



MARKT PEIßENBERG

3. Änderung BEBAUUNGSPLAN „PKG-GELÄNDE AN DER HOCHREUTHER STRAßE“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:
geändert:
Endfassung:

21.07.2025
17.11.2025
16.03.2026

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861 933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
VOGL + KLOYER**
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel.: 0881 9010074
mail: mail@vogl-kloyer.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	7
2.4 Masterplan	7
2.5 Denkmalschutz	8
2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	9
3. Verfahren	9
4. Angaben zum Baugebiet	9
4.1 Abgrenzung und Größe	9
4.2 Eigentumsrechtliche Situation	10
4.3 Vorhandene Nutzungen	10
4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten, Baugrund, Verdachtsflächen	10
4.5 Verkehrliche Erschließung	15
5. Planinhalt	16
5.1 Allgemein	16
5.2 Art der baulichen Nutzung	16
5.3 Maß der baulichen Nutzung	17
5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	18
5.5 Grünordnung und Naturschutz	19
5.6 Bauliche Gestaltung	21
6. Immissionsschutz	21
7. Orientierende Altlastenuntersuchung	22
8. Entwässerungskonzept	22

Anlagen:
Schalltechnische Untersuchung
Orientierende Altlastenuntersuchung
Entwässerungskonzept

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, Westen und Osten durch Gewerbeflächen und im Süden durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2023 beschlossen die Fläche der Flurnummern 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, Gemarkung Peißenberg zu überplanen, um die bestehenden Gewerbeflächen der tatsächlichen Nutzung anzupassen sowie zusätzliche Flächen für Wohnbebauungen im Süden des Geltungsbereichs 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 04.10.2023 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, 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 Änderung 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/Altenstadt, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ werden diese Ziele erreicht.

2.3 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

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:

Wichtiger Bestandteil des Masterplans sind Angebote zur städtebaulichen Ergänzung durch vorgeschlagene neue Baukörperstrukturen. Die vorgeschlagenen Strukturen basieren in Teilbereichen auf bereits vorhandenen städtebaulichen Planungen:

- im ehemaligen Kraftwerksareal
- südlich des historischen Verwaltungsgebäudes
- im Westen nördlich des Wörtersbachs

(Verfasser aller 3 Bereiche: Architekturbüro Krämer GmbH, Landsberg am Lech)

Besonders die großflächigen Parkplätze der bestehenden Einzelhandelsbetriebe bieten die Möglichkeit der Nachverdichtung durch aufgeständerte Gebäude. Durch neue Baukörper werden Raumkanten geschlossen und die Maßstäblichkeit der Bebauung und der Freiräume wieder hergestellt.

Ausgehend von der „Keimzelle“ des Kraftwerks bildete sich im Nord-Osten des Betrachtungsraums der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung. Außerdem befindet sich dort eine deutliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben – mit entsprechenden KFZ-Verkehrsaufkommen und großflächigen Parkplätzen.

Im südlichen Bereich herrscht Wohnnutzung vor – größtenteils mit Einfamilienhäusern. Dies führt zu einem deutlich wahrnehmbaren Maßstabssprung in der Körnung der Baustrukturen. Diese Trennung in Gewerbe / Einzelhandel im Norden und Wohnen im Süden soll beibehalten und herausgearbeitet werden: Die deutlich wahrnehmbare Trennlinie bildet der größtenteils durchgängige Grünzug entlang des Wörtersbachs.

Der Masterplan sieht eine Trennung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ vor. Insbesondere produzierendes Gewerbe soll nicht mit anderen Nutzungen vermischt werden und möglichst nicht direkt an Wohngebiete angrenzen. Zudem sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Sinne einer flächensparenden Bauweise bestmöglich ausgenutzt werden, um die Notwendigkeit der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen zu verringern.

