

Markt Peißenberg
Landkreis Weilheim-Schongau

Einbeziehungssatzung Schellhamnergasse
Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T)

BEGRÜNDUNG

Planfertiger

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34 I 80639 München
Tel 089-170317 Fax 089-176528
office@claudia-schreiber-architektur.de

25.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1

Anlass und Ziel der Planung

2

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

3

Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1

Übergeordnete Fachplanungen

3.2

Städtebauliche Voraussetzungen

3.3

Materiell-rechtliche Voraussetzungen

4

Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

5

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung

6

Erschließung

7

Klimaschutz, Klimaanpassung

8

Flächenbilanz

1

Anlass und Ziel der Planung

Für die Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T) an der Schellhamnergasse liegt eine konkrete Bauabsicht vor. Hier haben Nachkommen, zwei Schwestern der betroffenen Hofstelle an der Schellhamnergasse jeweils ein Einfamilienhaus mit Garage für die Eigennutzung Wohnen für Ihre Familien beantragt. Mit der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 BauGB soll das Baurecht hierfür geschaffen werden. Der dafür vorgesehene Bereich soll in den bebauten Ortszusammenhang mit einbezogen werden. Ziel der Satzung ist es für dieses bauliche Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Darüber hinaus wird kein weiteres eigenständiges Baurecht ermöglicht werden. Durch textliche Beschreibung und zeichnerische Darstellung wird die Bebauung in diesem Bereich in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise sicher-gestellt werden.

Der Bereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem das Vorhaben gem. § 35 BauGB derzeit nicht zulässig ist. Aus diesem Grund fasste der Marktgemeinderat Peißenberg in seiner Sitzung am 26.11.2025 den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baurecht zu schaffen.

2

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das einzubeziehende Planungsgebiet umfasst einen etwa 1.657 m² großen Teilbereich der Fl. Nr. 235, 237(T), und 238(T), Gemarkung Markt Peißenberg (siehe Abb. 1), der Teilbereichen, der derzeit im Bestand an der Schellhamnergasse mit der in Betrieb befindlichen Hofstelle bebaut ist umfasst eine Fläche von 2.473 m². Die Perlenschnur grenzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB klar ab. (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die in der Planzeichnung dicke graue Linie umgrenzt die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. (Einbeziehungssatzung)

Die Erweiterungsflächen, die nun in den „bebauten Ortszusammenhang“ einbezogen werden, schließen nördlich und westlich an die Hofstelle an und runden den neuen Ortsrand ab. Aktuell wird diese Fläche landwirtschaftlich durch den Eigentümer der Hofstelle genutzt. Südlich wird der Umgriff der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken durch die Schellhamnergasse begrenzt sowie östlich entlang der Grundstücksgrenze zu Hofstelle an der Ludwigstraße.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes auf Basis des digitalen

Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Umgriff Satzung über die
Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken Schellhamnergasse
M 1:1000

3

Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1

Übergeordnete Fachplanungen

Das Plangebiet sowie der geplante Standort der beiden Einfamilienhäuser werden zu großen Teilen vom ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ100 des Wörthersbaches und des Fendter Baches erfasst. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im weit überwiegenden Teil innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasserereignisse HQ extrem gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Aktuell laufen Planungen zur Hochwasserfreilegung im Gemeindegebiet, die dazu führen, dass dieser in den zu bebauenden Ortszusammenhang einzubeziehende Bereich künftig nicht mehr von Hochwasser betroffen sein wird.

Zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bauweise werden entsprechende Festsetzungen in die Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken aufgenommen. Hierzu zählen insbesondere die Festlegung der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) auf mindestens 25 cm über der HQ100-Linie sowie Anforderungen an eine wasserdichte Ausbildung von Kellern einschließlich wasserdichter Kellerlichtschächte. Darüber hinaus wird der Ausgleich des durch die Bebauung verlorengehenden Retentionsraums sowie ein Verbot von

Aufschüttungen und Geländeanhebungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) verbindlich festgesetzt.

Weitere Schutzgebietsausweisungen z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler bestehen nicht. Zur Hofstelle gehört ein Stadel, der direkt an der Schellhamnergasse liegt, der als Einzeldenkmal dokumentiert ist. Durch die Einbeziehungssatzung wird das Denkmal nicht tangiert. Die Planung stellt das Denkmal frei.

Im Umgriff der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken befindet sich ein Denkmal: - *D-1-90-139-12, Getreidekasten des sog. Schellhammer-Hofs, obergeschossig, bez. 1663, zweigeschossiger Überbau mit Satteldach und Verlegung 1. Hälfte 19. Jh.*

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen“

3.2

Städtebauliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Peißenberg wird das Gebiet im Umgriff der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet dargestellt. Die neue vorgesehene Nutzung Wohnen entspricht diesem Nutzungszweck.



