



MARKT PEIßENBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „HOCHREUTHER STRAßE / EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:
Geändert:
Endfassung:

20.03.2024

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & Partner**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.4	Masterplan	8
2.5	Denkmalschutz	8
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.	Verfahren	8
4.	Angaben zum Baugebiet	9
4.1	Abgrenzung und Größe	9
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	9
4.3	Vorhandene Nutzungen	9
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	9
4.5	Verkehrliche Anbindung	10
4.6	Erschließung	10
5.	Planinhalt	11
5.1	Allgemein	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
5.5	Grünordnung und Naturschutzrecht	14
5.6	Bauliche Gestaltung	16
6.	Baugrundgutachten	17
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	17
7.1.	Grundwasser	17
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	17
7.3.	Wasserversorgung	18
7.4.	Abwasserentsorgung	18
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	18
7.6.	Fließweganalyse	19
8.	Immissionsschutz	19
9.	Umweltbericht	21
	Anlagen:	
	Ingenieurgeologische Gutachten	
	Fließweganalyse	
	Schalltechnische Untersuchung	
	Umweltbericht	

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



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

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Marktes Peißenberg und wird im Norden und Westen durch die Hochreuther Straße, im Süden durch eine bestehende Wohnbebauung und im Osten durch Gewerbeflächen (Bauhofgelände des Marktes Peißenberg) begrenzt

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.11.2023 beschlossen die Fläche der Flurnummern 3177/2 und 3139 zu überplanen, um zusätzliche Flächen für Wohnbebauungen und Gewerbeansiedlungen zu schaffen.

Die Marktgemeinde Peißenberg hat im Vorfeld einen Masterplan durch das Büro NRT vom 26.06.2023 erstellen lassen.

Der vorliegende Planentwurf stellt eine Weiterentwicklung des Masterplanes für das Areal des ehemaligen Grillo Parkplatzes dar (nähere Ausführungen siehe 2.4 Masterplan).

Der Markt Peißenberg hat daraufhin am 18.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern: 3139, 3177/2 sowie Teilfläche aus Flurnummer 3161/3 (Hochreuther Straße), Gemarkung Peißenberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Marktgemeinde Peißenberg, mit ca. 12.800 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nordwestlichen Bereich der Region 17 - Oberland angrenzend an die Region 16 – Allgäu, Region 14 - München und Region 18 - Südostbayern.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 17 (Oberland), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die Marktgemeinde Peißenberg als Mittelzentrum eingestuft. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

2 Raumstruktur

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3. Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zum Thema Siedlungswesen (II) der Region folgende Aussagen auf:

1. Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.3 Z

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwick-

lung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

*3.1 Z Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolf-
ratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.*

3.2 Z Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zum Thema Gewerbliche Wirtschaft (IV) der Region folgende Aussagen auf:

1 Wirtschaftliches Leitbild

1.1 G *Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.*

1.3 G *Neben dem möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen kommen die Mittelzentren sowie das mögliche Mittelzentrum Peißenberg und die zentralen Orte an den Entwicklungsachsen als Wachstumspole für die einzelnen Teilräume der Region in Betracht. Den Innenstädten kommt eine wichtige Funktion zu.*

2 Gewerbliche Entwicklung

2.1 Z *Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.*

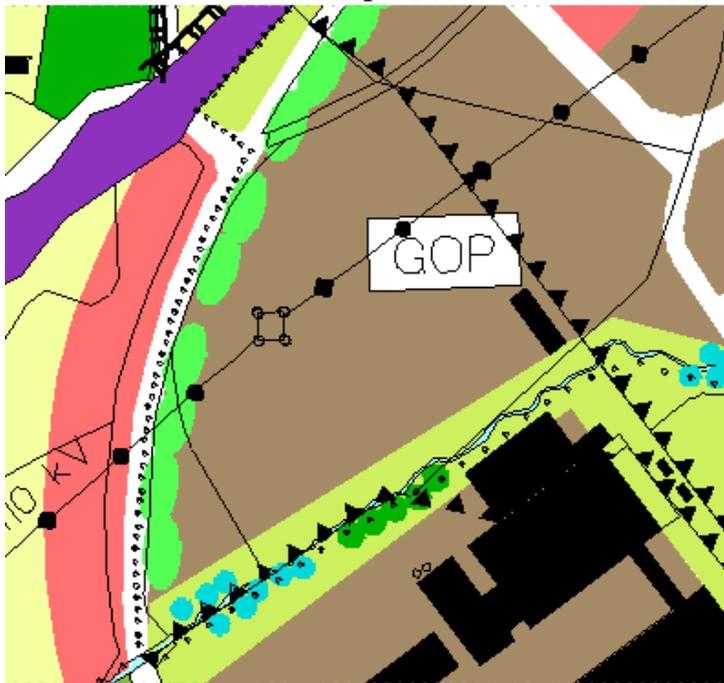
2.4 G *Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ werden diese Ziele erreicht.

