



Markt Peißenberg

2. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Teil E - Begründung

von Teil A - F [Entwurf](#)

Fassung vom 20.03.2024

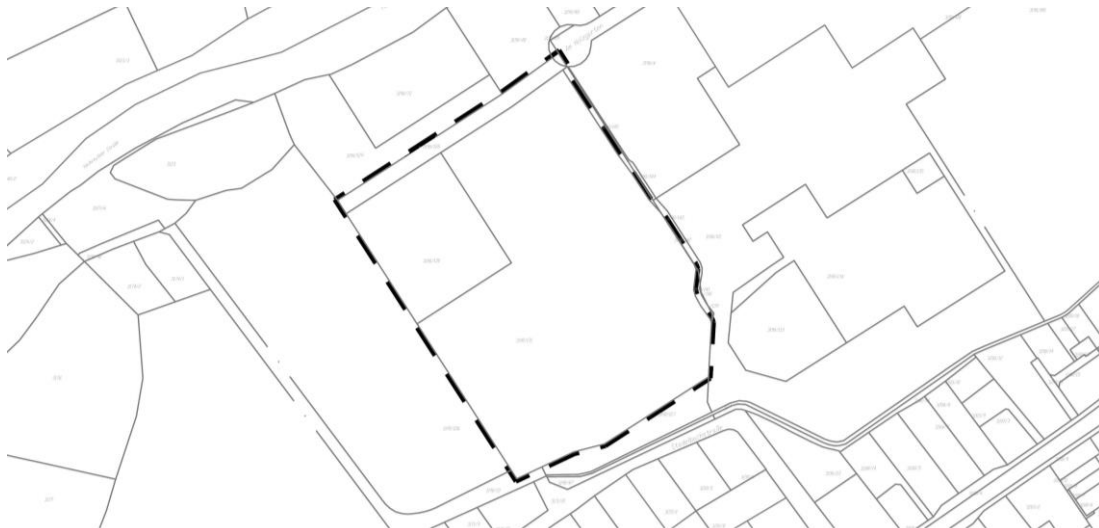
[Alle Änderungen zum Vorentwurf sind blau markiert.](#)

Vorhabenträger:

V. AKBAS HOLDING GmbH

Otto-Hahn-Str. 15

82380 Peißenberg



Erarbeitet für den Markt Peißenberg von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, und Zweck der Planung	5
2	Ausgangssituation	6
2.1	Lage im Raum	6
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	6
2.4	Erschließungsanlagen	7
2.5	Bodenuntersuchung.....	7
2.6	Planungsvorgaben.....	7
2.6.1	Vorgaben Landes- und Regionalplanung.....	7
2.6.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	9
2.6.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht.....	9
2.6.4	Art des Bebauungsplans und Verfahrensart	11
3	Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	12
3.1	Ziele der Planung	12
3.2	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....	12
3.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	14
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.3.3	Bauweise	16
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.5	Abstandsflächenrecht	17
3.3.6	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	17
3.3.7	Verkehrsflächen.....	17
3.3.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - leitungen und Anordnung Fernmeldetechnischer Anlagen	17
3.3.9	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz 18	
3.3.10	Grünordnung	18
3.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)	19
3.4.1	Bauliche Gestaltung.....	19
3.4.2	Werbeanlagen	20
3.4.3	Einfriedungen	21
4	Auswirkungen der Planung	22
4.1	Allgemein.....	22
4.2	Altlasten.....	22
4.3	Kampfmittel	23
4.4	Denkmalpflege.....	23
4.5	Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement	23
4.6	Verkehrsanbindung.....	25

4.7	Mobilitätskonzept.....	26
4.8	Klimaschutz	26
4.9	Natur- und Umweltschutz.....	26
5	Flächenbilanz.....	28
6	Anlagen	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: (ohne Maßstab) Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet (Quelle: Bayernatlas)	6
Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan Marktgemeinde Peißenberg	9
Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“	10
Abbildung 4: Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes	12
Abbildung 5: Darstellung der favorisierten Straßenvariante (Quelle ctk-ing. - Christian Thurner Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau).....	13
Abbildung 6: Darstellung des Bestandsplans für den Änderungsbereich.....	27

1 Anlass, und Zweck der Planung

Die blueFLUX Energy AG ist ein Unternehmen, das sich auf die Entsorgung von biogenen Abfällen mit gleichzeitiger Gewinnung von nachhaltiger Energie spezialisiert hat. Dafür werden Anlagen hergestellt, die biogene Abfallstoffe innerhalb weniger Stunden in hochwertige Energieträger wie grünen Wasserstoff, Biokohle, Biomethanol und Biomethan umwandeln. Das Unternehmen entstand 2020 als Ausgründung der ebenfalls in der Marktgemeinde Peißenberg ansässigen Holzner Druckbehälter GmbH und der Proemtec Behnke Präzisionsmeßtechnik GmbH.

Aufgrund des hohen Bedarfs an erneuerbarer Energie reicht der Platz für die Produktion der BlueFLUX-Anlagen am aktuellen Firmenstandort in der Bergwerkstraße in Peißenberg nicht mehr aus. Um die hohe Nachfrage bewältigen zu können und zusätzlich Raum für neue Arbeitsplätze zu schaffen, plant das Unternehmen auf dem freien Areal westlich der ehemaligen BHS-Stahlbauhalle den Bau einer neuen Gewerbehalle inklusive eigener Verwaltung, [einer betrieblichen Kinderbetreuungseinrichtung und eines Gebäudes mit temporären Unterkünften für Leiharbeiter](#).

Für die Fläche der geplanten Gewerbehalle besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ in welchem die Fläche bereits als Gewerbegebiet [festgesetzt ist](#). Im Westen des Geltungsbereiches ist eine Randeingrünung als Ziel der Grünordnung festgesetzt. Zur Erreichung dieses Zieles ist als Festsetzung durch Planzeichnung eine Eingrünung mittels Gehölzverbund aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 15 m festgesetzt. Für die Unterbringung der Gewerbehalle und der Stellplätze der blueFLUX Energy AG wird diese Fläche benötigt. Das Ziel der Grünordnung kann somit auf die ursprünglich vorgesehene Weise nicht mehr erreicht werden und der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ muss geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.03.2023 gefasst. Dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wurde vom Marktgemeinderat in der gleichen Sitzung zugestimmt. Mit dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau der Gewerbehalle geschaffen werden.

Die 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung. Weitere Informationen zum Verfahren finden sich im Kapitel 2.6.4 "Art des Bebauungsplans und Verfahrensart".

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich im Süd-Westen der Marktgemeinde Peißenberg. Nördlich verläuft die Hochreuther Straße sowie die Bahnlinie, die Peißenberg nach Westen mit Peiting und nach Osten mit Weilheim in Oberbayern verbindet. Direkt westlich angrenzend wurde ein großflächiges Regenrückhaltebecken für den Hochwasserschutz errichtet. Erlossen wird der Geltungsbereich über die Straße „Am Holzgarten“.



