



MARKT PEIßENBERG

8. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum I“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum I“ wird die südliche Baugrenze im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 3341, 3341/22 und 3341/23 der Gemarkung Peißenberg angepasst, um die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten und die inzwischen rechtsverbindliche Breite der Straße Stadelfeld abzubilden. Ziel der Änderung ist es, durch eine Vergrößerung des bestehenden Baufensters zusätzliches Baurecht zu schaffen und eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Straße Stadelfeld als mögliche Umgehungsstraße für Peißenberg mit einer Rahmenbreite von 22 m festgesetzt. Aufgrund dieser großzügigen Verkehrsflächenplanung wurde das Baufenster entsprechend reduziert, um den potenziellen Flächenbedarf der Straße zu berücksichtigen. Die großzügig bemessene Straßenraumfestsetzung stellte jedoch lediglich eine Vorsorgeplanung dar, deren Realisierung in der vorgesehenen Breite zwischenzeitlich nicht weiterverfolgt wurde.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde die Rahmenbreite der Straße Stadelfeld neu bewertet und auf 10 m reduziert. Diese Anpassung spiegelt die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen wider und bildet die real vorhandene Straßenraumstruktur ab. Eine parallele Anpassung der angrenzenden Baugrenzen erfolgte im Zuge dieser Änderung jedoch nicht. Folglich besteht aktuell eine Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Breite der Straße und den bauplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die beantragte 8. Änderung dient daher der planungsrechtlichen Korrektur dieses Widerspruchs. Durch die Anpassung der südlichen Baugrenze an den tatsächlichen Straßenverlauf kann das Baufenster entsprechend erweitert werden, ohne dass die Funktion der Straße oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird dem berechtigten Interesse der Grundstückseigentümer Rechnung getragen, das Grundstück unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen nutzen zu können.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sind im Geltungsbereich der Änderung die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Durch die Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächenregelungen wird eine angemessene städtebauliche Ordnung gewährleistet und eine ausreichende Distanz zwischen den baulichen Anlagen sichergestellt. Besondere abweichende Festsetzungen zu Abstandsflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, sodass die gesetzlichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung gelten.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung handelt und lediglich geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Mit der 8. Änderung wird eine sachgerechte, städtebaulich angemessene und rechtlich klare Festsetzung des Baufensters erreicht. Die Anpassung trägt dazu bei, bestehende Unsicherheiten zu beseitigen und die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche bauliche und verkehrliche Situation anzupassen.

Markt Peißenberg, 11. Mai 2026



Frank Zellner
Erster Bürgermeister