Im Planungsumgriff zeichnen sich einige künftige Wohnbauprojekte (in unterschiedlichem Konkretisierungsrad) ab, die zur Stillung des Wohnraumbedarfs beitragen werden:

- im ehemaligen Kraftwerksareal
- südlich des historischen Verwaltungsgebäudes
- im Westen nördlich des Wörtersbachs
- Nähe Bergwerkstraße

Alle diese Projekte befinden sich eher in randlichen Lagen des Untersuchungsgebiets. Dadurch werden Konflikte mit der vorherrschenden gewerblichen Nutzung vermieden.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit noch die bestehende Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Energieversorgung gem. § 11 BauNVO der LEW. Diese wird auch weiterhin benötigt. Deshalb wurde diese Fläche im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben. Im Masterplan ist auf Teilen der vorgenannten Fläche ein Trenngrün vorgesehen, dass auf Grund der gegebenen Bestandsituation derzeit nicht entwickelt werden kann.

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, sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landes-

amt 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 Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt ... (§ 13 a Abs. 1 BauGB) weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder...

Im Geltungsbereich werden zusätzlich ca. 2.100 m² Flächen für neues Baurecht ausgewiesen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Sollte sich artenschutzrechtliche Betroffenheit, z.B. beim Abriss der Gebäude, oder ähnlichem ergeben, sind diese der UNB umgehend mitzuteilen und entsprechend den Vorgaben des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

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

Bei den vorliegenden überplanten Grundstücken handelt es sich um bestehende

Gewerbeflächen sowie um eine bestehende Fläche der LEW (Umspannwerk). Die brachliegenden südlich gelegenen Grünflächen und die ehemalige Tennisplatzanlage sollen gem. Masterplan einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,61 ha.

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Marktes Peißenberg und wird im Norden, Westen und Osten durch Gewerbeflächen und im Süden durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt.

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

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Folgende Flurnummern befinden sich in Privatbesitz: 3190/93, 3190/148, 3190/152

Folgende Flurnummern befinden sich im Besitz der PKG: 3190/133, 3190/134,

Folgende Flurnummern befinden sich im Besitz der Gemeindewerke Peißenberg: 3190/135

Folgende Flurnummern befinden sich im Besitz der PWG: 3190/147, 3190/149

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird als Gewerbegebiet und als Betriebsflächen für die PKG und LEW genutzt. Im Süden befinden sich verkrautete Grünflächen sowie der bestehende Wörthersbach.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten, Baugrund, Verdachtsflächen

In der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ sind folgende Aussagen getroffen:

Baugrund / Altlasten / Verdachtsflächen

Der Baugrund ist in großen Teilen flächendeckend überbaut.

Gemäß Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim (Schreiben vom 27. 02. 2008) sind im Bereich des Bebauungsplanes alle Grundstücksflächen im Kataster des Landratsamtes Weilheim-Schongau gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung besteht. Im gesamten Baugebiet muss daher mit Altlasten und Radonbelastung gerechnet werden. Dies kann die fach- und sachgerechte Entsorgung des Bodenaushubes unter gutachtlicher Betreuung, Baugrund verbessernde Maßnahmen bzw. Bodenaustausch zur Folge haben. Für die Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während den Bauarbeiten zu beachten.

Durch die Fa. Sinus Consult wurde im Auftrag der Fa. Peißenberger Kraftwerksgesellschaft mbH (PKG) wurde im Sommer 2000 nach einer Zeitzeugenbefragung Boden- und Grundwasseruntersuchungen im nördlichen Bereich der Flur Nr. 3190/4 und 3190/73, Fl.Nr. 3190/53 und Fl.Nr. 3190/81 bis /85 durchgeführt. Der untersuchte Bereich liegt zwischen der Straße Am Holzgarten und Hochreuther Straße. Das Gutachten vom 19. 01. 2003 mit der Projektnummer 102026 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Untersuchung ergab, dass gravierende nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen in den vorher ermittelten Verdachtsflächen nicht festgestellt wurden. Die Untersuchungen wiesen nahezu flächendeckend eingebrachte, maximal 2,7 m mächtige künstliche Auffüllungen mit inhomogener Zusammensetzung nach. Die Auffüllungen sind teilweise durch PAK, untergeordnet durch Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe verunreinigt. Auf Schadstoffeinträge in das Grundwasser ergaben sich aber keine Hinweise.