Abbildung 1: (ohne Maßstab) Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurnummern 3190/130, 3190/131, 3190/128 und teilweise die Flurnummer 3190/89. Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Größe von 25.044 m².

2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Östlich zur geplanten Gewerbehalle befindet sich eine bestehende Gewerbehalle mit vergleichbaren Maßen. Die Anlagen und Gebäude des ebenfalls östlich liegenden PKG-Geländes überragen die geplante Halle in der Höhenentwicklung zum Teil deutlich. Das gesamte Gebiet ist bereits gewerblich geprägt. Die Gewerbehalle fügt sich somit optisch in die Umgebung ein.

Der Geltungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Die im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorgesehene Randeingrünung wurde bislang nicht umgesetzt. Nördlich des Geltungsbereiches Richtung Hochreuther Straße steigt das Gelände deutlich an.

Im Westen wurde für das Regenrückhaltebecken ein Damm gebaut, welcher die Gewerbehalle optische teilweise verdecken wird.

2.4 Erschließungsanlagen

Energieversorgung/ Stromversorgung

Die Energie- und Stromversorgung werden von den Peißenberger Gemeindewerken übernommen.

Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung mit Brauch- und Löschwasser ist durch die Gemeindewerke Peißenberg gesichert. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall oder die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Weilheim-Schongau zuständig.

Fernwärme und Erdgas

Für die Versorgung mit Fernwärme ist die Peißenberger Kraftwerksgesellschaft (nur in Teilbereichen des südlichen Ortsteiles) zuständig. Für die Erdgasversorgung in Peißenberg ist die Erdgas Südbayern GmbH (ESB) zuständig.

2.5 Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen waren im Bereich des Auffüllkörpers zumeist keine mobilen Schadstoffanteile nachweisbar. Lediglich eine Bodenprobe wies geringfügig erhöhte Eluatwerte für PAK15 und Benzo(a)pyren auf. Die hier festgestellten Prüfwertüberschreitungen konnten vertikal abgegrenzt werden und beschränkten sich auf den Verfüllkörper. Gemäß Frachtabschätzung ist aus diesem kleinräumigen Bereich nur zeitweise eine lediglich geringe Fracht zu erwarten. Nach Auswertung der Ergebnisse aus der Voruntersuchung sowie den gewonnenen Erkenntnissen der vorliegenden Bodenuntersuchung ist somit eine weiterführende technische Erkundung bzw. die Einleitung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Gutachters nicht zwingend erforderlich. Sollte sich im Rahmen der Bauausführung ein Aushub der betroffenen Schicht ergeben, so wäre dies begrüßenswert, jedoch aus Sicht des Gutachters nicht zwingend erforderlich (sh. Ingenieurgeologisches Gutachten Anlage 2).

2.6 Planungsvorgaben

2.6.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Die Marktgemeinde Peißenberg liegt als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Das nächstliegende Oberzentrum ist im Nord-Osten die Stadt Weilheim in Oberbayern.

Gemäß dem Ziel nach Ziffer 1.1.1 *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen* sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Zudem gilt der Grundsatz nach Ziffer 1.1.1, dass hierfür insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden sollen.

Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.2.2 *Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden* soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen genutzt werden.

Für mehr Chancengerechtigkeit soll in allen Teilräumen ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Mit der Umsetzung des Gewerbegebietes wird Raum für die Entwicklung eines neuen Wirtschaftsstandortes geschaffen. Es wird ein zusätzliches Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen ermöglicht. Außerdem wird das Lebens- und Arbeitsumfeld der Mitarbeiter durch die Errichtung [eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes](#) für Mitarbeiter und durch die Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung verbessert.

Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen

Bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Fläche ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Um kein neues Gewerbegebiet schaffen zu müssen und die bestehende Fläche effizienter nutzen zu können, wird die überbaubare Fläche lediglich um das für das konkrete Vorhaben zwingend erforderliche Maß erweitert.

Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 6.2.1 *Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien* sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

Die blueFLUX Energy AG stellt Anlagen her, die biogene Abfallstoffe innerhalb weniger Stunden in hochwertige Energieträger wie grünen Wasserstoff, Biokohle, Biomethanol und Biomethan umwandeln. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen für Unternehmen die Lösungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien liefern, kann diesem Grundsatz entsprochen werden.

Regionalplan 17 – Oberland

Die Marktgemeinde Peißenberg ist raumordnerisch der Region 17 „Oberland“ zugeordnet. Dabei wird Peißenberg als Mittelzentrum definiert.

Entsprechend dem Kapitel B IV Gewerbliche Wirtschaft wird unter Ziffer 2.1 auf das Prinzip der organischen Siedlungsentwicklung verwiesen, das grundsätzlich in allen Gemeinden die Ausweisung von gewerblichen Flächen zulässt. Allerdings sollen Flächen bevorzugt in den zentralen Orten und in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen zur Verfügung stehen, da diese unter den überörtlichen Funktionen auch die entsprechende Arbeitsplatzzentralität wahrnehmen.

2.6.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Marktgemeinde Peißenberg liegt in der Fassung vom 24.09.2015 ein mit der Bekanntmachung am 02.11.2016 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Dieser stellt im Bereich des Planungsgebietes folgendes dar:

- Gewerbegebiet GE
- Wichtige Einzelbäume, Allee – Planung
- Hinweis – Grünordnungspläne erforderlich
- 110 kV-Freileitung (Baubeschränkungszone 25 m)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Die dargestellte Nord-Süd-verlaufende Reihe von Einzelbäumen ist durch die Realisierung des Regenrückhaltebeckens überholt. An dieser Stelle wird keine Erschließungsstraße mehr entstehen, die als Baum-Allee gestaltet werden könnte. Vielmehr erhält das Regenrückhaltebecken ein parkartig begrüntes Umfeld.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Peißenberg entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

