
Markt Peißenberg



2. Änderung des Bebauungsplans
Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
gem. § 10a Abs. 1 BauGB

in der Fassung vom 08.11.2024



B3
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

B3
ARCHITEKTEN
STADTPLANER PartG mbB

Im Thal 2
82377 Penzberg
T 08856-932325
kontakt@b3-architekten.eu

Bearbeitung:
Justine Schenk, Dipl. Ing. Stadtplanerin



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	S. 3
2.	ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN	S. 4
	2.1 Umweltbelange	S. 4
	2.2 Ergebnisse der (Öffentlichkeits- und) Behördenbeteiligung	S. 7
3.	GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	S. 9



1. VORBEMERKUNGEN

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße/ Alter Bahnhof“ schafft der Markt Peißenberg planungsrechtliche Voraussetzungen weiterer Wohneinheiten im Bereich der bestehenden Siedlung im Nord-Osten der Gemarkung Peißenberg südlich der Bahnlinie Weilheim-Schongau.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Siedlung am Alten Bahnhof im Übergang zur freien Landschaft. Hier wird durch die Bebauungsplanänderung eine Ortsrandabrundung geschaffen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht nicht nur eine Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 im rückwärtigen Bereich Ludwigstraße 61, sondern auch eine Erweiterung des Wohngebäudes Ludwigstraße 59 e (Fl. Nr. 2427/5). Beides dient dazu, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken.

Auf Ebene der Bebauungsplanänderung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einer bisherigen privaten Grünfläche.

Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg von 2004 zuletzt geändert durch Feststellungsbeschluss vom 25.10.2007 nicht als Baufläche dargestellt.

Daher erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluss vom 25.09.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2024 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.11.2024. Die 2. Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ ist damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.



2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind Art und Weise, wie die Umweltbelange in der Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ berücksichtigt wurden, dargestellt.

Im vorliegenden Fall wurde eine Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Deshalb konnte auf das vereinfachte Vorgehen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen werden. Anhand einer Checkliste wurde eine einfach nachvollziehbare Vorgehensweise erreicht.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit der Verwaltung des Marktes Peißenberg (Bauamt und Grünordnung) mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Peißenberg. Weitere Untersuchungen waren somit nicht erforderlich.

Nachfolgende Umweltbelange wurden wie folgt in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt

Umweltbelang	Berücksichtigung in der 2. Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“
Schutzgut Boden	Durch die festgesetzte GRZ von max. 0,3 liegt der zulässige Versiegelungsgrad unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet, was dem Prinzip einer flächensparenden Planung folgt. Ebenfalls sind max. zulässige Grundflächen für ein Einzelhaus mit 180 qm und für ein Doppelhaus 100 qm festgesetzt. Darüber hinaus ist zur Gestaltung der Stellplätze und Wege festgesetzt, dass diese mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.
Schutzgut Arten und Lebensraum	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie -Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens -Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, -Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. Die Bestandsfläche ist eine intensiv genutzte Grünfläche im Übergang zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, der Gehölzbestand wird erhalten bzw. ist zu erneuern. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere. Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen mit „Sockelfreiheit“ gewährleistet eine Durchlässigkeit für Kleintiere.
Schutzgut Wasser	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die geplanten Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.



	<p>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Privat anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen (HQ 100).</p>
<p>Schutzgut Luft / Klima</p>	<p>Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie. Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets gilt als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima. Begrenzung der zulässigen Grundfläche und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge führt zur Reduzierung der klimatischen Aufheizungseffekte.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<p>Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: Landschaftstypische standortgerechte und heimische Begrünung des Baugrundstücks und Ortsrandeingrünung Die Position des Hauptbaukörpers beeinträchtigt nicht das Landschaftsbild, da der geplante Baukörper sich in die umgebende Bebauung einordnet. Darüber hinaus orientiert sich die Höhenlage der geplanten Gebäude an der umgebenden Bebauung.</p>
<p>Schutzgut Landwirtschaft</p>	<p>Um die wirtschaftliche Bestimmung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Schmälern des Sonnenlichts nicht zu beeinträchtigen, wurde gem. Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs folgend festgesetzt, dass für Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m einzuhalten ist.</p>
<p>Immissionsschutz</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Diese sind durch die Planung und die Umgebung gegeben. Nach Einschätzung des Landratsamtes Weilheim-Schongau - Sachbereich Technischer Umweltschutz - ist weder mit Erschütterungen noch bei Lärmimmissionen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen. Belastungen durch die ca. 80-100m am Plangebiet vorbeiführende Bahnlinie Weilheim-Schongau sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Ausnahmen können Wartungsarbeiten sein.</p>



