



# MARKT PEIßENBERG

## BEBAUUNGSPLAN „OBERE AU III“

### BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den

Geändert:

Endfertigung:

16.09.2024

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER + PARTNER**

**ARCHITEKTURBÜRO**

**Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/933700

mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**Vogl + Kloyer**

**Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2

82362 Weilheim

Tel. 0881 9010074

mail: [mail@vogl-kloyer.de](mailto: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 (FNP)	6
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Verfahren	7
4.	Angaben zum Baugebiet	7
4.1	Abgrenzung und Größe	7
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	7
4.3	Vorhandene Nutzungen	7
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	7
4.5	Erschließung	8
5.	Planinhalt	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.5	Grünordnung	10
5.6	Bauliche Gestaltung	10
6.	Baugrundgutachten	10
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	11
7.1.	Grundwasser	11
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
7.3.	Wasserversorgung	11
7.4.	Abwasserentsorgung	12
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	12
8.	Natur- und Umweltschutz	13
9.	Artenschutz	13

## 1. Allgemeines

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



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

Das Plangebiet liegt in süd-westlicher Randlage von Peißenberg.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Au III“ beschlossen.

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung soll insbesondere eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Baugebiets sein.

## **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 eingestuftten 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 Aufstellung 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 Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Peißenberg als Wohnbaufläche (W), sowie als private Grünfläche eingetragen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## **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 naturschutzrechtlichen Gebiete.

## **3. Verfahren**

---

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren gem. § 13 a (Innenentwicklung) durchgeführt.

## **4. Angaben zum Baugebiet**

---

### **4.1 Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am süd-westlichen Ortsrand und umfasst eine Flächengröße von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Osten, Süden, Westen und Norden durch Wohnbebauung begrenzt.

### **4.2 Eigentumsrechtliche Situation**

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird wohnwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

### **4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder anderweitige Vorbelastungen bekannt.

## **4.5 Erschließung**

Das Gebiet ist über die Bavariastraße bereits erschlossen.

## **5. Planinhalt**

---

### **5.1 Allgemein**

Das Baugebiet stammt aus den 70er bis 80er Jahren und wurde bis Anfang 2000 immer wieder nachverdichtet.

Die Rückwärtigen Gartenbereiche wurden bislang noch keiner Bebauung zugeführt. Auf Grund eines Bauantrages hat sich der Marktgemeinderat entschlossen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung eine Bebauung in der zweiten Zeile zuzulassen. Hierfür war die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

#### **5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen**

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen. Diese sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet.

Um dem Gedanken der innerörtlichen Nachverdichtung Rechnung zu tragen wurde auf eine Regelung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten verzichtet.

Vielmehr sollen sich die Anzahl der Wohneinheiten durch die festgesetzte GRZ, die neu generierten Baugrenzen und insbesondere durch die Festsetzung der notwendigen Stellplätze (siehe Textteil § 5 Abs.3) selbst regeln.

#### **5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche**

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude mit 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.

### **5.3.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

### **5.3.3 Gebäudehöhe, Gebäudetypen**

Im bereits bestehenden bauquartier finden sich die unterschiedlichsten Haustypen wieder.

Um hier jedoch eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten zu können hat sich der Marktgemeinderat entschlossen zwei Unterschiedliche Haustypen festzusetzen.

Beide Haustypen sind mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei bei Haustyp 2 eine Kniestockvariante generiert wurde. Dies ermöglicht, je nach Bedürfnis, unterschiedliche Baukörper, die jedoch städtebaulich geregelt sind.

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m bei Haustyp 1, 6,30 m bei Haustyp 2 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Zielvorgabe der Nachverdichtung. So soll den bestehenden, eingeschossigen, Kniestockhäusern die Möglichkeit der Aufstockung ermöglicht werden.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine maximale absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan im Bereich der noch unbebauten Grundstücke festgesetzt.

Aus diesem Grund wurden den einzelnen neu zu erstellenden Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

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

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser i. S. des § 14 BauNVO, sowie Nebengebäude gem. Art. 57 Abs.1 a BayBO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung soll, auch bei einer Nachverdichtung, mehr Spielraum bei der Errichtung der vorgenannten Anlagen einräumen, wobei die gesetzlichen Vorgaben hierzu zu beachten sind.