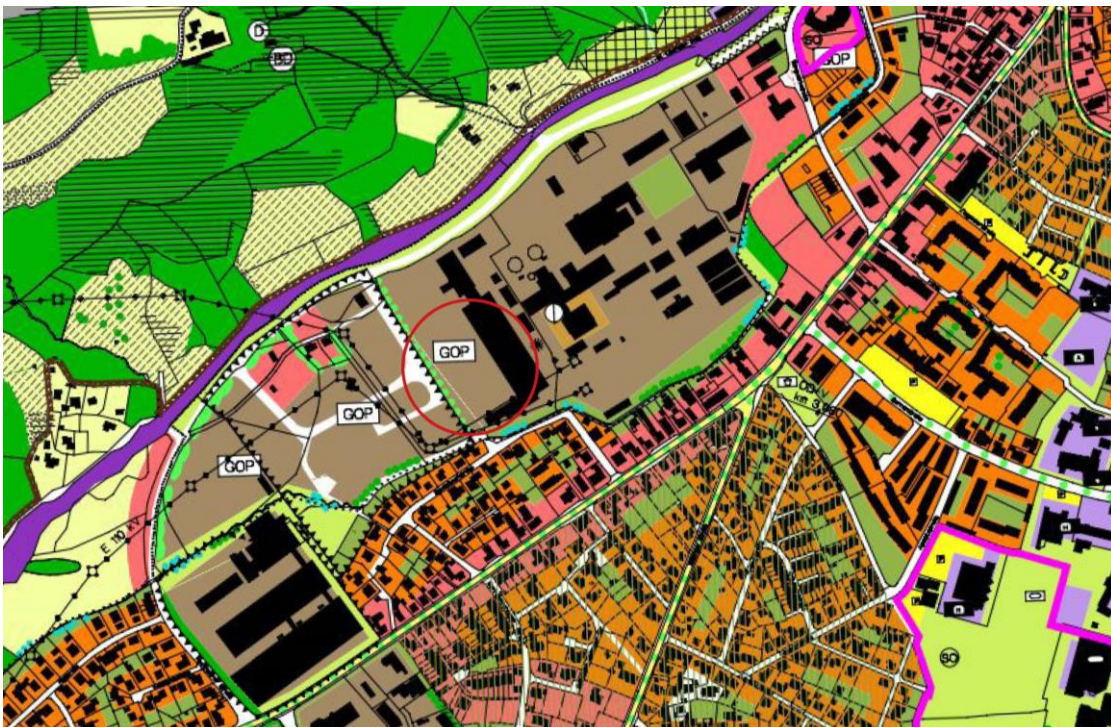


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan Marktgemeinde Peißenberg

2.6.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung existiert bereits seit 2017 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Änderungsbereich bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die 1. Änderung betrifft die Art der Nutzung auf der Flurnummer 3190/101, im Teilgebiet des SO3.

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Umwandlung einer festgesetzten, aber bisher nicht umgesetzten Randeingrünung in überbaubare Grundstücksfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Vorgesehen war eine Eingrünung mit einem geschlossenen Gehölzverbund aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 15 Metern. Für die Unterbringung der Gewerbehalle und der Stellplätze der blueFLUX Energy AG wird eine Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze notwendig, die Umsetzung der Eingrünung im Randbereich ist somit auf die ursprünglich vorgesehene Weise nicht mehr möglich. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Alternativen und Maßnahmen festgesetzt mit denen die grünordnerischen Ziele im Randbereich möglichst fortgeführt werden sollen.

- Am westlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans (außerhalb des Änderungsbereiches) bleibt eine Restfläche von ca. 3 Metern übrig, welche weiterhin begrünt und mit Sträuchern bepflanzt werden kann. Ein daran angrenzender Streifen von ca. 5 Metern innerhalb des Änderungsbereiches kann ebenfalls begrünt werden. Eine Bepflanzung ist aufgrund der Funktion der Fläche als Feuerwehrezufahrt nicht möglich.
- Für die westliche Fassade der geplanten Gewerbehalle wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, durch die das Gewerbegebiet optisch eingegrünt werden soll.
- Teile der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze reduzieren die Versiegelung im Änderungsbereich auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan der 2. Änderung werden 16 Bäume dargestellt.
- Im Westen grenzt ein neu errichtetes Regenrückhaltebecken der Marktgemeinde Peißenberg mit grünem Umfeld an. Hierfür existiert ein Planfeststellungsbeschluss. Entsprechend dem Maßnahmenplan zum Hochwasserrückhaltebecken werden die Flächen mit Landschaftsrasen und Magerasen begrünt. Entlang des Wörtersbachs sind Sträucher als Initialbepflanzung vorgesehen.

Bei der zulässigen Art der Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Änderungsbereich werden die zulässigen Nutzungen an das konkrete Vorhaben der Firma blueFLUX Energy AG angepasst beziehungsweise konkretisiert.



Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“

2.6.4 Art des Bebauungsplans und Verfahrensart

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im gegenständlichen Bebauungsplan von maximal 19.078 m² liegt unter diesem Schwellenwert. Das geplante Projekt unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (der sogenannten "frühzeitige Beteiligung") abgesehen werden.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung stellt eine selbstständige Änderung dar: Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Der verbleibende Teil des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ bleibt für seinen räumlichen und sachlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich.

Die selbstständige Änderung dient auch der einfacheren Umsetzbarkeit des B-Plans, da ansonsten der bisherige Bebauungsplan und die gegenständliche Änderung gemeinsam zu beachten wären.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Ziele der Planung

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich
- Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes im Markt Peißenberg
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süden und Westen um 2.980 m² zugunsten einer lokal ansässigen Firma
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Änderungsbereiches zu Gunsten einer Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

3.2 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Der Markt Peißenberg hat sich zum Ziel genommen das Gewerbegebiet aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu ordnen und die bauliche Weiterentwicklung der einzelnen Teilbereiche aufeinander abzustimmen. Aus diesem Grund wurde vorab die Erstellung eines Gesamtkonzeptes in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsgebiet des Konzeptes umfasst die Fläche innerhalb der Hochreuther Straße, der Schongauer Straße und der Bergwerkstraße.



Abbildung 4: Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Grünordnung

Zentrales Element des Gesamtkonzeptes ist ein Grünzug entlang des Wörtersbachs. Dieser Grünzug soll zum einen eine Trennung bilden zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den Wohngebieten und zum anderen eine Verbindung darstellen zwischen den Wohngebieten und der Grünfläche rund um das Regenrückhaltebecken. Die Verbindung wird durch einen Ausbau der Fußwegverbindung geschaffen, der teilweise bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen wurde.

Südlich der Hochreuther Straße werden im Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen und Ortsrandeingrünungen dargestellt, diese Eingrünung des Gewerbegebietes wurde in das Gesamtkonzept übernommen, erweitert und konkretisiert. Zudem ist entlang der Straße „Am Holzgarten“ eine Baumreihe geplant.

Zur Umsetzung dieser grünordnerischen Ziele werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Bäume entlang der Straße „Am Holzgarten“ vorgesehen. Ebenso sind Baumpflanzungen im Süden entlang des Wörtersbachs geplant. Die übrigen grünordnerischen Zielsetzungen des Gesamtkonzeptes betreffen den Änderungsbereich nicht.

Verkehr

Das Gewerbegebiet ist aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht ausreichend erschlossen. Besonders im Bereich des Wertstoffhofs an der Straße "Am Holzgarten" bilden sich während der Öffnungszeiten Staus durch den motorisierten Individualverkehr. Zur Verbesserung der Situation wurden im Rahmen des Gesamtkonzeptes sechs verschiedene Straßenvarianten erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass keine zusätzliche Straßenverbindung von Norden nach Süden geschaffen werden soll, um eine Belastung des Wohngebietes im Süden durch (Schwerlast-)Verkehr zu vermeiden. Die favorisierte Straßenvariante sieht somit einen zusätzlichen Straßenanschluss im Norden über die Hochreuther Straße mit Anschluss an die Straße „Am Holzgarten“ vor.