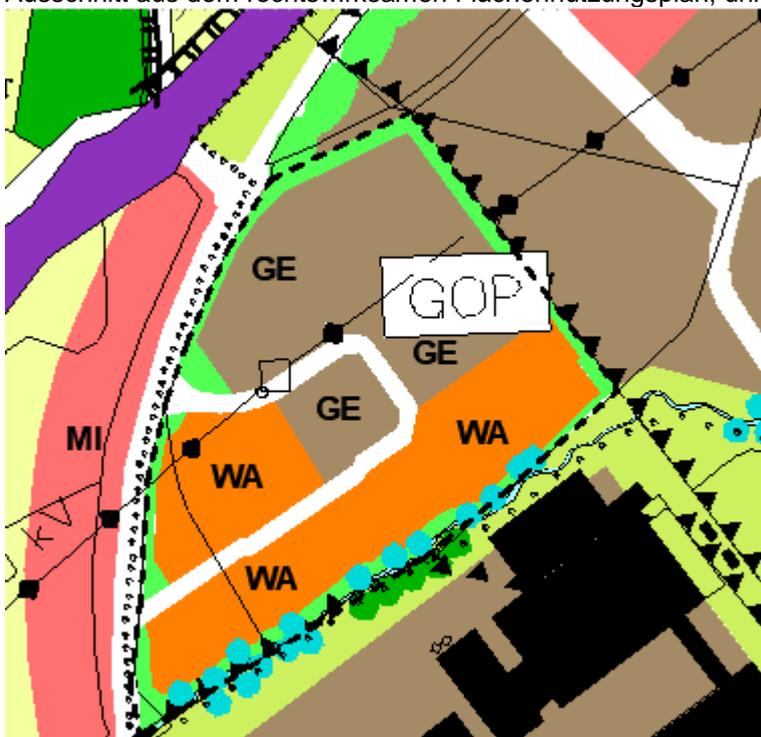
2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg weist für den Geltungsbereich eine Gewerbegebietsfläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Masterplan

Die Marktgemeinde Peißenberg hat einen Masterplan vom Büro NRT vom 26.06.2023 erstellen lassen. Hierbei wurden folgende Aussagen (auszugsweise) getroffen, die auf den vorliegenden Geltungsbereich anzuwenden sind:

Der Markt Peißenberg hat sich zum Ziel genommen das Gewerbegebiet zwischen Hochreuther Straße und Schongauer Straße aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu ordnen und die bauliche und grünordnerische Weiterentwicklung der einzelnen Teilbereiche aufeinander abzustimmen.

Im Gewerbegebiet existiert derzeit eine gewisse dynamische Entwicklung. Es werden zahlreiche Anfragen zur baulichen Weiterentwicklung und Umstrukturierung an den Markt Peißenberg gestellt, die öfters auch aus einem Eigentümerwechsel resultieren. Häufig sind diese Vorhaben im bestehenden planungsrechtlichen Rahmen nicht oder nur schwer umzusetzen. Daher werden in absehbarer Zeit einige Bauleitplanverfahren notwendig.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume resultieren im Wesentlichen aus Bestandssituationen, an die sich die Bebauung angepasst hat. Es sind dies vorrangig der Talraum des Stadelbachs sowie die vereinzelt Grünstrukturen entlang der Hochreuther Straße. In der bisher bebauten Fläche selbst befinden sich relativ wenig Grünstrukturen, was schon allein aus klimatischen Gründen verbessert werden sollte.

Der Masterplan liegt zur Information der Begründung bei, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Es wird jedoch darauf hingewiesen sollte bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand des Markt Peißenberg.

Bei den vorliegenden Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche die zur Gänze als Parkplatzfläche (ehemaliger Grillo Parkplatz) genutzt wurde.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch Mischgebietsflächen, im Süden durch den Stadelbach und einer angrenzenden Wohnbebauung im Osten durch gemeindeeigene Gewerbeflächen (gemeindlicher Bauhof) und im Norden durch einen öffentlichen Feldweg und der Hochreuther Straße begrenzt.