Abb.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Umgriff Einbeziehungssatzung

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um einen im Außenbereich liegenden Teilbereich der Grundstücke mit der Flur Nr. 235, 237(T), und 238(T), die in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Dieser Teilbereich hat weder nach der Lage noch der Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde. Das Planungsgebiet ist

durch die östlich und südlich angrenzende Bebauung im Bestand geprägt, die unmittelbar an die im Außenbereich liegenden Flächen anschließt. Die Perlenkette grenzt die Bereiche deutlich ab, welche noch zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gehören. Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang sind die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB für die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

3.3

Materiell-rechtliche Voraussetzungen

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung dieser nordwestlichen Abrundungsflächen zur Schaffung von zwei Einfamilienhäusern für Einheimische entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen des Marktes Peißenberg vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Durch die maßvolle Abrundung der Einbeziehungssatzung und die Nutzung der bestehenden Erschließung auf den Grundstücken selbst als auch über die Schellhamnergasse wird kein neuer Bedarf an neuen Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst. Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

4

Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus der Umgebung ab. Neben der Neufestsetzung des Ortsrandes nach Nordwesten, der die neue Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt, werden weitere Festsetzungen vorgenommen. Hintergrund hierfür ist die Zielsetzung eine neue städtebauliche wie gestalterische Ausformung der geplanten Baukörper am Ortsrand zu schaffen. Die Lage der beiden Baukörper werden deshalb als Bauraum mit Baugrenzen festgesetzt, ergänzt durch die Festsetzung zur Fläche der Garagen. Die zulässigen Grundflächen sind damit vorgegeben.

Wandhöhe

Die Wandhöhe, definiert das Maß der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gem. Bayerischer Bauordnung). Sie wird für die beiden Bauräume mit maximal 6,50 m festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass eine hochwasserangepasste Bebauung ermöglicht wird, da die Hochwasserfreilegung für diese Teilbereiche noch in Planung und Umsetzung ist. Als Bezugspunkte werden oben die Bezugspunkte: Traufhöhe gemessen ab Geländeoberkante festgesetzt, unten die Geländeoberkante zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Bauliche Gestaltung

Zusätzlich werden zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauten am Ortsrand für die Hauptgebäude und Garagen geneigte Dächer mit einer vorgegebenen Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Grünordnung

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit der neuen Ortsabrundung nach Norden und Westen zu freien landwirtschaftlichen Flächen ist eine 3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung bestimmten Fläche sind mindestens alle 10 m ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie Sträucher und Kleinbäume zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 Stk./2,25 qm (entspricht einem Pflanzenraster von 1,5 x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 Stk./4,0 qm einzuhalten.

Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offen Stellplätze / Hofflächen

Diese Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden z.B. Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über Mulden oder Rigolen zu versickern.

5

Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB, die §§ 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der Eingriffsregelung im gegenständlichen Verfahren erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung 2021.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Bayern 2021, Abb. 4 Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, kann bei Wohngebäuden mit einer versiegelten Fläche von ≤ 2 ha, einer GRZ $< 0,3$ und ohne Betroffenheit besonderer Schutzgüter von einer vereinfachten Eingriffsregelung ausgegangen werden. Ein gesonderter externer Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn nach der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise Abb. 5 alle Fragen mit ja beantwortet werden können.

Schritt 1: Übersicht über die Wahl des weiteren Vorgehens
Prüfschema Abb. 4

Einbeziehungssatzung

Wohnen

GRZ Gesamtumfang: 0,27

GRZ neu einbezogene Flächen 0,27

Umfang der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von
Grundstücken: *gesamt* 4.130 m²

Schutzgüter

Einstufung des Plangebietes vor Einbeziehung weiterer Flächen in den
bebauten Ortszusammenhang (Bestandsaufnahme):

Arten und Lebensräume: Der für das Plangebiet gegenständliche
Teilbereich der Grundstücke Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T) wird als
landwirtschaftliche Fläche genutzt bzw. ist im Bestand in Teilbereichen
mit der Hofstelle bebaut.

Schutzgüter: Die Einbeziehungsfläche ist für sonstige Schutzgüter
(keine Biotop, Arten, Klima, Wasser und Boden betroffen) mit
geringer naturschutz-rechtlicher Bedeutung betroffen.

Das Plangebiet ist als Gebiet mit geringer Bedeutung einzuordnen.

Methodik

Damit ist bei der Methodik der Ermittlung des Ausgleichsflächen-
bedarfs eine vereinfachte Vorgehensweise möglich.

Schritt 2: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise Abb.5

Bestandserfassung,-bewertung

Die Erfassung und Bewertung erfolgte anhand der Checkliste Abb. 5.
Nachdem alle Fragen der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehens-
weise mit ja beantwortet werden können, besteht kein gesonderter
externer Ausgleich.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Optimierung der Planung wurden folgende Maßnahmen zur
Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgenommen:

Festsetzung eines Pflanzgebots (Ortsrandeingrünung)

Beseitigung der Oberflächengewässer durch örtliche Versickerung

Nutzung der Erschließung im Bestand

Hoffflächen, Zufahrten, offene Stellplätze wasserdurchlässig

Ein gesonderter externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

6

Erschließung

Die Grundstücke Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T) im Umfang der Einbezie-
hungssatzung sind über die südlich verlaufende Schellhamnergasse
erschlossen.

Das Grundstück ist bereits im Bestand über die zentrale Trinkwasser-
versorgung und Abwasserkanalisation (Schmutzwasserkanal) des
Marktes Peißenberg erschlossen. Strom und weiteren Medien liegen
ebenfalls an.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist durch örtliche (breitflächige und oberflächen-nahe) Versickerung zu beseitigen.

7

Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas Senken Funktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

8

Flächenbilanz

Umgriff der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken gesamt	4.130 m ²
Umgriff der neu einbezogenen Flächen anteilig	1.657 m ²
Festgesetzte Bauräume neu - Grundfläche	336 m ²
Festgesetzte Flächen für Garagen neu - Grundfläche	114 m ²
Bestand Hofstelle - Grundflächen	650 m ²

Markt Peißenberg,

Peißenberg, den

9. März 2026


.....
Frank Zellner, Erster Bürgermeister