

---

# Markt Peißenberg

---



## 2. Änderung des **Bebauungsplans** **Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof**

Begründung

Vorentwurf  
in der Fassung vom 23.11.2023

---



B3 ARCHITEKTEN

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

Bearbeitung:  
Justine Schenk, Stadtplanerin



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>S. 4</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	S. 4
1.2	Grundsätze der Bauleitplanung	S. 4
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND BEDARF DER PLANUNG</b>	<b>S. 4</b>
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>S. 5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	S. 6
3.2	Bestandssituation / Erschließung	S. 6
3.3	Geländesituation	S. 6
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>S. 7</b>
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	S. 7
4.2	Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	S. 8
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN – ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>S. 9</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm	S. 9
5.2	Regionalplan Oberland (Region 17)	S. 12
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>S. 13</b>
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>S. 14</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	S. 14
7.2.	Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen	S. 14
7.3	Bauliche Gestaltung	S. 15
7.4	Stellplätze und Garagen	S. 15
7.5	Grünordnung	S. 15
7.6	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	S. 15
<b>8.</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES - EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>S. 16</b>
8.1	Planungsvoraussetzungen	S. 16
8.2	Schutzgut Mensch	S. 18
<b>9.</b>	<b>WEITERE BERÜHRTE BELANGE</b>	<b>S. 19</b>
8.1	Belange des Klimaschutzes	S. 18
8.1	Belange der Landwirtschaft	S. 18
8.1	Belange des Immissionsschutzes	S. 18
8.1	Belange des Denkmalschutzes	S. 18
<b>10.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>S. 19</b>
<b>11.</b>	<b>PANVERFASSER</b>	<b>S. 19</b>



## 1. VORBEMERKUNGEN

---

### 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 28.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S: 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingung für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht v. 04.01. 2023 (BGBl. I Nr.6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

### 1.2. Grundsätze der Bauleitplanung

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

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

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

## 2. ANLASS UND BEDARF DER PLANUNG

---

Das Plangebiet liegt im Bereich des seit 2001 rechtswirksamen Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“. Dieser sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Markt Peißenberg bildeten die Grundlage für die Schaffung weiterer Wohneinheiten im Bereich der bestehenden Siedlung im Nord-Osten der Gemarkung Peißenberg südlich der Bahnlinie Weilheim-Schongau.

*s. Lage im Gemeindegebiet Kap. 3*

Durch die 2. Änderung des B-Plans sollen nicht nur die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 im rückwärtigen Bereich Ludwigstraße 61 geschaffen werden, sondern auch eine Erweiterung des Wohngebäudes Ludwigstraße 59 e (Fl. Nr. 2427/5) ermöglicht werden. Beides dient dazu, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken.

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 als private Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. *S. Kap. 4.1*



### 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ liegt im Nordosten der Marktgemeinde inmitten bereits bebauter Umgebung der Siedlung am Alten Bahnhof, die fast ausschließlich durch Wohnen (ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt ist.



Abb.1: Lage des Pangebiets in der Gemarkung Peißenberg

Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN



### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 2427 (teilweise), 2427/5, 2427/6, 2427/7, 2427/8 der Gemarkung Peißenberg sowie einen Teilbereich der Ludwigstraße. Er grenzt im Norden, Osten und Süden an vorhandene Wohnbebauung und im Westen an landwirtschaftliche Fläche.



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

### 3.2 Bestandssituation / Erschließung

Das Gelände ist über die Ludwigstraße an das öffentliche Straßennetz und somit die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich Ludwigstraße 61 wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Städtebaulich geprägt wird das Plangebiet einerseits durch den Übergang zur freien Landschaft im Westen aber auch baulich durch das dominante 2-geschossige Gebäude direkt in nördlicher Nachbarschaft.

### 3.3 Geländesituation

Das Gelände ist nahezu eben. In Richtung Westen steigt es leicht an. Die Geländeoberkante kann im Mittel mit XXX m ü. NN angenommen werden (*Anmerkung: wird nach erfolgter Vermessung ergänzt*).



## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg, in der Fassung von Oktober 2007, ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ im östlichen Teil als Wohngebiet, im westlichen jedoch als private Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Damit wird der Markt Peißenberg zwar dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht ganz gerecht. Jedoch bietet das BauGB mit § 8 Abs. 3 auch das Instrument des „Parallelverfahrens“, sodass mit dem Bebauungsplanverfahren gleichzeitig eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

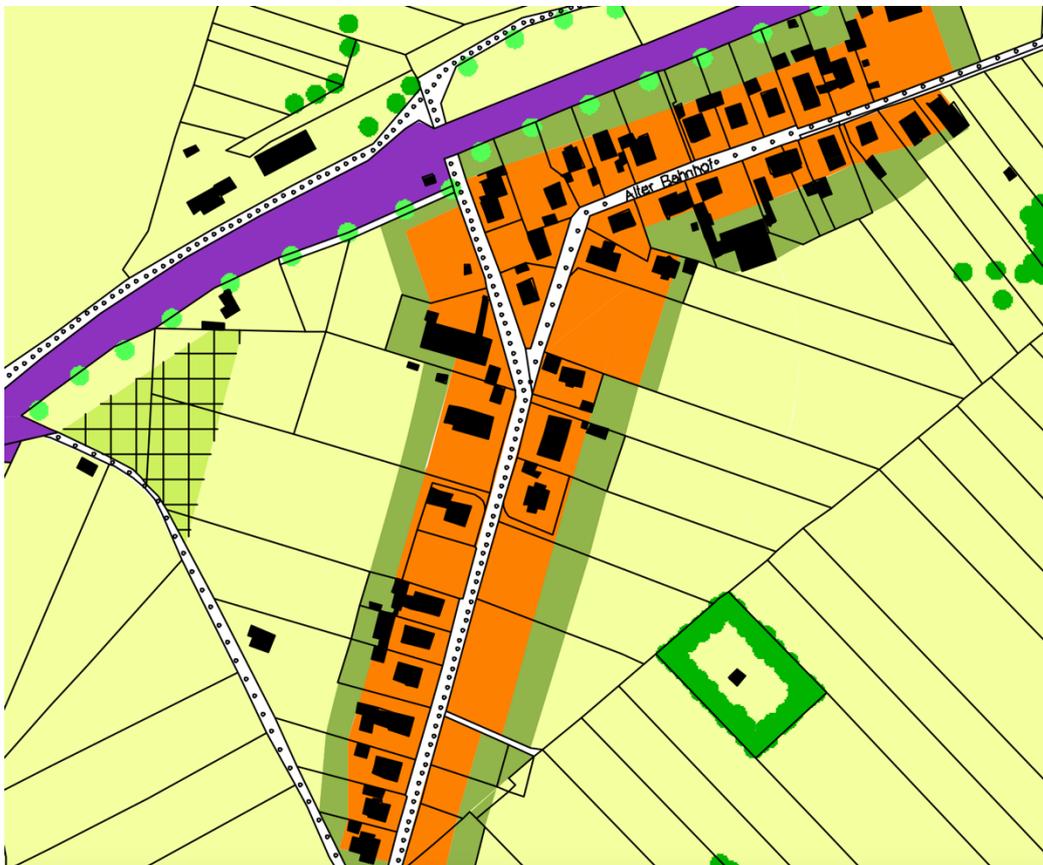


Abb. 4: Ausschnitt Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg von Juli 2004  
Quelle: Markt Peißenberg