Durch das IB Bach wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist ein Nordwest-Südostgefälle von ca. 9,0 m auf.

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Flurnummern 3139, 3177/2 befinden sich in Privatbesitz die Fl.Nr. 3161/3 TF im Besitz der Marktgemeinde

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird momentan nicht genutzt und besteht aus den ehemaligen Asphaltierten Fahrgassen, der gekiesten ehemaligen Stellplätze sowie verkrauteten Grünflächen.



Foto, eigene Quelle

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch den Eigentümer wurde jedoch eine Baugrunduntersuchung beauftragt, die zum Thema Schadstoffuntersuchung folgendes aussagt:

Auf den Bohransatzpunkten BS 1A, BS 1 und BS 2 wurde unterhalb des Mutterbodens beinahe einheitlich eine überschüttete Schwarzdecke erbohrt. Auch in den übrigen Bohrungen weisen die aufgefüllten Böden Fremd Beimengungen wie Beton und Ziegelresten auf.

In den letzten Jahren zeigte sich, dass bereits in geringem Umfang bodenfremde Beimengungen zu einer Bewertung als Material der Zuordnungsklasse Z 1.1 oder Z 1.2 führen können.

Aufgrund der punktuellen Aufschlussweise können Abweichungen von dem Untersuchungsergebnis nicht restlos ausgeschlossen werden, so dass in Ausschreibungen zu Erdarbeiten die Zuordnungsklassen Z 0, Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und > Z 2 also Deponie- klassen DK 0 - III Berücksichtigung finden sollten.

4.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet wird über die Hochreuther Straße erschlossen.

4.6 Erschließung, Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hochreuther Straße, in dem auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Innere Erschließung

„öffentliche Flächen“

Es ist geplant, die südliche Straße als „verkehrsberuhigter Bereich“ zu erstellen. Die nördliche Straße ist als Gewerbestraße projektiert. In Abstimmung mit dem Markt Peißenberg mündet die Straße in eine Wendeanlage für dreiaxlige Müllfahrzeuge. Eine Wendeanlage für Lastzüge wurde ebenfalls diskutiert fand aber nicht die Zustimmung des Marktes. Als Verbindung zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ ist ein Verbindungsstich zwischen der Anwohnerstraße und dem Gewerbegebiet vorgesehen. Diese Straße ist als Einbahnstraße in Süd-Nord-Richtung geplant. Die Einbahnstraße wird lediglich für die Benutzung von PKW und Müllfahrzeugen freigegeben.

In die öffentlichen Flächen werden alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen eingebaut. Die Verkehrsflächen werden 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 Regewasserkanal abgeleitet.

„private Flächen“

Die private Verkehrsfläche wird gemäß der Verkehrsbelastung zweilagig bituminös befestigt. Als Randeinfassung sind Ein- bzw. Zweizeiler aus Granitgroßsteinen vorgesehen. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über die Längs- und Querneigung des Belages abgeführt und ebenfalls in den projektierten Regewasserkanal abgeleitet.

Für die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts sowie mit der Planung der öffentlichen Verkehrsanlagen wurde seitens der Bauherren das Ingenieurbüro ctk-ing. Christian Thurner mit Sitz in Landsberg am Lech beauftragt.

Entwässerung

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes ist im Trennsystem geplant. Zu diesem Zweck ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal wird an den, in der Hochreuther Straße bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Aufgrund der Höhenlage des Mischwasserkanals ist geplant, im gesamten Erschießungsbereich eine Schmutzwasserfreispiegelentwässerung zu errichten. Diese wird über eine Hebeanlage mit dazugehöriger Druckleitung an das Kanalnetz des Marktes angeschlossen.

Sämtliches, anfallendes Niederschlagswasser wird über den projektierten Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt in den Stadelbach eingeleitet. Zu diesem Zweck wird auf jedem Grundstück je ein Grundstücksanschlusschacht für Schmutz- bzw. Regenwasser erstellt. Im Zuge der weiteren Planungen wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim die zulässige Ableitungsmenge in den Stadelbach festgelegt. Aufgrund dieser Festlegung erfolgt die Projektierung der notwendigen Drosseleinrichtungen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich.

