



# **MARKT PEIßENBERG**

## **7. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS  
„HOCHREUTHER STRAßE /  
EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“**

**BEGRÜNDUNG  
nach § 5 Abs. 5 BauGB**

Schongau, den  
geändert:  
Endfassung:

**20.03.2024**  
30.06.2025  
30.06.2025

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER & PARTNER**  
Architektur + Stadtplanung  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto: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](mailto:frank-krieger@t-online.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4	Masterplan	7
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Angaben zum Baugebiet	7
3.1	Abgrenzung und Größe	7
3.2	Vorhandene Nutzungen	8
3.3	Geplante Nutzungen	8
3.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	8
3.5	Verkehrliche Anbindung	9
3.6	Erschließung, Entwässerung, Niederschlagswasser	9
4.	Planungsziel und Planungskonzept	10
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Grünordnung und Naturschutz	11
5.	Baugrundgutachten	12
6.	Immissionsschutz	12
7.	Umweltbericht	12

## **1. Planungsanlass**

---

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2023 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 22.11.2023 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 eingestuften 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 7. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Siedungsleitbild*

#### *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 Siedlungsentwicklung 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/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfrahausen/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.

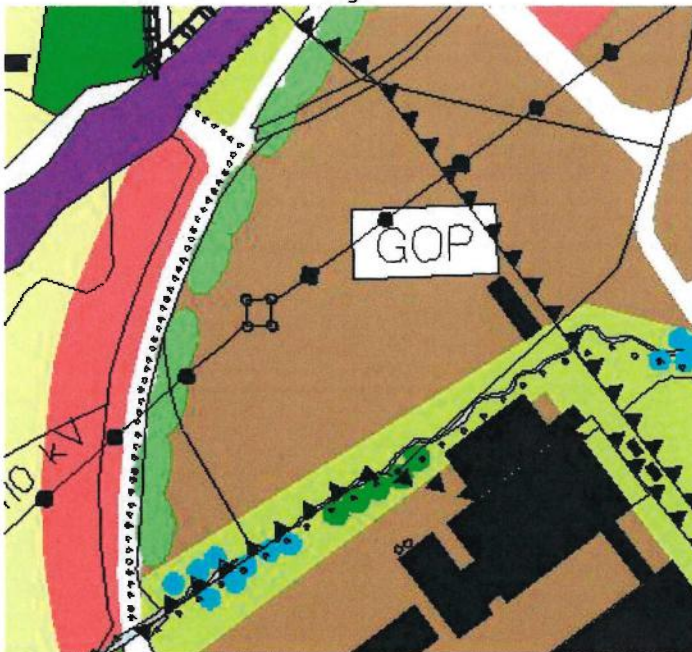
**2.4 G** Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Ziele erreicht.

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen 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, dass sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage treten, diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. 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 Biotop- und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

# **3. Angaben zum Baugebiet**

---

## **3.1 Abgrenzung und Größe**

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

### **3.2 Vorhandene Nutzungen**

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



Foto, eigene Quelle

### **3.3 Geplante Nutzungen**

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.

### **3.4 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 Fremdbeimengungen wie Beton und Ziegelreste 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 Deponieklasse DK 0 - III Berücksichtigung finden sollten.

### **3.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet wird über die Hochreuther Straße erschlossen.

### **3.6 Erschließung, Entwässerung, Niederschlagswasser**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hochreuther Straße, in der 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 dreiachsige 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 Erschließungsbereich 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.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

---

### **4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindeeigentum befinden und zudem bei Entwicklung alternativer Standorte deutlich intensiver in den Außenbereich eingegriffen werden müsste.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 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.

#### **4.2.2 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.

### **4.3 Grünordnung und Naturschutz**

#### **4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der gegenständliche Geltungsbereich zur 7. Änderung dargestellt als Gewerbegebiet (GE) mit der Erfordernis Grünordnungspläne zu erstellen, mit Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und einer von Süd-West nach Nord-Ost verlaufenden 110-kV-Freileitung mit einer 25 m breiten Baubeschränkungszone. Außerhalb des Änderungsbereichs grenzt im Süden ein Bach an mit der Ausweisung einer beidseitigen öffentlichen Grünfläche, die in einem kleinen Abschnitt als gewässerbegleitender Pufferstreifen dargestellt ist. Im Westen grenzt eine Ortsstraße mit Wanderwegfunktion an mit anschließender Wohnbebauung. Nach Osten und Süden grenzen Flächen mit Altlasten an.

#### **4.3.2 Grünordnerische Planungsziele**

Die gegenständliche 7. Änderung umfasst die Reduzierung der Gewerbegebietsflächen um ca. die Hälfte zugunsten von Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“. Zu der Ortsrandeingrünung im Westen und dem öffentlichen Grünzug im Süden, der nun auf der gesamten Länge als Gewässerrandstreifen ausgewiesen wird, erhält der Änderungsbereich auch im Norden und Osten eine Gebietseingrünung. Somit ist das Gebiet von einem geschlossenen Grüngürtel umgeben.

#### **4.3.3 Schutzbelange**

Weder innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs noch angrenzend befinden sich Schutzgebiete nach §§ 23-26 BNatSchG (wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, etc.), FFH- bzw. Vogelschutz-Gebiete, artenschutzrechtliche Gebiete oder Objekte, kartierte Biotope, Schutzgebiete der Wasserwirtschaft oder Bau- und Bodendenkmäler.



#### **4.3.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung**

Die Standortwahl für die Ausweisung als Gewerbe- und Wohngebiet erfolgt innerhalb bereits vorhandener Siedlungsgebiete und auf einer bereits als Gewerbegebiet dargestellten Fläche. Weitere eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan des parallel durchgeführten Verfahrens auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene zu entnehmen.

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

Die Ermittlung des ökologischen und landschaftsvisuellen Kompensationsbedarfs sowie der Nachweis der entsprechenden Maßnahmen und Flächen erfolgen auf der Ebene des parallel durchgeführten Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf externe Flächen umgesetzt werden, d.h. nicht innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs.

### **5. 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 dem Bebauungsplan in Anlage beigelegt.

### **6. Immissionsschutz**

---

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochreutherstraße / ehemaliger Grillo-Parkplatz“ erstellt und ist zu beachten. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

### **7. Umweltbericht**

---

Da für den gegenständlichen Bereich gleichzeitig ein Verfahren auf der verbindlichen Bauleitplanebene durchgeführt wird und zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten sind, kann der Umweltbericht für beide Verfahren gelten. Somit wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Hochreutherstraße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ verwiesen.

Markt Peißenberg,



Frank Zellner

Erster Bürgermeister