Bei Baumaßnahmen ist bedingt durch die flächige Verbreitung der künstlichen Auffüllung mit kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen, wobei ein großer Teil, wie mit der Genehmigungs- und Fachbehörde bereits abgestimmt, vor Ort wiederverwertet werden kann.

Zudem werden bei jedem einzelnen Bauvorhaben Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes und Gründung des geplanten Bauwerks empfohlen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung haben diese Aussagen unverändert Gültigkeit.

Grundwasser

Grundwasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten. Es wird trotzdem empfohlen, eine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse vor Baubeginn vorzunehmen. Aufgrund der inhomogenen aufgebauten künstlichen Auffüllungen muss mit jahreszeitlich und witterungsbedingt unterschiedlichen hohen Mengen an Schichtwasser bzw. auftretenden Grund- oder Hangschichtwasser gerechnet werden, wodurch bei Bedarf eine Sicherung des Bauwerkes erforderlich werden kann.

Die durch die Fa. PKG beauftragte Grundwasseruntersuchung ergab keine relevanten Belastungen. Von den in den künstlichen Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen durch PAK, MKW und Schwermetallen ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein relevanter Schadstoffeintrag über das Sickerwasser in das Grundwasser zu erwarten. LHKW ist die einzige untersuchte Stoffgruppe mit leicht erhöhten Gehalten in allen drei Messstellen. Die detektierten Konzentrationen liegen allerdings deutlich unter der Geringfügigkeitsschwelle. Auch unter Berücksichtigung, dass sich die Grundwassermessstellen im Abstrom des Grundstückes befinden, ist bei den gemessenen Gehalten ein Schadensherd auf dem Grundstück unwahrscheinlich. Vielmehr scheint es sich um eine großflächige, geringe Verunreinigung durch LHKW in der weiteren Umgebung zu handeln.

Eine Grundwassergefährdung ist somit durch Veränderung des Baugrundes bzw. Versickerung nicht zu erwarten.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung haben diese Aussagen unverändert Gültigkeit.

Fließgewässer, Oberflächenwasser, Hochwasser

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs fließt der Stadelbach, der auch über Zuflüsse aus dem Hohenpeißenbergmassiv gespeist wird. Teile des Stadelbaches sind in der Gewässergüte kritisch belastet (Gewässergüte II-III). Im Geltungsbereich sind keine Überschwemmungsgrenzen erfasst. Trotzdem muss davon ausgegangen

werden, dass bei hohen Niederschlägen über die Zuflüsse des Stadelbaches auch im Geltungsbereich zur Überschwemmung der Uferbereiche kommen kann.

Durch die Verbesserung des Hochwasserschutzes durch die Umsetzung von Gewässerbaumaßnahmen am Gewässer III Ordnung Wörthersbach mit seinen Seitenbächen Sulzbach und Michelsbach und einem Bypass im Bereich Schellhammergasse/Iberstraße wurde bereits zum Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis diesem Sachstand abgeholfen.

Die Grundwasseruntersuchungen ergaben keine relevanten Belastungen durch die in der Auffüllung in erhöhten Konzentrationen nachgewiesenen Stoffe. Von den anlässlich der orientierenden Erkundung in den künstlichen Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen durch PAK, MKW und Schwermetallen ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein relevanter Schadstoffeintrag über das Sickerwasser in das Grundwasser zu erwarten. Eine Grundwassergefährdung liegt somit nicht vor.