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

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Ziel der Planung ist die Neuentwicklung der brachliegenden Gewerbefläche (ehemaliger Grillo Parkplatz) im Sinne des durch die Marktgemeinde erstellten Rahmenplanes.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von dringend benötigten Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von Wohneinheiten für die heimische Bevölkerung.

Das Mischungsverhältnis zwischen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen beträgt jeweils 50% bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Baugebiet wird Bereich der Nutzungsschablonen 1 - 3 als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit solcher Betriebe stellt für Geltungsbereich ein ortsuntypisches Gewerbe dar, das zudem durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhebliches Konfliktpotential beinhaltet.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Durch diese Festsetzung reagiert die Gemeinde auf den Druck aus der heimischen Wirtschaft zur Notwendigkeit der Gewährung von Wohnraum im Gewerbegebiet.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird im Bereich der Nutzungsschablonen 4 – 7 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der südlich gelegenen Nachbargrundstücke.

Zudem stellt das geplante allgemeine Wohngebiet einen „sanften Übergang“ (siehe Masterplan) zum eingeschränkten Gewerbegebiet dar.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Maßgaben festgesetzt.

Durch die vorhandene Hochspannungsleitung war es notwendig hier unterschiedliche Nutzungsbereiche festzulegen.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde je nach Anforderung den festgesetzten Nutzungsschablonen zugeordnet.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 - 3 wurde die GRZ mit maximal 0,8 festgesetzt um hier eine ausreichende Möglichkeit einer adäquaten Grundstücksausnutzung zu schaffen. In Verbindung mit den festgesetzten fließenden Baugrenzen soll hier ein möglichst breiter planerischer Spielraum geschaffen werden.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 4 - 6 wurde die GRZ mit 0,5 festgesetzt mit der Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze, Lagerplätze und deren Zufahrten zuzulassen.

Dies begründet sich darin, dass hier im Rahmen der festgesetzten SOBON sozialer Wohnungsbau durch die Schaffung von einkommensorientierten Wohneinheiten (EOF) errichtet werden soll. Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an diese Wohnform war es notwendig die gewählte GRZ festzusetzen.

Für den Bereich der Nutzungsschablone 7 wurde gemäß den Anforderungen an eine gesunde und ortsbildverträgliche Ausnutzung eine GRZ von 0,4 festgesetzt, ebenfalls mit der vorgenannten Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3.

Auf eine Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet, da sich die Baumasse durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, der GRZ der Wandhöhe und den Baugrenzen definiert.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet. Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 – 3 wurde jedoch hierauf verzichtet, da sich die Anzahl von Vollgeschossen im Gewerbebereich nach den jeweiligen Betriebsstrukturen richtet und deshalb eine solche Festsetzung nicht zielführend ist. Die Baumasse bestimmt sich hier durch die GRZ, die zulässige Wand- und Firsthöhe und die festgesetzten Baugrenzen.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen, sowie die Firsthöhen je nach Anforderung durch die bestehende Hochspannungsleitung als auch der städtebaulich wirksamen Kubatur den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet

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

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, in Verbindung mit der Straßenplanung des IB Thurner.

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

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise (Nutzungsschablone 1) sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 zugelassen.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

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

Garagen sind nur innerhalb, sowie außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da durch die Festsetzung der fließenden Baugrenzen ein maximaler Planungsspielraum gegeben ist.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

5.5 Grünordnung und Naturschutzrecht

5.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

- Standortwahl mit guter Verkehrsanschließung auf vorbelasteter Fläche und in vorbelastetem Umfeld
- Geringhaltung von Versiegelung
- Geschlossene Randeingrünung um das gesamte Gebiet
- Schutz der linksseitigen Uferböschungen des Stadelbaches
- Entwicklung eines mind. 5 breiten Gewässerbegleitstreifens
- Abstand der Bebauung zum Ufer mind. 15 m

5.5.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

- versickerungsfähige Bodenbefestigungen in Hof- und Parkflächen
- Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume auf Stellplätzen
- Flachdachbegrünung
- Solaranlagen auf Dächern
- Vermeidung von Sonnenstrahlenreflektionen von Kollektoren und Solarenergieanlagen
- Vermeidung reflektierender Glasfassaden (Hitzeentwicklung, Hitzeabstrahlung, Blendwirkungen)
- Vogelschutzmaßnahmen an Fenstern und Glasflächen
- Einfriedungen nur sockellos und für Kleintiere barrierefrei mit Bodenabstand
- Heimische Gehölze für Hecken als Einfriedungen
- Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume pro Grundstück in Wohn- und Gewerbegrundstücken, Geringhaltung von versiegelten Flächen
- Begrünung von Fassaden
- Schutz der Uferstreifen des Stadelbaches
- Anlagen zum Schutz des Grundwassers
- Gebietsrandeingrünung
- Schonender Umgang mit Bodenaushub
- Verwendung heimischer Gehölze

5.5.4 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche, naturschutzrechtliche sowie sonstige Gebietsschutz-Belange sind nicht betroffen.