	<p>Da jedoch v. a. nachts einzelne Lärmspitzen vorbeifahrender Züge als störend empfunden werden können, wurde ein Hinweis zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern in die Planfassung aufgenommen.</p>
Schutzgut Mensch	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Da der Mensch in vielfältiger Wechselbeziehung zur Umwelt steht, wurden neben unten aufgeführten und bewerteten Auswirkungen ebenso wichtige Auswirkungen auf den Menschen bereits bei der Beurteilung der anderen Schutzgüter erfasst.</p> <p>Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder und Geräuschemissionen sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet sind keine nennenswerten Lichtimmissionen zu verzeichnen, da Ortsrandlage.</p> <p>Größere Geruchsbeeinträchtigungen entstehen mit Ausnahme der Auswirkungen durch die bereits im weiteren Umkreis vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, die hinzunehmen sind, nicht.</p> <p>Vorhandene Fußwegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt und damit auch nicht die die Erholungswirkung.</p> <p>Eine Trennwirkung entsteht nicht, da es sich nur um eine bauliche Abrundung handelt.</p>
Denkmalschutz	<p>Südlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-1-8132-0006 „Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit“.</p> <p>Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass Bodeneingriffe jeder Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG bedürfen.</p> <p>Da im erweiterten Umfeld weitere Bodenfunde vermutet werden, wurde ein entsprechender Hinweis zur Vorgehensweise bei eventuellen Funden in die Planfassung aufgenommen.</p>
Hochwasserschutz	<p>Hochwasser, Starkregenereignisse, Sturzfluten und Hitzeperioden als Folgen des Klimawandels nehmen zu.</p> <p>Dies ist bereits in den Grundzügen der Planung zu berücksichtigen, um zunehmende Schäden in den Siedlungsgebieten zu reduzieren.</p> <p>Das Plangebiet liegt aufgrund seiner topographischen Lage etwas oberhalb des zusammenhängenden Hauptorts weder im Risikobereich Überschwemmungsgefahren noch in den Hochwassergefahrenflächen (HQ100 und HQextrem).</p> <p>Auch die Gefahr von potentiellen starken Abflüssen bei Starkregenereignissen oder Aufstauereichen ist bis auf eine kleine Mulde südlich des Geltungsbereiches im Plangebiet nicht gegeben. Dennoch wurden vorsorgliche Hinweise zur baulichen Ausgestaltung von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in die Planfassung aufgenommen.</p>



2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anm.: Von Seiten der Öffentlichkeit kamen in den beiden Beteiligungsverfahren keine Anregungen und Bedenken.

Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt des Markts Peißenberg angefragt werden.

Der Marktgemeinderat hat sich in seinen Sitzungen am 20.06.2024 und 25.09.2024 zu den im Zuge der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt in der 2. Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ berücksichtigt:

Ergebnis der Behördenbeteiligung	Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“
Sachbereich Städtebau	
Eigene Nutzungsschablonen für die einzelnen Baufenster Private Erschließungsfläche / Geh- Fahr- und Leitungsrecht	In der Planfassung werden 3 Nutzungsschablonen eingefügt. Und die private Erschließungsfläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt sowie Vermaßungen eingefügt.
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ergänzt
Klarstellung Maß der baulichen Nutzung	Die max. zulässige Grundfläche wird für Einzelhäuser und Doppelhaushälften klargestellt.
Geländehöhen	Als Bezugspunkt der Höhenangaben werden NN-Höhen übernommen.
Gestaltung von Photovoltaikanlagen	Aus gestalterischen Gründen wird die Aufständershöhe auf max. 1,00 m begrenzt.
Sachbereich Immissionsschutz	
Empfehlungen für Grundrissorientierung	Für das westliche Baufenster wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu der lärmabgewandten Südost- bzw. Südwestseite zu orientieren.
Sachbereich Wasserwirtschaft	
Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	Das Plangebiet liegt weder im Risikogebiet Überschwemmung noch in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 bzw. HQextrem. Nach tel. Rücksprache mit dem WWA wurde das Thema Hochwasser-, Überflutungs- und Starkregengefahren in einem eigenen Kapitel der Begründung erläutert. Vorsorgliche Hinweise zur baulichen Ausgestaltung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche wurden in die Planfassung aufgenommen.



Belange der Bahnsicherheit	
Ausrichtung von Photovoltaikanlagen	Um die Sicherheit der nahegelegenen Bahnstrecke nicht zu gefährden, wurde eine Festsetzung unter baulicher Gestaltung aufgenommen, dass auf der dem Bahnbetriebsgelände zugewandten Dachseite (Westen) Anlagen zur Nutzung solarer Energien blendfrei zu gestalten bzw. so anzuordnen sind, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Abstand zur Bahnanlage	Es wurde ein Hinweis in die Planfassung aufgenommen, dass die Sicherheit der im Westen benachbarten Bahnanlage zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleiben muss (Einsatz von Baumaschinen, Bepflanzung, etc.).
Mögliche Emissionen	Ein weiterer Hinweis zu möglichen Emissionen durch den Bahnbetrieb wurde ebenfalls in die Planfassung aufgenommen.



3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensraum, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild, Landwirtschaft, Mensch, Denkmal und Hochwasser zu erwarten.

Das Planungsziel (vgl. Punkt 1) erforderte keine Standortalternativenprüfung.

Die Auswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand im Geltungsbereich der 2.

Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ sind als gering zu bezeichnen und werden durch Festsetzungen der Bebauungsplanänderung kompensiert.

Zusammenfassung der Gründe für die Wahl der Planung:

- Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken, um dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegenzuwirken
- Nutzung vorhandener Erschließungssituation
- Flächensparende Bauweise
- Möglichkeit der Ausbildung einer städtebaulichen Bebauungsgrenze mit Ausbildung eines Ortrandes im Übergang zur freien Landschaft.

Markt Peißenberg

21. NOV. 2024

Peißenberg, den

Frank Zellner, Erster Bürgermeister



Siegel



2. J. NOV. 1884