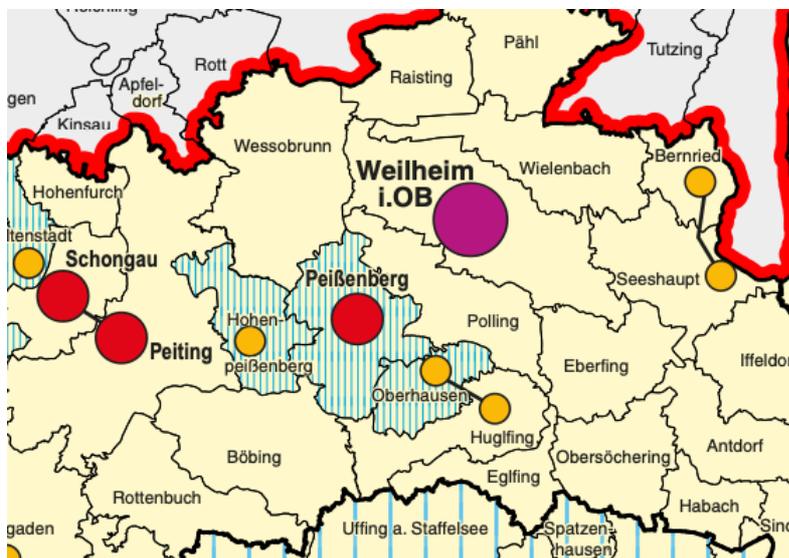
## 5. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN - ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört es gem. § 1 Abs. 4 BauGB, Bebauungs- und Flächennutzungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Landesplanung setzt gem. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 15.09.2021) als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ gelten für den Markt Peißenberg die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.06.2023 und des Regionalplans der Region Oberland (Region 17) Stand 27.06.2020.

**Nachfolgend sind insbesondere die für die räumliche Entwicklung, Zentrale Orte relevante Ziele und Grundsätze aufgeführt.**

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)



#### I. Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

##### Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Abb. 6: LEP Bayern / Strukturkarte

Quelle: Bayerisches Staatsministerium  
für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Der Markt Peißenberg ist in der Strukturkarte Ziele der Raumordnung als Mittelzentrum dargestellt. Weitere Mittelzentren in der Umgebung sind Peiting und Schongau. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Weilheim i. OB, nordöstlich gelegen.



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

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

- (Z 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

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

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

Der Markt Peißenberg baut seine Funktion als Mittelzentrum grundsätzlich aus, indem er die Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktur verbessert. Darüber hinaus schafft er im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit wie mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Familien. Damit versucht der Markt Peißenberg dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat schon im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens folgendermaßen Stellung genommen:

- *Das LEP- Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt wurden. Potenzialflächen im Sinne des o.g. Ziels sind im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht sowie Baulücken, Brachen etc. im nicht überplanten Innenbereich. Nach unserem Kenntnisstand sind im Hauptort Peißenberg noch diverse Potenzialflächen vorhanden [.....] In der Summe übersteigen diese Innenentwicklungspotenziale die geplanten Neuausweisungen deutlich. Sollte sich eine Bebauungsplanänderung nicht lediglich auf ein einzelnes Grundstück oder eine kleinere Abrundung des bestehenden Plangebietes beschränken, sondern eine größere Anzahl von Bauparzellen umfassen, wäre im Rahmen eines*



*Bauleitplanverfahrens darzulegen, warum die vorhandenen Potenzialflächen nicht vorrangig herangezogen werden können.*

Da die vorliegende Planung lediglich die angesprochene kleine Abrundung der Siedlung auf einem Grundstück beinhaltet, wird das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nicht verletzt

- G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.  
Zu 7.1.1 (B)  
Die überörtlich raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogramms dargestellt (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG).  
Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können.  
Ein besonderes Interesse gilt dem Erhalt der Landschaften von regionaltypischer Eigenart und Schönheit. Diese bestimmen die Identifikation des Menschen mit seiner Region. Sie sind darüber hinaus wichtig für die Erholung, eine wesentliche Grundlage für die Tourismuswirtschaft und können auch Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflussen.

Da es sich bei dem Planungsvorhaben um die Abrundung eines vorhandenen Wohngebiets um lediglich eine Wohneinheit handelt, wird der Eingriff in Natur und Landschaft als „minimal“ gewertet. Die „neue“ Bebauungskante orientiert sich an der Bebauungsgrenze des direkt nördlich anschließenden Grundstücks.