Abbildung 5: Darstellung der favorisierten Straßenvariante (Quelle ctk-ing. - Christian Thurner Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau)

Zur Umsetzung dieses Zieles aus dem Gesamtkonzept wird die Verlängerung der Straße „Am Holzgarten“ in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Anschluss an die Hochreuther Straße erfolgt im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens, das zeitnah durchgeführt werden soll.

Nutzungen

Das Gesamtkonzept sieht eine Trennung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe vor. Insbesondere produzierendes Gewerbe soll nicht mit anderen Nutzungen vermischt werden. Zudem sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Sinne einer flächensparenden Bauweise bestmöglich ausgenutzt werden, um die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen zu vermeiden.

Die Erweiterung der Baugrenze in vorliegender Bebauungsplanänderung macht die bauliche Nutzung der Grundstücke für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb möglich. Dadurch wird eine vorhandene und bereits fast vollständig versiegelte Fläche effizient genutzt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein konkretes Planungsverfahren zugrunde. Die zulässige Art der baulichen Nutzung orientiert sich somit an der Planung der blueFLUX Energy AG. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet gliedert sich räumlich in zwei Teilgebiete GE 1 und GE 2. Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird wie folgt modifiziert, der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt jedoch erhalten.

(1) Im GE 1 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebliche Kinderbetreuungseinrichtungen
- Parkieranlagen und -gebäude (z.B. Parkhaus)
- Tankmöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

Im GE 2 sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(2) Ausnahmsweise können im GE 1 und GE 2 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(3) Nicht zulässig im GE 1 und GE 2 sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügensstätten.

Bei den zulässigen Tankmöglichkeiten für Elektrofahrzeuge handelt es sich nicht um eine konventionelle Tankstelle. Es sollen Tank- bzw. Lademöglichkeiten geschaffen werden, an welchen innovative Treibstoffe, die auch im Zusammenhang mit den Produkten der Firma stehen, betankt werden können.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht geplant und werden ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet sind in dieser Lage keine Vergnügungsstätten gewünscht.

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB (Baugesetzbuch), die BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder die PlanzV (Planzeichenverordnung) gebunden. Da die zulässige Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan aber aufgrund der BauNVO allgemein festgesetzt wird, muss zugleich festgesetzt werden, dass entsprechend §12 (3a) im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Dem Flächennutzungsplan folgend wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Im realen Bestand grenzen sowohl östlich als auch nördlich Gewerbeflächen an den Geltungsbereich an. Auf der westlich angrenzenden Fläche wird ein Regenrückhaltebecken der Marktgemeinde Peißenberg errichtet. Im Süden unterhalb des Wörtersbachs beginnt eine Wohnbaufläche.

Die genaue Lage der einzelnen Nutzungen kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind in den aktuellen Plänen noch nicht vorgesehen. Bei günstiger Entwicklung des Betriebs ist jedoch der Bau einer Energiezentrale im Osten des Geltungsbereichs beabsichtigt.

Bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Räume und Flächen für eine Kinderbetreuungseinrichtung handelt es sich um eine reine betriebliche Einrichtung, welche ausschließlich zur Betreuung von Kindern dient, deren Eltern in Betrieben auf dem Standort arbeiten. Die Kinderbetreuungseinrichtung stellt somit planungsrechtlich einen Teil des geplanten Gewerbebetriebs dar. Die Betreuungseinrichtung ist bewusst auf der Westseite der Bebauung situiert. Seine Immissionen richten sich daher nach Westen zum Regenrückhaltebecken. Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf bestehende Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten.

Ein Gebäude für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes südlich der Gewerbehallen vermittelt zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden.

Das 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes wird als Beherbergungsbetrieb für Leiharbeiter genutzt und stellt somit planungsrechtlich einen Gewerbebetrieb dar. Bei den untergebrachten Leiharbeitern handelt es sich um Facharbeiter (Schwerpunkt Schweißen und Montage), welche temporär - maximal für 3 Monate - im Betrieb beschäftigt werden und (nur) für diesen Zeitraum dort untergebracht werden sollen.

Die Unterbringung erfolgt dabei im Rahmen des Arbeitsvertrages in Gestalt eines Boardinghaussystems im Sinne einer hotelähnlichen Nutzung, nicht in Form von Vermietung von Wohnraum. Die Leihfirma zahlt für die Leiharbeiter Hotelmiete.

Angeboten werden als hotelähnliche Leistungen folgende Serviceleistungen:

- Vollmöblierte Zimmer
- Putzdienst, Zimmereinigung
- Wechseln der Bettwäsche
- Waschservice für Kleidung der Zeitarbeiter
- Verpflegung in der Werkskantine oder außer Haus

Baulich sind 7 Einzelzimmer und ein Gemeinschaftsraum geplant (sh. Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Einzelzimmer verfügen nicht über eine Kochmöglichkeit. Der Gemeinschaftsraum verfügt zwar über eine Küchenzeile. Es handelt sich hier allerdings um

eine "Teeküche" mit Aufwärmöglichkeit für kleinere Speisen etc. Zum Kochen größerer Mahlzeiten ist die geplante Küchenzeile nicht geeignet.

Es handelt sich daher um "nichtselbständiges Wohnen".

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und max. zulässige Wandhöhe geregelt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der maximal zulässigen Wandhöhe (in Meter) und dem unteren Höhenbezugspunkt als NN-Höhe (Angabe in Meter über Normal-Null). Die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen unterem Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung).

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl in Kombination mit der maximal zulässigen Wandhöhe das mögliche Volumen der zukünftigen Bebauung definiert wird.

Gewerbegebiet (GE1 und GE2)	Gesamtfläche in m ²	GR 1 max. in m ²	GR 2 (max. versiegelte Fläche)	GRZ 1	GRZ 2
GE	23.847	19.078	22.178	0,80	0,93

Der relativ hohe Versiegelungsgrad ist für produzierende Gewerbebetriebe typisch, da die Produktionsabläufe fast immer nur auf einer ebenen Fläche stattfinden. Zur Kompensation des Versiegelungsgrads wird festgesetzt, dass alle offenen Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Die Teile der Süd-Westfassade des Neubaus mit Bürotrakt und Kindergarten wird über ein vorgestelltes Rankgerüst begrünt, was zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Zudem wird im Bereich des Bürotrakts im Südwesten und im Norden des Neubaus ein Flachdach mit Dachbegrünung festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist dies entsprechend dargestellt.

3.3.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig. Unabhängig von der Gebäudelänge sind seitliche Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Die abweichende Bauweise ist für den geplanten großflächigen Gewerbebau notwendig. Produktionsbedingt wird dessen Längsentwicklung über 50 Meter, wie sie in der offenen Bauweise maximal möglich wäre, hinausgehen.