LHKW ist die einzige untersuchte Stoffgruppe mit leicht erhöhten Gehalten in allen drei Messstellen. Die detektierten Konzentrationen liegen allerdings deutlich unter der Geringfügigkeitsschwelle. Auch unter Berücksichtigung, dass sich die Grundwassermessstellen im Abstrom des Grundstückes befinden, ist bei den gemessenen Gehalten ein Schadensherd auf dem Grundstück unwahrscheinlich. Vielmehr scheint es sich um eine großflächige, geringe Verunreinigung durch LHKW in der weiteren Umgebung zu handeln.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung haben diese Aussagen unverändert Gültigkeit.

Befestigung von Außenflächen / Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

Bezüglich des frostsicheren Aufbaus von Außenflächen muss von überwiegend bindigen Bodenschichten ausgegangen werden.

Versickerungsfähige Bodenschichten stehen in Abhängigkeit von der lokalen Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen erst zwischen 3 bis 6 m an. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung und schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser ist nachzuweisen. Es empfiehlt sich daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersuchen zu lassen und die erforderliche Art und Ausführung der Versickerung durch den Gutachter vorgeben zu lassen.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen (auch Straßen) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Soweit keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenzone in Grünflächen möglich ist, besteht auch die Möglichkeit das unverschmutzte Oberflächenwasser über Zisternen, Sickerschachtanlagen, Sicker-Rohrrigolen bzw. kombiniertes Mulden-Rigolen-System, Füllkörperrigole oder einer naturnah gestalteten Versickermulde bzw. -becken in den Boden zu versickern. Voraussetzung für eine Versickerung vor Ort ist die Unbedenklichkeit des Baugrundes bezüglich Altlasten (Beachtung der Ausführungen unter 3.1 Punkt: Baugrund / Altlasten / Verdachtsflächen). Wenig frequentierte Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

In Bezug auf die Versickerungsmöglichkeiten wurde eine Nachbegutachtung, insbesondere für das geplante Wohngebiet (WA), in Auftrag gegeben. Diese kam zu nachstehendem Ergebnis:

Die Einschätzung bezieht sich auf den Planteil mit dem Kürzel WA gemäß Anhang.
Niederschlagsversickerung:

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den Altlastenuntersuchungen der SINUS Consult GmbH auf dem PKG-Gelände aus den Jahren 2000 und 2002 und ergänzend auf Schichtprofilen von Bohrungen im Jahr 1989 im direkten Umgriff des angehängten Planteils mit dem Kürzel WA (Quelle: Umweltatlas Bayern).

Auf dem PKG-Gelände liegt der folgende generelle Schichtaufbau (gemessen ab Geländeoberkante GOK) vor:

ca. 0-2 m uGOK: künstliche Auffüllungen mit wechselnden Fremdbestandteilen insbesondere Kohle, Asche, Schlacke und Bauschutt
ca. 2-3,5 m uGOK: Tone und Schluffe (Quartär)
ca. 3,5-9 m uGOK: Kies, sandig, schwach schluffig bis schluffig, steinig (Quartär)

Es handelt sich um ca. Angaben über das Gelände gemittelt. Bereichsweise können erhebliche Abweichungen von den Schichtmächtigkeiten, der Zusammensetzung und den Fremdbestandteilen auftreten!

Der Grundwasserstand liegt unter Berücksichtigung der o.g. Daten zwischen 5-6 m uGOK. Dies entspricht im Mittel 5,5 m uGOK. Der für die Bemessung von Sickeranlagen maßgebliche mittlere Höchstwasserstand (MHGW) ist mangels langjähriger Messdaten mit einem Zuschlag von 0,5 m bei 5,0 m uGOK anzunehmen.

Die künstlichen Auffüllungen sind auf Grund ihres vermuteten Schadstoffinventars für eine Versickerung erfahrungsgemäß nicht geeignet, da das konzentrierte Einleiten von Wasser zu einer Schadstoffmobilisation führen kann.

Die Tone und Schluffe weisen erfahrungsgemäß mit kf-Werten zwischen $10e-7$ bis $10e-10$ m/s geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeiten auf und sind daher für eine Versickerung ungeeignet.