Die gebietscharakteristische Ortsrandeingrünung im Westen als Übergang zur freien Landschaft wird durch den Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine entsprechende Maßnahmenfläche gesichert. S. Kap. 7.5



## 5.2 Regionalplan Oberland (Region 17)

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

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

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



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

### 5.2.1 Ziele und Grundsätze

- (B II 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.
- (B II 1.4 Z) Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und



Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.  
[....]

- (B II 1.6 Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

Der Markt Peißenberg erfüllt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ diese Vorgaben der übergeordneten Planung, indem die vorhandene Siedlungsstruktur um den Geltungsbereich abgerundet wird. Durch eine das Landschaftsbild schonende und flächensparende Bauweise und grünordnerische Festsetzungen wird eine Siedlungskante ausgebildet.

## **6. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ÄUSSERE LUDWIGSTRASSE / ALTER BAHNHOF“**

---

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

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des Baufensters des rechtswirksamen Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ liegt. S. Kap. 4.2

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt der Markt Peißenberg, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

Kommunales Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, hier nicht pauschal dem starken Siedlungsdruck durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht zu werden und das bisherige „Planungskonzept“ um eine 2. Reihe zu erweitern, sondern mit der Schaffung einer kleinen Hausgruppe lediglich eine geordnete Grenze der Bebauung mit der Ausbildung eines Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.



## 7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die vorhandene Bebauung um ein Grundstück ergänzt werden.

Die Gebäudestruktur der direkt umgebenden Bebauung ist durch größere Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Hierbei wird als Art der Nutzung wie im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO hergeleitet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Absatzes 3 § 4 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie weder dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechen würden noch in der Ortsrandlage des Geltungsbereiches städtebaulich wünschenswert sind.

Das Maß der baulichen Nutzung für den Baukörper ist durch das Baufenster mit Baugrenzen, der zulässigen Grundfläche, Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die maximale Firsthöhe die maximale bauliche Höhe festgelegt.

Diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und werden auch gestalterisch der Ortsrandlage gerecht.

*Anmerkung Die Höhenbezugspunkte in NN werden nach der Vermessung des Grundstücks ergänzt*

### 7.2 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Baufenster für den Neubau des Grundstücks 2427/8 bietet dem Bauherrn die Möglichkeit, der Errichtung eines Einfamilienhauses, hierzu wurde auch die Festsetzung eines Einzelhauses und nicht auch eines Doppelhauses getroffen. Die zulässige Grundfläche ist dabei auf 180qm beschränkt, was dem bisher wirksamen Bebauungsplan entspricht und die gewünschte geringe bauliche Dichte im Übergangsbereich zur freien Landschaft sicherstellt.

Das Baufenster entlang der Ludwigstraße, ist aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. Es spiegelt die planerische Konzeption des bisher wirksamen Bebauungsplans, Bebauung entlang der Straße in einer Reihe, wider.

Für das vorhandene Gebäude Ludwigstraße 59e, das über die kleine Stichstraße erschlossen ist, wurde das Baufenster um ca. 5,50 m nach Westen verlängern, um eine gewünschte Erweiterung der Wohnräume zu ermöglichen.

Das „neue“ Baufenster stellt zwar eine Bebauungsmöglichkeit in 2. Reihe dar, jedoch orientiert es sich an dem großen Wohngebäude des angrenzenden Grundstücks (Ludwigstraße 63) und hält die imaginäre Bebauungsgrenze zur freien Landschaft ein. Hierdurch entsteht eine kleine Häusergruppe zur Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum für ortsansässige Familien, die gerne am Ort verbleiben bzw. in der 2. und 3. Generation nach Peißenberg zurückkehren möchten. Diese bauliche Erweiterung wird als städtebaulich vertretbar angesehen.



### **7.3 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Bestand mit ortsüblichen Elementen und dienen somit dem Einfügen in das gewachsen Ortsbild und dem Einfügen in die Landschaft.

### **7.4 Stellplätze und Garagen**

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den Abstandsflächen zulässig, das entspricht dem Gebietscharakter.