3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen wie Stellplätze sind grundsätzlich in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Daher wird der Bauraum großzügig gefasst, um die nach Mobilitätskonzept (sh. Kap. 4.1.6) notwendigen Stellplätze einplanen zu können.

3.3.5 Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Vom Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der BayBO, wird kein Gebrauch gemacht. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt.

3.3.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Im Geltungsbereich dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe beziehungsweise Tiefe von 1,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Dieser Wert ist notwendig, um großflächige ebene Flächen im vorhandenen, leicht hängigen Gelände herzustellen. Stützwände bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m sind zulässig, um in Verbindung mit den begrenzten Grundstücksverhältnissen Höhendifferenzen auszugleichen. Abweichend dürfen aus Hochwasserschutzgründen im gesamten Baugebiet Schutzwände errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Schutzwand plus Zaun) von 3,0 m ist einzuhalten. Aufgrund des westlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens hat sich die vom HQextrem betroffene Fläche verändert. Es liegen jedoch noch keine aktualisierten Datengrundlagen für die Lage des vom HQextrem betroffenen Gebietes vor. Mit der Festsetzung wird dem Vorhabenträger ermöglicht, eine dem Gefährdungspotenzial des HQextrem angemessene Schutzmaßnahme umzusetzen.

3.3.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

In der Planzeichnung ist im Änderungsbereich eine öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Unter anderem für die Erschließung des Wertstoffhofs wird die Verlängerung der Straße Am Holzgarten bereits genutzt. Über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Erschließung des Änderungsbereichs gesichert. Darüber hinaus bestehen weitere Planungen die Straße Am Holzgarten zu erweitern und einen zusätzlichen Anschluss an die Hochreuther Straße zu schaffen.

Die interne Erschließung und die Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3.3.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und Anordnung Fernmeldetechnischer Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt es schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

3.3.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde der Geltungsbereich für den Bebauungsplan (2. Änderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“) schalltechnisch (8360.1/2023-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 12.06.2023) untersucht. Hierbei wurden die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifiziert und beurteilt und erörtert, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus dem Emissionskontingenten LEK einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung 8360.1/2023-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 12.06.2023 zu entnehmen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens der Erweiterung / Sanierung der Straße am Holzgarten rechnerisch untersucht und mit den Anforderungen der 16 BImSchV verglichen. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass sich mit den angesetzten Verkehrsdaten an den Immissionsorten keine rechnerischen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ergeben. Somit besteht für diese Immissionsorte kein Anspruch auf Lärmvorsorge. Festsetzungen diesbezüglich sind daher nicht notwendig.

Die geplante Betreuungseinrichtung ist bewusst auf der Westseite der Bebauung situiert. Seine Immissionen richten sich daher nach Westen zum Regenrückhaltebecken. Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf bestehende Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten.

3.3.10 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten und Sorten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Zudem wurde festgesetzt, dass bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen oder auch eine überdeckte Gestaltung z. B. mit Baumrosten möglich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Um die dauerhafte Durchgrünung der Freiflächen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen sind. Die Mindestpflanzqualitäten für nachzupflanzende Baum- und Strauchpflanzungen sind dem Punkt 9 (1) (siehe Teil C – textliche Festsetzungen) zu entnehmen.

Damit die Einbindung und Durchgrünung auch mit dem Bau der Gebäude gesichert ist, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

3.4.1 Bauliche Gestaltung

Dachformen und Dachneigungen

Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer oder Walmdächer zugelassen. Dies ergibt sich aus den Anforderungen hinsichtlich der Gebäudenutzung und entspricht den Gestaltungsabsichten der blueFLUX Energy AG.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. dürfen die Dachhaut um bis zu 4,00 m (gemessen senkrecht zur Dachhaut) überragen, wenn sie insgesamt eine Fläche von 10% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten (gemessen in der Projektion auf den Grundriss). Die Dachaufbauten ergeben sich ebenfalls aus den Anforderungen hinsichtlich der Gebäudenutzung. Die Aufbauten müssen hierbei im Grundriss mindestens um 5,0 m von Ortgang und Traufe zurückgesetzt angeordnet werden, damit soll sichergestellt werden, dass das Gebäude durch die Dachaufbauten optisch nicht höher wirkt und das Ortsbild nicht stören.

Die der Belichtung und Entrauchung dienenden Dachaufbauten wie z. B. Lichtkuppeln sowie Solaranlagen sind hiervon unabhängig allgemein zulässig. Diese Bauteile sind bei Gewerbebauten regelmäßig notwendig und treten im städtebaulichen Maßstab betrachtet bezogen auf die großen Baumassen kaum in Erscheinung. Eine Regelung durch Festsetzungen ist daher verzichtbar. Die Zulässigkeit bzw. die Forderung nach Errichtung von Solaranlagen begründet sich bereits nach der Bayerischen Bauordnung.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung

Entspiegelte Anlagen (Blendschutz) zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts werden aus Gründen des Klimaschutzes zugelassen.

Damit die Gebäude durch die Anlagen nicht höher wirken und der städtebauliche Eindruck verändert wird, wird festgesetzt, dass die Anlagen in mind. 1,0 m Abstand zu den Dachkanten unterzubringen sind und mit ihrer Oberkante eine Höhe von 1,0 m über der Dachhaut nicht überschreiten dürfen.

Alle Flachdächer sind zu mindestens 70% - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Die Dachbegrünung kann einen Teil der durch die Bebauung

versiegelten Flächen kompensieren und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Eine begrünte Dachfläche dient bereits vor Ort der Regenrückhaltung und sorgt für eine klimafreundliche Verdunstung. Außerdem bieten sie einen Lebensraum für Kleinstlebewesen und fördern somit die Artenvielfalt.

Fassaden und Dacheindeckung

Die künftigen Gebäude sollen sich bestmöglich in die Umgebung einfügen. Bei der Fassadengestaltung und auf den Dächern sind daher spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas und greller Farbgebung unzulässig, um nicht im Landschaftsbild herauszustechen und die Gefahr für Tiere zu minimieren.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität wird die Süd-Westfassade des Neubaus mit Bürotrakt und Kindergarten über ein vorgestelltes Rankgerüst begrünt. Mindestens 50 % der Süd-Westfassade sind gemäß Festsetzung mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Pro Laufmeter Rankhilfe ist mindestens ein Kletter- oder Rankgehölz zu pflanzen – ausgenommen sind Eingangsbereiche.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist dies entsprechend dargestellt.

Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass die nicht überdachten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind. Durch die Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen weisen diese Flächen keine 100% Versiegelung auf und haben daher eine geringfügigere Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens.