Die ab ca. 3,5 m uGOK anstehenden Kiese weisen abhängig vom Schluffanteil kf-Werte zwischen $10e-3$ bis $10e-6$ m/s auf und sind erfahrungsgemäß für eine Versickerung gut geeignet.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Stand April 2015 „liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa in einem kf-Bereich von $1 \times 10e-3$ bis $1 \times 10e-6$ m/s“. „Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten“. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse werden die Vorgaben des DWA-A 138 erfüllt. Dies gilt ausschließlich für die ab ca. 3,5 m uGOK an-

stehenden Kiese. Die Unterkante der Sickeranlage darf dabei 4,0 m uGOK nicht überschreiten (Erl.: nicht tiefer als 4,0 m uGOK) um die geforderte Sickerstrecke zum MHGW von 1,0 m einzuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass die o.g. Daten ausschließlich einer groben Vorbemessung von Sickeranlagen dienen. Wir empfehlen nach Festlegung der genauen Lage einer Sickeranlage in diesem Bereich eine Baugrunduntersuchung zur Überprüfung der o.g. Angaben.

Wegen der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswässer nur zulässig, wenn zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont der Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden kann.

Hiervon ausgenommen ist bestehende Grundstücksentwässerung des verbleibenden Kraftwerks- und BHS-Geländes einschließlich Wertstoffhof.

Die bestehende Grundstücksentwässerung des verbleibenden nicht neu überplanten Kraftwerks- und BHS-Geländes einschließlich Wertstoffhof soll in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren erfolgen. Eine zeitnahe Umsetzung innerhalb von 5 Jahren ist anzustreben.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung haben diese Aussagen unverändert Gültigkeit.

Wasserversorgung

Von dem Bauvorhaben ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Die Wasserversorgung mit Brauch- und Löschwasser ist durch die Gemeindewerke Peißenberg gesichert. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist der Wasserversorger derzeit dabei wirksame Wasserschutzgebiete einzurichten.

Weitere eventuelle ergänzende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge im Einzelfall und projektbezogen mit dem Kreisbrandrat bzw. durch Brandschutzgutachten abzustimmen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszufahren, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall oder 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 AVB Wasser V § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung haben diese Aussagen unverändert Gültigkeit.

Abwasserbeseitigung / Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, d.h. sämtliche Bauvorhaben mit Abwasseranfall sind vor Bezug an die zentrale öffentliche Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

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 Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Markt Peißenberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Das Baugebiet ist in der Generalentwässerungsplanung enthalten und kann in die Kläranlage des Marktes Peißenberg entwässert werden. Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Mischsystem. Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems, an dem das Baugebiet/ -vorhaben angeschlossen werden soll, ist ggf. zu überprüfen. Der Zustand der Kanäle ist anhand der vorliegenden TV-Kanalbefahrungen ebenfalls zu überprüfen. Diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung haben diese Aussagen unverändert Gültigkeit.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Weilheim-Schongau (EVA GmbH) zuständig.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Stadelbachstraße sowie über öffentliche, sowie innerbetriebliche Erschließungsflächen erschlossen.

Die notwendigen Sparten wie Schmutzwasserkanal, Strom, Telekommunikation und Kabel verlaufen bereits innerhalb des Geltungsbereiches

Die Schmutzwasser Entwässerung des geplanten Wohngebiets erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz in der Stadelbachstraße.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Die Planung beabsichtigt, für ein Teilgebiet den vorhandenen Gebietscharakter in ein urbanes Gebiet nach § 6a Bau NVO umzuwandeln. Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Marktes Peißenberg.

Auch soll sich das neue Gebiet in das für das Gesamtgebiet entwickelte Konzept „Masterplan“ einfügen. Dies soll eine planerische Freiheit gewähren, um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Dabei sollen mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe mittels flexibler Festsetzungsmöglichkeiten, ermöglicht durch den Gebietscharakter „Urbanes Gebiet“, bewältigt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Das Baugebiet wird Bereich der Nutzungsschablonen 1 - 2 als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) 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.