### **7.5 Grünordnung**

Im nordwestlichen Rand des Plangebiets (Fl. Nr. 2427/8) ist eine Baum-, Strauch- und Heckenpflanzung festgesetzt. Dies dient als Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft, bietet Lebensraum für Kleintiere und Insekten und stellt den Ersatz des Strauch- und Baumbestandes, der vermutlich dem Neubau weichen muss, dar.

Im südlichen Bereich (Fl. Nr. 2427/5), wo das Baufenster lediglich eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht, soll der Strauch- und Baumbestand geschützt und erhalten werden. Daher wurde eine Festsetzung mit Bindung und Erhalt für Bepflanzungen getroffen.

Darüber hinaus wird zur Durchgrünung des Gebiets das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

### **7.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Für die Erschließung der Rückwärtigen Bebauung der Fl. Nr. 2427/8 wurde eine private Erschließungsstraße festgesetzt.



## 8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES - EINGRIFFSREGELUNG

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird eine Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Deshalb kann 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 wird eine einfach nachvollziehbare Vorgehensweise erreicht.

### 8.1 Planungsvoraussetzungen

8.1.1 Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung	
Eine Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung wird aufgestellt.	ja

8.1.2 Art der baulichen Nutzung	
Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein reines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO). <b>Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet</b>	ja

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung	
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein. <b>Die festgesetzte GRZ beträgt 0,30.</b>	ja

8.1.4 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 Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <b>Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte Grünfläche im Übergang zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, der Gehölzbestand wird erhalten bzw. ist zu erneuern.</b>	ja
In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. <b>Pflanzbindung auf unbebauten Flächen.</b> <b>Festgesetzte Ortsrandeingrünung bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere. Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen mit „Sockelfreiheit“ gewährleistet eine Durchlässigkeit für Kleintiere.</b>	ja



Abb.: 9 Übersicht Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches  
 Quelle: BayernAtlas (Kartenviewer) Biotopkartierung, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

8.1.5 Schutzgut Boden	
Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. <b>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrassen, Pflasterrassen) möglichst klein gehalten.</b>	ja

8.1.6 Schutzgut Wasser	
Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <b>Die geplanten Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</b> Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <b>Privat anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.</b> <b>Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.</b> <b>Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen (HQ 100)</b>	ja ja ja





- Der Planungsbereich besitzt keine große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Vorhanden Fußwegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.
- Eine Trennwirkung entsteht nicht.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten.

## 9. WEITERE BERÜHRTE BELANGE

---

### 9.1 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach §§ 1 Abs. 6 und 1a Abs. 5 Satz BauGB in Verbindung mit §13 Klimaschutzgesetz (KSG) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, darüber hinaus sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima.
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

### 9.2 Belange der Landwirtschaft

Um die wirtschaftliche Bestimmung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Schmälern des Sonnenlichts nicht zu beeinträchtigen, wurde Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs folgend festgesetzt, dass für Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m einzuhalten ist.

### 9.3 Belange des Immissionsschutzes

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. Belastungen durch die ca. 80-100m am Plangebiet vorbeiführende Bahnlinie Bahnlinie Weilheim-Schongau sind nicht zu erwarten.

### 9.4 Belange des Denkmalschutzes

Südlich und westlich der Siedlung Am Alten Bahnhof befindet sich unmittelbar südlich und westlich des Bebauungsplans das Bodendenkmal D-1-8132-0006 „Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit“. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass Bodeneingriffe jeder Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG bedürfen.

Da im erweiterten Umfeld weitere Bodenfunde vermutet werden, wurde ein entsprechender Hinweis zur Vorgehensweise bei eventuellen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.



Abb.: 9 Übersicht Bodendenkmäler im Umfeld des Geltungsbereiches  
Quelle: BayernAtlas (Kartenviewer) Bodendenkmäler, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

## 10. STÄDTEBAULICHE DATEN (INFORMATION)

---

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,395 ha.

## 11. PLANVERFASSER

---

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

Penzberg, 23.11.2023

Peter Haberecht  
Architekt, Stadtplaner