Für den Markt Peißenberg gilt eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der unter anderem die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf geregelt werden. Von den Vorschriften der Satzung kann in begründeten Fällen im Rahmen eines Bebauungsplans auch abgewichen werden und eine abweichende Festsetzung getroffen werden. Da im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan detaillierte Planungen vorliegen, bei denen zum einen die Hallenaufteilung klar erkennbar wird und zum anderen die betriebliche Struktur beschrieben werden kann, wurde ein Mobilitätskonzept für die Firma blueFLUX Energy AG erarbeitet und der tatsächliche Stellplatzbedarf ermittelt. Den Ergebnissen dieses Konzeptes folgend wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze, wie im Mobilitätskonzept dargestellt, abhängig von der Anzahl der Mitarbeiter um bis zu 30 % reduziert werden können. Auf die inhaltlichen Aussagen des Mobilitätskonzeptes wird verwiesen (siehe Anlage 4).

3.4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Stadtbild nicht beeinträchtigen und dem werbenden Betrieb angemessen sein. Daher werden Festsetzungen zur Lage, Beschaffenheit und Größe getroffen. Sie sollen im Plangebiet dem Ort der Leistung, das ist z.B. der Betrieb für den sie werben, zugeordnet sein, um Fremdwerbung beispielsweise durch Plakatwände zu vermeiden. Auch dürfen sie nur innerhalb der Grundstücksflächen errichtet werden, um den Bezug zu den Gebäuden zu wahren.

Innerhalb der Industriegebiete ist die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude nicht zugelassen, damit diese die Gebäude nicht überragen oder auf den Dachflächen angebracht werden. Dies wäre als gestalterisch negativ zu werten.

Bei den Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurde auch auf die Verträglichkeit mit dem Artenschutz geachtet, daher werden auch Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches ausgeschlossen.

3.4.3 Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Hierdurch soll den Sicherheitsanforderungen der Betriebe (z.B. Sicherheitsabspernung, Zugangskontrolle, etc.) entsprochen werden.

Um die ökologische Durchgängigkeit zu unterstützen, sind alle Zäune ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

Abweichend von Absatz 2 dürfen aus Hochwasserschutzgründen im gesamten Baugebiet Schutzwände errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Schutzwand plus Zaun) von 3,0 m ist einzuhalten.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Allgemein

Bei Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist mit folgenden wesentlichen Auswirkungen zu rechnen

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich
- Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes im Markt Peißenberg
- Verschmälerung der Randeingrünung im Westen des Geltungsbereiches um ca 12 Meter
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Westen um 2.980 m² zugunsten einer lokal ansässigen Firma
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Änderungsbereiches zu Gunsten einer Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

4.2 Altlasten

Insgesamt wurden 17 Einzelproben durch das nach DIN ISO 17025 akkreditierte Labor Graner & Partner GmbH, Lochhausen, untersucht. **In sämtlichen aufgefüllten Böden wurden Bodenverunreinigungen festgestellt.** Aufgrund der organischen Einschaltungen ist auch bei unbelastetem Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 0 mit Mehrkosten zu rechnen.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 3190/130, 3190/131, 3190/128, 3190/126 und 3190/50 liegen im Einwirkungsbereich der ehemaligen Pechkohlengrube Peißenberg. Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich für die o. g. Flurstücke Hinweise auf Altbergbau. Da dieser jedoch vor über 85 Jahren in einer Tiefe > 600 m stattgefunden hat, sind heute keine Auswirkungen an der Tagesoberfläche zu erwarten.

Das Ingenieurgeologische Gutachten ist als Anlage 2 beigelegt.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während den Bauarbeiten zu beachten. Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim Schongau (Umweltschutzverwaltung Bodenschutzrecht) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

Aufgrund der Stellungnahme wurde ein erneutes Gutachten zu Bodenuntersuchung erstellt und das Ergebnis mit dem WWA Weilheim abgestimmt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der gutachterlichen Gefährdungsabschätzung (bestehend aus Emissionsabschätzung, Transportprognose und Frachtaberschätzung) Einverständnis.

Gemäß gutachterlicher Frachtaberschätzung wird aus dem schadstoffauffälligen kleinräumigen Bereich allenfalls nur zeitweise eine geringe Fracht erwartet, die eine weiterführende technische Erkundung bzw. die Einleitung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich macht.

Die Altlastenverdachtsfläche auf den Flurnummern 3190/130 und 3190/131 kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aus dem Altlastenverdacht (Kat. Nr. 19000770) entlassen werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Fläche aufgrund der abfallrechtlich relevanten Restbelastung jedoch in ABuDIS verbleiben (zur Dokumentation).

4.3 Kampfmittel

Für das Bauvorhaben wurden Ansatzpunkte für Baugrundsondierungen untersucht. Die Messungen fanden am 12.09.2022 statt. Die Lage der zu erkundenden Ansatzpunkte wurde vor Ort festgelegt und gekennzeichnet. Die Messungen dienten der Detektion möglicher Kampfmittel im Vorfeld der Eingriffe in den Untergrund. Nach Auswertung der Messergebnisse konnten keine kampfmittelrelevanten Indikationen festgestellt werden.

Der Untersuchungsbericht zur Kampfmitteluntersuchung von Ansatzpunkten ist als Anlage 2 beigelegt.

4.4 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim / Schongau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

4.5 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement

Allgemeine Beschreibung

Für die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts wurde seitens des Bauherren das Ingenieurbüro ctk-ing. Christian Thurner mit Sitz in Landsberg am Lech beauftragt. Weiter ist das Ingenieurbüro seitens des Marktes Peißenberg mit der Planung der öffentlichen Erschließungsmaßnahme (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrsanlagen) beauftragt. Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals ist auf dem privaten Grundstück eine Schmutzwasserfreispiegelentwässerung, die über eine Hebeanlage an das Kanalnetz des Marktes angeschlossen wird, geplant. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen wird auf dem Grundstück über Rohrrigolen versickert. Die Rigolen sind von der Höhenlage so geplant, dass der Sickerhorizont unterhalb der belasteten Bodenschichten zu liegen kommt. Auf dem Grundstück wurden im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens insgesamt 9 Bohrkerne und 6 Rammkernsondierungen abgeteuft. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden die Rohrrigolen bemessen. Da der Boden auf dem Grundstück sehr indifferent ist, sind im Zuge der Bauausführung bzw. zur Erstellung der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung weitere Bohrkerne im Bereich der geplanten Entwässerungseinrichtungen zu entnehmen. Die Ergebnisse der Bohrkerne werden in den weiterführenden Planungen berücksichtigt. Im vorliegenden Bodengutachten der GHB Consult GmbH, Starnberg sind die Belastungen des anstehenden Bodens aufgeführt. Sickerwerte sind nicht vorhanden. Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Zustand.