Lediglich im Bereich des linksseitigen Ufers des Stadelbaches, der entlang der südlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs verläuft, ist aus gewässerökologischer Sicht auf den Schutz der Uferböschungen, die Entwicklung eines Gewässerbegleitgehölzstreifens sowie einen ausreichenden Abstand von Baukörpern zu achten.

5.5.5 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.5.5.1 Ermittlung des ökologischen Kompensationsbedarfs

Die Bestandserhebung basiert auf der Luftbildauswertung, einer Ortsbegehung (15.07.2023, mit Fotodokumentation) sowie auf der Realnutzungs- und Biotoptypen-Kartierung i. R. des „Masterplans Gewerbegebiet Peißenberg“, 2022, Bürogemeinschaft NRT, Marzling.



Realnutzung und Biotoptypen (BNT); Auszug aus dem Bestandsplan zum „Masterplan Gewerbegebiet Peißenberg“, 2022, NRT

Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der linksseitigen Uferoberkante des Stadelbaches, die gleichzeitig die Grundstücksgrenze darstellt. Der Stadelbach liegt somit bis auf einen kleinen Streckenabschnitt außerhalb des Untersuchungsraums.

Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung

Bestand			Planung		
Eingriffsrelevanter Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Faktor	Fläche (m ²)		GRZ / Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	8	4.693 m ²	GE, GEe inkl. Erschließung	0,8	30.035 WP
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	8	836 m ²	P	0,6	3.766 WP
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	8	1.672 m ²	WA inkl. Erschließung	0,5	6.688 WP
K122 mäßig artenreiche Saum-/ Staudenfluren frischer - mäßig trockener Standorte [6 WP]	8	801 m ²	WA inkl. Erschließung	0,5	3.204 WP
B13 Initiales Gebüschstadium, Hochstaudenreich, inkl. div. Ablagerungen [6 WP]	8	1.177 m ²	WA inkl. Erschließung	0,4	3.766 WP
K122 mäßig artenreiche Saum-/ Staudenfluren frischer - mäßig trockener Standorte [6 WP]	8	865 m ²	WA inkl. Erschließung	0,4	2.768 WP
K11 Artenarme Saum- und Staudenfluren [4 WP]	3	2.313 m ²	WA inkl. Erschließung	0,4	2.776 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3	123 m ²	WA inkl. Erschließung	0,4	148 WP
Summe Kompensationsbedarf					53.151 WP

Der errechnete Kompensationsbedarf beträgt 53.151 Wertpunkte.

Für durch Festsetzung gesicherte Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen (s. o. Kap. 5.5.3 „Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung“) kann ein Planungsfaktor von bis zu 20 % angesetzt werden. Dadurch reduziert sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

53.151 WP abzgl. 10.630 WP (20 %) = 42.521 WP.

Der Kompensationsbedarf beträgt **42.521 Wertpunkte**.

5.5.5. Ökologische Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 42.521 Wertpunkten wird extern nachgewiesen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 5 und 6 des Textteiles wurden gemäß den geplanten Bauformen (begrünte Flachdächer) festgesetzt. Um möglichst viel planerischen Spielraum zu geben wurden hier nur die notwendigsten Festsetzungen verankert.

6. Baugrundgutachten

Durch den Grundstückseigentümer wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

Das ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH vom 12.11.2022 - Projekt Nr. 220806 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten. Das Gutachten ist der Begründung in Anlage beigefügt

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

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

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

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

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

Auf das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird verwiesen.

7.2. Altlastenverdachtsflächen

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

Im vorliegenden Baugrundgutachten wurde unter Punkt 2.5 eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt, die Zuordnungsklassen Z0, Z 1.1, Z 1.2, und Z 2 aufweisen. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast

hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

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

7.3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben werden vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

7.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Ingenieurgeologische Gutachten der Fa. GHB Consult vom 12.11.2022 wurde keine Sickerfähigkeit des Untergrundes festgestellt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Weitere Ausführungen siehe 4.6 der Begründung.