Um größere immissionschutzrechtliche Probleme zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe generieren zu können wurde beschlossen, das Wohnen nur in den jeweils beiden oberen Geschossen der Gebäude der Nutzungsschablone 1 und 2 zulässig ist.

5.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gem. § 8 BauNVO

Das Baugebiet wird Bereich der Nutzungsschablonen 3, 3a, 4, 5 und 6 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.

5.2.3 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Im Baugebiet wird eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Energieversorgung festgesetzt. Dadurch wird die bestehende Fläche der LEW festgeschrieben.

5.2.4 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird im Bereich der Nutzungsschablonen 7 – 8 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 Sondergebiet als auch 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 Bebauung 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 - 4 wurde die GRZ mit maximal 0,83, im Bereich der Nutzungsschablonen 5 - 6 wurde die GRZ mit maximal 0,8 festgesetzt, um hier eine ausreichende Möglichkeit einer adäquaten Grundstücksausnutzung zu schaffen, bzw. ist die Festsetzung zudem dem Bestand geschuldet. In Verbindung mit den festgesetzten fließenden Baugrenzen soll hier ein möglichst breiter planerischer Spielraum geschaffen werden.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 7 - 8 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. Das Ziel der Marktgemeinde ist an dieser Stelle eine innerörtliche Nachverdichtung zu generieren um dem momentan vorherrschenden Siedlungsdruck gerecht zu werden. Zudem wird hierdurch eine Versiegelung durch Neubaupläche minimiert.

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.

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 – 4 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.

Zudem sind die Bestandsgebäude mit einer sehr großen Baumasse versehen, mit Wandhöhen von 25 m bis ca. 29 m. Städtebauliche Ziel ist der Erhalt der historischen Bergwerksgebäude und Hallen. Diese sind zum Großteil ohne Geschosse ausgeführt, da sich darin betriebsbedingte massive Einbauten befanden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll nun die Möglichkeit zum Einbau von Geschossen geschaffen werden. Da diese jedoch je nach Betriebsart unterschiedlich Geschosshöhen benötigen (z.B. Gastronomie h= ca. 4m – 5m, Fitnessstudio 4m – 5m, Büroräume ca. 3,0m, etc.) ist es zielführend auf die Festsetzung von Vollgeschossen zu verzichten. Die Baumasse bestimmt sich hier durch die GRZ, die zulässige Wandhöhe und die festgesetzten Baugrenzen.

In den Nutzungsschablonen 5 – 8 wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese entspricht der städtebaulichen Kubatur in diesem Bereich. Insbesondere bei dem geplanten Wohngebiet richten sich die Baumasse und die Anzahl der Vollgeschosse nach der südlich bestehenden Wohnbebauung.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen sowie die Firsthöhen je nach Anforderung durch die bestehenden Kubaturen 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 der Nutzungsschablonen 1 und 2 ist ohne Einhaltung von Abstandsflächen grenznahe an die festgesetzte rote Baulinie zu bauen. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Bereich der Nutzungsschablone 3 und 3a ist im nördlichen Bereich der Nutzungsschablone 3a an die Grenze zu bauen und im Bereich der Nutzungsschablone 3 und 4 Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grund hierfür ist der Gebäudeerhalt bzw. die Sicherung der bestehenden Gebäudestruktur. Zudem ist es Ziel des Bebauungsplanes an dieser Stelle Platz für weitere Gewebeansiedlungen zu schaffen

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden Baulinien sowie fließende Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden fließend festgesetzt um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen. Die festgesetzten Baulinien sollen den Bestand in seiner bestehenden Kubatur festsetzen.

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Da es sich hier um ein Gewerbegebiet mit momentan variablen Freiflächen handelt ist eine tiefgehende Regelung nicht notwendig. Lediglich die Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Wohngebiets ist nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Dies ist aus Gründen des vorgesehenen Städtebaus notwendig.