Bauliche Beschreibung „öffentliche Flächen“

Es ist geplant, die Straße „Am Holzgarten“ vom Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr in Richtung Süden bis zum Ende des Grundstücks Flur Nr. 3190/130 auszubauen. Im Zuge des Straßenbaus ist geplant, auf der Westseite einen Gehweg zu erstellen. Der Gehweg liegt teilweise auf Privatgrundstücken. Hierzu sind noch Abstimmungen zwischen den

Grundstückseigentümern und dem Markt Peißenberg notwendig. Weiter werden in die öffentliche Fläche alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen eingebaut. Die Verkehrsfläche wird gemäß der Verkehrsbelastung zwei bzw. dreilagig bituminös befestigt. Als Randeinfassung der befestigten Flächen sind Ein- bzw. Zweizeiler aus Granitgroßsteinen vorgesehen. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über die Längs- und Querneigung des Belages abgeführt und in den projektierten Rohrrigolen versickert.

„private Flächen“

Die Verkehrsflächen werden gemäß der Verkehrsbelastung zwei- bzw. dreilagig bituminös befestigt. Weiter ist geplant die Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Als Randeinfassung der befestigten Flächen sind Ein- bzw. Zweizeiler aus Granitgroßsteinen vorgesehen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Längs- und Querneigung des Belages abgeführt und in den projektierten begrünten Entwässerungsmulden vorgereinigt und über Einlaufschächte in die geplanten Rohrrigolen geleitet und dort versickert. Die Verkehrsfläche zwischen der geplanten und der bestehenden Halle wird im Zuge der Baumaßnahme lediglich an die neue Höhensituation angepasst. Die geplanten Entwässerungseinrichtungen werden entsprechend dem Bestand an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Die auf der Südseite der neuen Halle geplanten Gehwege sind durch einen Laubengang überdacht, so dass kein Regenwasser anfällt. Eine Entwässerung ist hier nicht vorgesehen. Die Feuerwehrumfahrt auf der Südseite ist als Schotterrasenfläche geplant. Somit fällt hier ebenfalls kein gesammeltes Oberflächenwasser an. Die Verkehrsfläche „Kurzzeitparken“ wird über einen Straßensinkkasten mit eventuell erforderlicher Vorbehandlung an die projektierte Rohrrigole angeschlossen.

Die Entwässerung der Dachfläche des geplanten Gebäudes erfolgt im Freispiegelsystem. Die Ableitung erfolgt über Fallrohre, die an die projektierten Sickeranlagen angeschlossen sind. Die Sickeranlagen sind als Rohrrigolen mit vorgeschalteten Schlammfangschächten (DN 1200 bzw. DN 1500) geplant. Es ist vorgesehen, Entwässerungsrinnen vor allen Aus- bzw. Eingängen zu errichten. Diese Rinnen dienen lediglich der Aufnahme von an der Tür ablaufenden Regenwassers („Schlagregen“) und sind als „Sickerrinnen“ geplant. Die Längs- bzw. Querneigung der projektierten Verkehrsflächen, die an die Eingänge anschließen, führen vom Gebäude weg. Somit kann kein Oberflächenwasser in die geplanten Entwässerungsrinnen gelangen und das anfallende Regenwasser kann schadlos versickert werden.

Regen- bzw. Oberflächenwasserkanal

Die im gesamten Baubereich projektierten Kanäle sind entsprechend der hydraulisch notwendigen Gegebenheiten projektiert bzw. dimensioniert.

Geplante Entwässerungseinrichtungen

Als Sickeranlagen sind begrünte Mulden und Rohrrigolen projektiert. Im Bereich der Sickeranlagen ist vorgesehen, den anstehenden Oberboden und die vorhandenen Deckschichten abzutragen und ggf. mit geeignetem Material aufzufüllen.

Rohrrigolen

Die Sickeranlagen sind für die Entwässerung der Dachflächen und teilweise auch für die Verkehrsflächen vorgesehen. Es ist geplant, das Oberflächenwasser über Grundleitung zu den projektierten Sickerrigolen zu leiten und dort zu versickern. Die Sickeranlagen sind als Rohrrigolen mit den Abmessungen 1,50 m x 2,00 m geplant. Als Sickerleitungen sind Vollsickerrohre DN 350 geplant. Die Überschreitungshäufigkeit ist mit $n = 0,20$ festgelegt.

Bestehender Regenwasserkanal

Der bestehende Regenwasserkanal, der derzeit das Plangebiet von Nord nach Süd quert, wird auf Fremdgrund verlegt (Grundstück Markt Peißenberg mit Regenrückhaltebecken) und befindet sich dann nicht mehr im Planungsumgriff des B-Plans).

Häusliches Schmutzwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals ist auf dem privaten Grundstück eine Schmutzwasserfreispiegelentwässerung, die über eine Hebeanlage an das Kanalnetz des Marktes angeschlossen wird, geplant. Ein Fremdwassereintrag durch Oberflächen- bzw. Drainagewasserwasser findet nicht statt.

Gewerbliches Schmutzwasser

Die Prüfung, ob für Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht und die ggf. notwendigen Genehmigungsverfahren werden im Rahmen des dem B-Plan nachgeschalteten Genehmigungsverfahren abgearbeitet.

Hochwasser bis HQ100

Das Vorhaben liegt weiterhin in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Durch die Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Stadelbach ändert sich jedoch die Überflutungssituation. Das HRB Stadelbach ist zwar noch nicht offiziell in Betrieb, kann aber bei einem Hochwasser die Rückhaltefunktion bereits erfüllen.

Das bedeutet, dass Überflutungen im Bereich des Bebauungsplanes bei einem HQ100 nicht mehr auftreten. Daher kann auf Auflagen nach den §§ 78 und 78a verzichtet werden. Dennoch bleibt das Überflutungsrisiko bei einem Extrem-Hochwasser bestehen. Hier springt die Hochwasserentlastungsanlage des HRB an und es werden sich ähnliche Wasserstände wie bisher einstellen.

Hochwasser HQextrem

Zum Schutz vor Schäden durch HQextrem werden die Gebäudeöffnungen im Erdgeschoß der Neubauten mit entsprechenden Hochwasserschutz-Elementen verschließbar ausgeführt. Im Außenbereich werden vom Vorhabenträger dem Gefährdungspotenzial des HQextrem angemessene Schutzmaßnahmen umgesetzt. Aufgrund der Einstufung des Wörthersbach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG empfiehlt es sich die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

Aufgrund des westlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens hat sich die vom HQextrem betroffene Fläche verändert. Derzeit ist in öffentlich zugänglichen Portalen (Bayernatlas) noch das Gebiet HQextrem vor Bau des Rückhaltebeckens ersichtlich. Es liegen noch keine aktualisierten Datengrundlagen vor, eine nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnung der betroffenen Flächen ist daher nicht möglich.

4.6 Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich wird in Richtung Norden erschlossen. Über die Straße Am Holzgarten wird der Anschluss an die Hochreuther Straße und damit auch an die Bundesstraße (B472) sichergestellt. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan gibt es Planungen der Marktgemeinde Peißenberg die Straße Am Holzgarten zu erweitern und einen zusätzlichen Anschluss an die Hochreuther Straße zu schaffen. Die Erschließung soll bewusst in Richtung

Norden erfolgen, um nicht das südlich angrenzende Wohngebiet mit zusätzlichen (Schwerlast-)Verkehr zu belasten.

