSchV sowie der TA-Lärm zur Beurteilung und Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte (für ein allgemeines Wohngebiet) zu erstellen und der zuständigen Fachbehörde vorzulegen.

4.5 Stellplätze sowie Garagen mit Zufahrten. Freiflächengestaltung und Einfriedungen

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB ist bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen folgendes zu beachten:

Stellplätze sind gemäß der allgemein gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Peißenbergs in der jeweils bei Antragsstellung gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen, Freiflächen gemäß der allgemein gültigen Freiflächengestaltungssatzung des Marktes Peißenbergs in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung zu gestalten.

Darüber hinaus ist im Westen des Plangebiets auf eine ortsrandgerechte Eingrünung sowie entsprechende durchlässige, nicht massive Einfriedung zu achten.

5 Planung



Abbildung 2: Übersichtsskizze Bauherr 04/2023

Der Entwurf sieht 2 Baukörper vor, welche von Osten über die bereits vorhandene Zufahrt der Scheithaufstraße erschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze ordnen sich zwischen den Baukörpern als Garagen an. Es sollen 2 Baukörper, ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus entstehen. Der westliche Teil außerhalb des Einzugsbereiches bleibt unbebaut.

Zielsetzung ist eine Anreihung und Einfügung der Kubaturen in das Grundstück mit integrierten Stellplätzen und Außenbereich.

Mit Einbeziehung der etwa 150 m² großen Fläche soll sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gem. Ziff. 1.1 der Einbeziehungssatzung künftig nach § 34 BauGB richten.

Ausgefertigt, Markt Peißenberg den

12. MRZ. 2024



Frank Zellner – Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung ist nach Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Markt Peißenberg den

13. MRZ. 2024



Frank Zellner - Bürgermeister