Nebengebäude sind ebenfalls aus den vorgenannten Gründen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Grünordnung und Naturschutz

Auch wenn für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf den Änderungsbereich mit der geplanten Wohnbebauung südlich SO1, zumal sich die Anpassungen im Bereich der gewerblichen Bauflächen am Bestand orientieren. Lediglich eine im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Allee entlang der Zufahrt von Süden kann nicht umgesetzt werden, weil der Flächenbedarf für die nach Süden verlegte öffentliche Erschließung größer ist.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Der Änderungsbereich ist teilweise versiegelt durch einen ehemaligen Tennisplatz und eine asphaltierte Fahrbahn sowie mit im Abbruch befindlichen Hütten. Nebenflächen weisen Aufschüttungen auf. In Randflächen und im Bereich der Ablagerungen sind Ruderalfluren vorherrschend. Entlang des Wörthersbach befindet sich prägender Baumbestand mittleren Alters folgender Arten: Eiche, Berg-Ahorn, Buche, Birke, Linde, Feld-Ahorn. Die Buche weist Pilzbefall am Stamm auf.

Ein weitgehender Baumerhalt ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Die gewünschte Wohnbebauung mit Tiefgaragen reicht in die Wurzelbereiche einiger Bäume
- Entlang des Baches wird ein Uferstreifen mit begleitender Pflegezufahrt festgesetzt, um im Hochwasserfall Zugang zum Gewässer zu haben und eine spätere Renaturierung des Gewässers zu ermöglichen.
- Eine oberirdische Fernwärmeleitung soll unter die Erde gelegt werden. Der Verlauf kreuzt Wurzelbereiche bestehender Bäume.

Lediglich die Linde im Westen der Wohnbebauung kann als zu erhalten festgesetzt werden. Neu zu pflanzende Bäume sind insbesondere entlang des Baches angeordnet, um die lineare Grünstruktur zu unterstützen.

Schutzgut Boden: Teile des Änderungsbereiches sind bebaut oder (teil-)versiegelt. Bisher unversiegelte Bereiche weisen anthropogen veränderte Böden auf.

Schutzgut Wasser: Der Grundwasserstand dürfte abgesenkt sein, der Wörthersbach grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Der Änderungsbereich liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich.

Schutzgut Klima/ Luft: Aufgrund der Lage umrahmt von Bauflächen sind keine besonderen Klimafunktionen für den Änderungsbereich festzustellen. Größeren Bäumen und Grünflächen ist eine ausgleichende Funktion für das Lokalklima zuzuspre-

chen. Diese Ausgleichsfunktion wird durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gemindert.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Der Änderungsbereich ist stark durch die benachbarte gewerbliche Bebauung und Nutzung sowie durch das Umspannwerk geprägt, die eine starke Vorbelastung darstellen. Der Baumbestand entlang des Wörthersbach stellt eine raumwirksame Zäsur zur südlich angrenzenden Wohnbebauung dar.

Schutzgut Mensch: Im Änderungsbereich sind durch die Benachbarung mit gewerblichen Nutzungen und dem Umspannwerk deutliche Vorbelastungen vorhanden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind nicht zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind folgendermaßen zu beschreiben:

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung erfolgt in einem vorbelasteten, aber auch stärker durchgrüntem Bereich. Betroffen sind Lebensräume geringer bis mittlerer Wertigkeit, sofern nicht bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Erhaltenswerter Baumbestand kann nur sehr untergeordnet als zu erhalten festgesetzt werden. Der Verlust des Baumbestandes, der aber durch Neupflanzungen teilweise kompensiert werden soll, stellt jedoch eine Verschlechterung für das Schutzgut dar.

Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Grundwasserneubildung, die durch wasserdurchlässige Beläge gemindert wird. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich neuer Versiegelung verloren.