4.7 Mobilitätskonzept

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Mobilitätskonzept (siehe Anlage 4) erarbeitet. Darin geht die blueFLUX Energy AG in den nächsten Jahren von einem weiteren Zuwachs an Mitarbeitern aus. Bis zum Jahr 2025 wird mit ca. 130 und bis zum Jahr 2027 mit ca. 200 Mitarbeitern gerechnet. Bis zum Jahr 2025 reicht, dieser Planung zufolge, die Anzahl an Stellplätzen im Geltungsbereich aus. Damit auch für ein weiteres Wachstum genug Stellplätze für die Mitarbeiter bereitgestellt werden können, hat die blueFLUX Energy AG bereits Teilbereiche der nördlich liegenden Flurstück Nr. 3190/126 und 3123 vom Markt Peißenberg gepachtet. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Errichtung von weiteren Stellplätzen in diesem Bereich wurde bereits vom Marktgemeinderat gefasst. Dieses Bebauungsplanverfahren wird zeitnah durchgeführt werden.

4.8 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung und zur Begrünung getroffen, z.B. Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen und zur Fassadenbegrünung, Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

4.9 Natur- und Umweltschutz

Die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 19.078 m² unter 20.000 m² liegt.

Dennoch wurden naturschutzfachliche Belange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt. Für den Änderungsbereich wurde eine Kartierung gemäß den Vorgaben der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt. Der Bestandplan in Abbildung 6 zeigt, dass der Bereich als typischer Freiraum eines Industrie- und Gewerbegebiets bereits zu großen Teilen versiegelt ist. Aufgrund der bestehenden Nutzung handelt es sich um ein bereits vorbelastetes Gebiet mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Westlich und südlich im Änderungsbereich befinden sich Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit vorwiegend junger Ausprägung. Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen nach § 30 BNatSchG konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder europäischen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Im Änderungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und es liegt keine UVP-Pflicht i.S.v. § 3c UVPG vor. Aus Sicht des Artenschutzes werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Aufgrund der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht daher nicht.

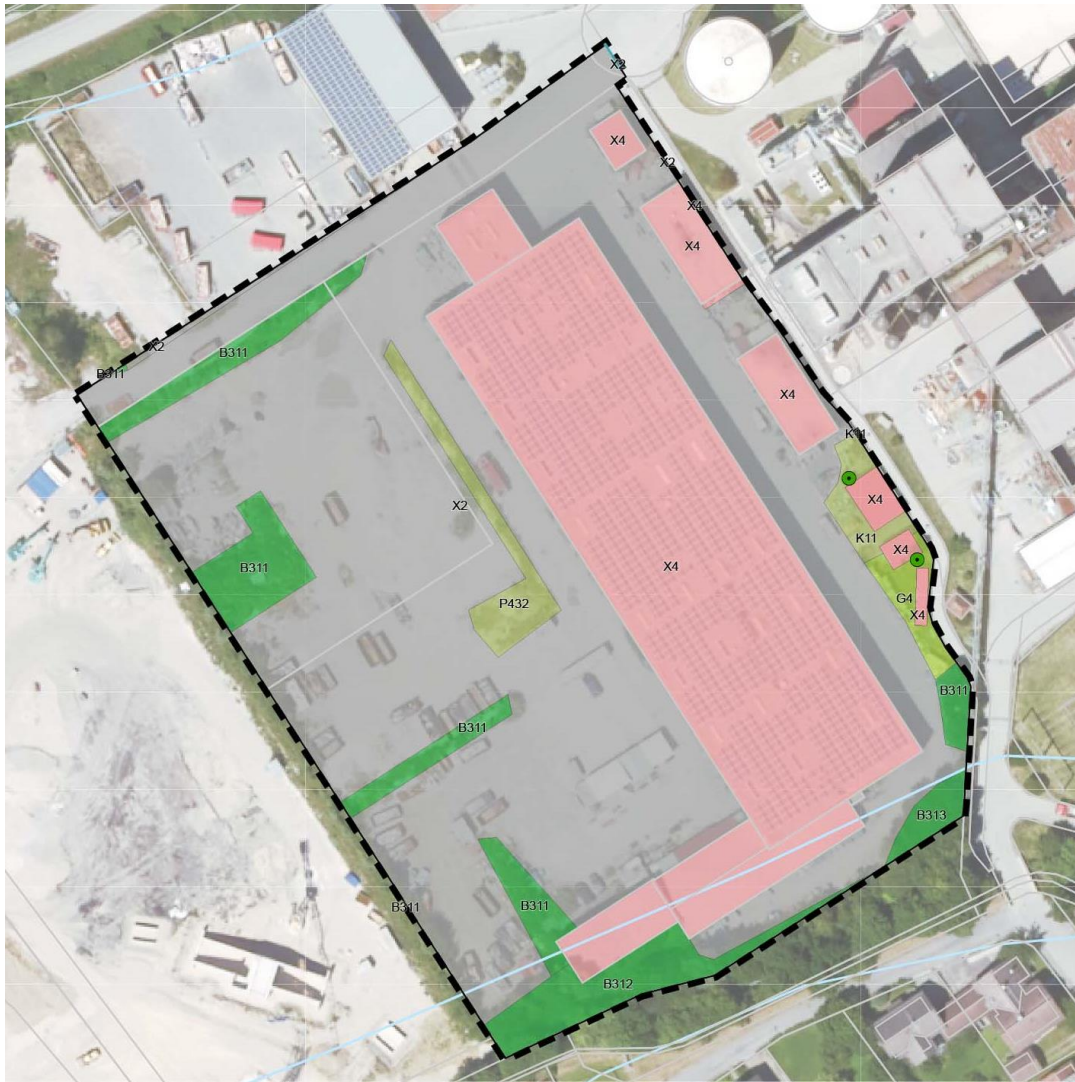


Abbildung 6: Darstellung des Bestandsplans für den Änderungsbereich

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Gewerbegebiet	23.847 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.197 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	25.044 m ²

6 Anlagen

- Anlage 1: Bestandsplan NRT Bürogemeinschaft, Marzling von 02.2023.
- Anlage 2: Ingenieurgeologisches Gutachten GHB Consult GmbH, Lochhausen vom 07.10.2022.
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchungen Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster vom 12.06.2023 [und vom 12.12.2023](#).
- Anlage 4: Mobilitätskonzept Holzner Druckbehälter GmbH und blueFLUX Energy AG, Peißenberg vom 14.11.2023.
- [Anlage 5: Betriebsbeschreibung, Peißenberg 20.03.2024](#).
- [Anlage 6: Bodenuntersuchungen BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee vom 06.11.2023](#).