7.6 Fließweganalyse

Durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH wurde ein Erläuterungsbericht zur Fließweganalyse mit Datum 24.10.2023 erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

Die auf Seite 15 getroffenen Empfehlungen werden im Rahmen der Ingenieurplanungen umgesetzt. Zudem werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Marktgemeinde Peißenberg und im Investor vereinbart.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, 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“.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) wäre eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war (GE- Gebiete gelten nach DIN 18005 erst als uneingeschränkt bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber / nachts jeweils 60 dB(A) / m²). Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall innerhalb des Gemeindegebietes nicht gegeben, so dass das Planungsgebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden muss. Ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

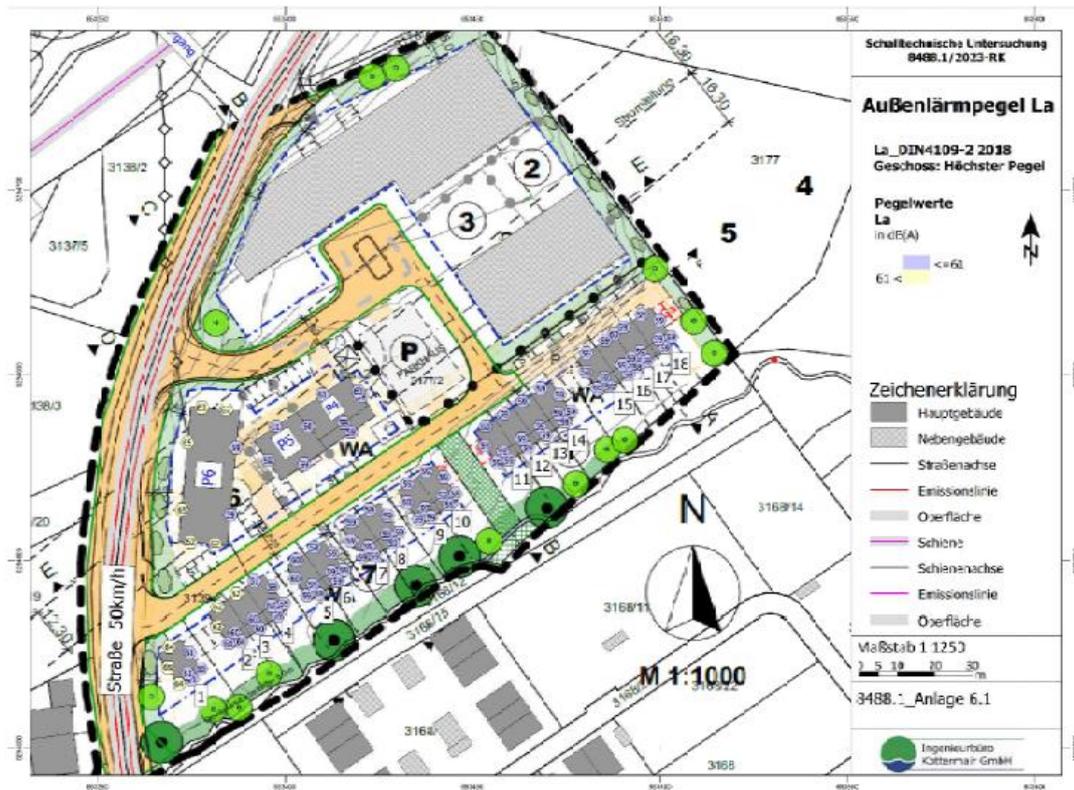
Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den gewerblichen Teilflächen TF1 und TF2 eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit eingeschränkt auf der Teilfläche TF3 aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen und der geringeren Emissionskontingente eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit weitergehend eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die

Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8488.1/2023-RK vom 28.03.2024, zu entnehmen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

Hinsichtlich des Verkehrslärms (Straße und Schiene) werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Hochreuther Straße und der Bahnstrecke Abschnitt „Hohenpeißenberg bis Peißenberg“ können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Maßgebliche Außenlärmpegel:



Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 28.03.2024, Auftragsnummer 8488.1/2023-RK, ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.04.2024 ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird in der Anlage als gesonderter Bericht beigelegt.

Markt Peißenberg,

Frank Zellner
Erster Bürgermeister