Da der Geltungsbereich bereits im Bestand keine besondere Funktion für das Lokalklima übernehmen kann, sind diesbezüglich keine wesentlichen ungünstigen Auswirkungen zu erwarten, wenn auch eine Verdichtung der Bebauung sowie die Bebauung von verbleibenden Freiflächen zu einer Verstärkung der siedlungstypischen Klimafaktoren führt.

Die geplante Bebauung stellt für das Ortsbild aufgrund der umfangreichen Vorbelastungen keinen erheblichen Eingriff dar.

Artenschutz

Insbesondere der Baumbestand, aber auch die Bestandsbebauung kann Habitate für Vögel oder Fledermäuse enthalten. Winterquartiere von Fledermäusen sind im Gebiet nicht zu erwarten. Nachdem derzeit nicht absehbar ist, wann tatsächlich Baumaßnahmen umgesetzt werden und ob überhaupt bzw. wann Fällungen oder Gebäudeabbrüche erfolgen werden, enthalten die Festsetzungen allgemeine Vorgaben zum Artenschutz.

Sofern einzelne Bäume als potentielle Vogelhabitate durch die Maßnahmen betroffen sind, können durch die Beschränkung von Rodungen auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar Verbotstatbestände vermieden werden. Dies betrifft auch Gebäudeabbrüche mit Vorkommen von Gebäudebrütern oder auch Sommerquartieren von Fledermäusen. Bei Verdacht auf Winterquartiere müsste hingegen eine Überprüfung durch Sachverständige erfolgen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen umgesetzt werden.

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. Immissionsschutz

Durch das IB Kottermair wurde eine schalltechnische Untersuchung, Auftragsnummer 8936.1/2025-RK vom 30.06.2025 durchgeführt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung in Anlage beigefügt.

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung 8936.1/2025-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 30.06.2025 angefertigt, um für den gewerblichen Teil des Plangebietes 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. Hierzu wurde eine entsprechende Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691:2006-12 durchgeführt. 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 BVerwG vom 07.03.2019 (hier für ein GE-Gebiet) wäre eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplans erforderlich, da wegen der bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. GE-Gebiete gelten nach DIN 18005 erst dann als uneingeschränkt, wenn immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber / nachts jeweils 60 dB(A)/m² erreicht werden. 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 in vorliegendem Fall nach Angaben des Marktes Peißenberg durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ sichergestellt.
- Der Gliederung des Gebiets liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im abgerückten Bereich vorgesehen sind. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten

grundsätzlich 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 2.1 der schalltechnische Untersuchung 8936.1/2025-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 30.06.2025 zu entnehmen.
- Aufgrund des Gewerbelärms, der von den umliegenden gewerblichen Flächen gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen „PKG Gelände an der Hochreuther Straße“, der 2. Änderung des Bebauungsplans „PKG Gelände an der Hochreuther Straße“, dem Bebauungsplan „Für ein Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ sowie den entsprechenden Teilflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG Gelände an der Hochreuther Straße“ ausgeht, kommt es an den bestehenden Gebäuden innerhalb des urbanen Gebiets sowie an den geplanten Gebäuden 1 bis 4 im Bereich des allgemeinen Wohngebiets zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die jeweils betroffene Gebietskategorie. Zum Schutz der genehmigten emittierenden Betriebe werden für die von den Überschreitungen betroffenen Baufenster Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im BTW 1 festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird. Zugleich werden die angrenzenden Gewerbeflächen in ihrem Emissionspotential nicht einschränkt, so dass diese keine Einschränkungen durch eine sog. heranrückende Wohnbebauung zu befürchten haben.

7. Orientierende Altlastenuntersuchung

Es wird auf die orientierende Altlastenuntersuchung der KD GEO Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieures. mbH, München, vom 17.12.2025 verwiesen.

8. Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept wurde durch ctk-Ing. Christian Thurner erstellt und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Markt Peißenberg,

Frank Zellner
Erster Bürgermeister