Um ein Ausufern der vorgenannten Anlagen zu vermeiden wurden unter § 5 Abs. 2 Größenbeschränkungen festgesetzt, die in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße generiert wurden.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Nachverdichtungsmöglichkeiten gemäß den aktuellen Regelungen der BayBO ermöglicht werden.

### **5.5 Grünordnung**

Die Nachverdichtung im Gebiet wird neben der Bebauung der hinterliegenden Grünflächen jeweils zusätzliche Zufahrten an der Bavariastraße nach sich ziehen.

Für befestigte Flächen wird ein Mindestmaß an Wasserdurchlässigkeit festgesetzt, dies ist insbesondere wegen der längeren Zufahrten von Belang.

Die textliche Festsetzung von Baumpflanzungen abhängig von der Grundstücksfläche soll einen Ausgleich für den Verlust an Grünfläche und von Bestandsbäumen darstellen. Die Hinweise enthalten eine Liste heimischer und standortgerechter Gehölze, die vorzugsweise verwendet werden sollen.

Auf die zeichnerische Festsetzung konkreter Baumstandorte wird aufgrund der notwendigen differenzierten Weiterentwicklung der Bestandsbebauung verzichtet.

### **5.6 Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen unter § 6 - 8 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

## **6. Baugrundgutachten**

---

Ein Baugrundgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die geplanten Hinterliegerbebauungen nur ca. 7 Einheiten entstehen können, die sich zudem inmitten bestehender Bauungen befinden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die Bodenverhältnisse und Versicherungsmöglichkeiten ergeben wie bei den bereits bebauten Grundstücken. Probleme bei Gründungen oder Versickerungsanlagen sind nicht bekannt.

## **7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

---

### **7.1 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

### **7.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **7.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über 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 AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### **7.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. 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 § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

#### **7.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme zu bei den Gemeindewerken zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 9.3 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

## 8. Natur- und Umweltschutz

Auch wenn für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Betroffen durch die Nachverdichtung sind Gartenflächen, die teilweise strukturarm, teilweise aber auch vielfältiger ausgebildet sind. Zwei Grundstücke weisen ältere Obstbäume auf, die im Fall einer Bebauung gerodet werden müssen.

Schutzgut Boden: Die Nachverdichtungsflächen sowie ihre Zufahrtsbereiche sind zu geringen Anteilen versiegelt, im Wesentlichen aber als Grünflächen ausgebildet. Die Böden sind anthropogen verändert.

Schutzgut Wasser: Der Grundwasserstand dürfte abgesenkt sein, Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima/ Luft: Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Der Geltungsbereich wie auch der Nachverdichtungsbereich ist umlaufend von Wohnbebauung umgeben.

Schutzgut Mensch: Der Geltungsbereich hat keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Weder im Geltungsbereich noch in seinem unmittelbaren Umfeld sind Bau- oder bekannte Bodendenkmäler vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind folgendermaßen zu beschreiben:

Die Verdichtung der Bebauung erfolgt in einem bereits stark durch Bebauung geprägten Bereich. Betroffen sind Lebensräume geringer bis mittlerer Wertigkeit, sofern nicht bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Abgesehen von einzelnen älteren Obstbäumen ist kein bedeutsamer Baumbestand betroffen.

Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Grundwasserneubildung, die durch wasserdurchlässige Beläge gemindert wird. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich neuer Versiegelung verloren.

Da der Geltungsbereich bereits im Bestand keine besondere Funktion für das Lokalklima übernehmen kann, sind diesbezüglich keine ungünstigen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gering.

## 9. Artenschutz

Obwohl der Baumbestand insgesamt schwach ausgeprägt ist, ist nicht auszuschließen, dass insbesondere die älteren Obstbäume Habitate für Vögel, evtl. auch Fledermäuse enthalten. Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund der Stammdurchmesser nicht zu erwarten. Auch können Gebäudebrüter an bestehenden (Neben-) Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Nachdem derzeit nicht absehbar ist, wann tatsächlich Baumaßnahmen umgesetzt werden und ob überhaupt bzw. wann

Fällungen oder Gebäudeabbrüche erfolgen werden, sollte im Zuge von konkreten Bauvorhaben eine mögliche Betroffenheit von geschützten Tierarten überprüft werden.

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.

Sollten auch keine Gebäudeabbrüche erforderlich sein, ist generell kein Konflikt mit dem Artenschutz zu erwarten.

Gemeinde Peißenberg,

Frank Zellner  
1. Bürgermeister