BEKANNTMACHUNG

der Genehmigung der

des Satzungsbeschlusses der

4. Änderung des Bebauungsplans

„Sondergebiet Stoffelhof“

Mit dem Bescheid vom 07.03.2024 AZ 6102.02 Sg. 40 Nr. 21 hat das Landratsamt Weilheim-Schongau die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Stoffelhof“ der Gemeinde Hohenpeißenberg genehmigt.

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 24.01.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung des Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Stoffelhof“ werden hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Stoffelhof“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung um Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung, im Amtszimmer der Gemeinde Hohenpeißenberg, Blumenstraße 2, 82383 Hohenpeißenberg, Telefon 08805/ 9210-0, während der üblichen Öffnungszeiten und nur mit telefonischer Voranmeldung eingesehen.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:
Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Hinweis gemäß § 215 BauGB:
Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

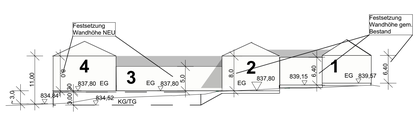
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenpeißenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

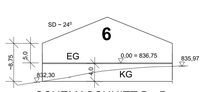
Hohenpeißenberg, den 21.03.2024
Gemeinde Hohenpeißenberg

Dorsch
1. Bürgermeister

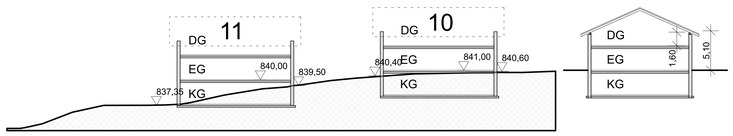
Aushang vom 21.03.2024



FASSADENABWICKLUNG STRASSENSEITE A - A
M : 1: 500



SCHEMASCHNITT B - B
M : 1 : 500



SCHEMASCHNITTE M : 1 : 500

4 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET STOFFELHOF" DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 761/4 Teilfläche, und 761/2 Teilfläche.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 4. Änderung des Bebauunsplanes **"Sondergebiet Stoffelhof"** als Satzung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ersetzt die rechtswirksamen Fassungen zur Gänze.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung als "Entwicklung und Produktion von Spezialtiernahrung mit Tierhaltung".

Geltungsbereich der 4. Änderung

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße, hier zwei VG zulässig

GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl

WH max. 5,10 m maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschosses bis Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut gemessen an der Außenwand des Gebäudes festgesetzt, hier z.B. 5,10 m

841,00 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise

10,0 Maßangabe in Metern

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

24º - 28º Dachneigung 24 - 28 Grad

bestehender, zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 50 % der Fläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Private Grünfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212 gemäß BayKompV) im Flächenumfang von 1.271 m² sowie Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen entlang des Weges.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Streuobstwiese

zu pflanzende Sträucher mindestens 3-reihig

B ehemaliges Backhaus, Abbruch ist vor Fertigstellung des Neubaus Haus 11 durchzuführen.

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Firstrichtung, zwingend einzuhalten

variable Firstrichtung

GA Garagengebäude außerhalb der Baugrenzen

III. HINWEISE

11 vorgeschlagener Baukörper mit Ordnungsziffer des Gebäudes, weitere Festsetzungen siehe Textteil

1 bestehender Baukörper mit Ordnungsziffer des Gebäudes, weitere Festsetzungen siehe Textteil

ST Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen

TG Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen

aufzulösende Grundstücksgrenze

761/2 bestehende Flurnummer

Höhenlinie

B abzubrechendes Gebäude, hier ehemaliges Backhaus

IV. VERFAHRENSVERMERKE

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET STOFFELHOF"
DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg hat in der Sitzung vom 18.05.2022 die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung "Sondergebiet Stoffelhof" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis 31.07.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2023 bis 31.07.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2023 bis 18.12.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2023 bis 18.12.2023 beteiligt.

7. Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Stoffelhof" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister Siegel

8. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom
AZ gem. § 10 abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel

9. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 zu Grunde lag.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister Siegel

10. Der Satzungsbeschluss der 3. Bebauungsplanänderung "Sondergebiet Stoffelhof" wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister Siegel

GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET STOFFELHOF"

SCHONGAU, DEN	24.05.2023
GEÄNDERT:	20.09.2023
ENDFASSUNG:	24.01.2024

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

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

IV. VERFAHRENSVERMERKE

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET STOFFELHOF"
DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg hat in der Sitzung vom 18.05.2022 die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung "Sondergebiet Stoffelhof" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis 31.07.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2023 wurden die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2023 bis 31.07.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2023 bis 18.12.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2023 bis 18.12.2023 beteiligt.

7. Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Stoffelhof" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister

Siegel

8. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 07.03.2024
AZ 6102.02 Sg.40 Nr.21 gem. § 10 abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel

9. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 zu Grunde lag.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den 21.03.2024

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss der ~~3~~ 4. Bebauungsplanänderung "Sondergebiet Stoffelhof" wurde am 21.03.2024 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den 21.03.2024

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE HOHENPEIßENBERG

4. Änderung Bebauungsplan

„Sondergebiet Stoffelhof"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den	**24.05.2023**
Geändert:	20.09.2023
Endfertigung	24.01.2024

Städtebaulicher Teil

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

Landschaftsplanerischer Teil

U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

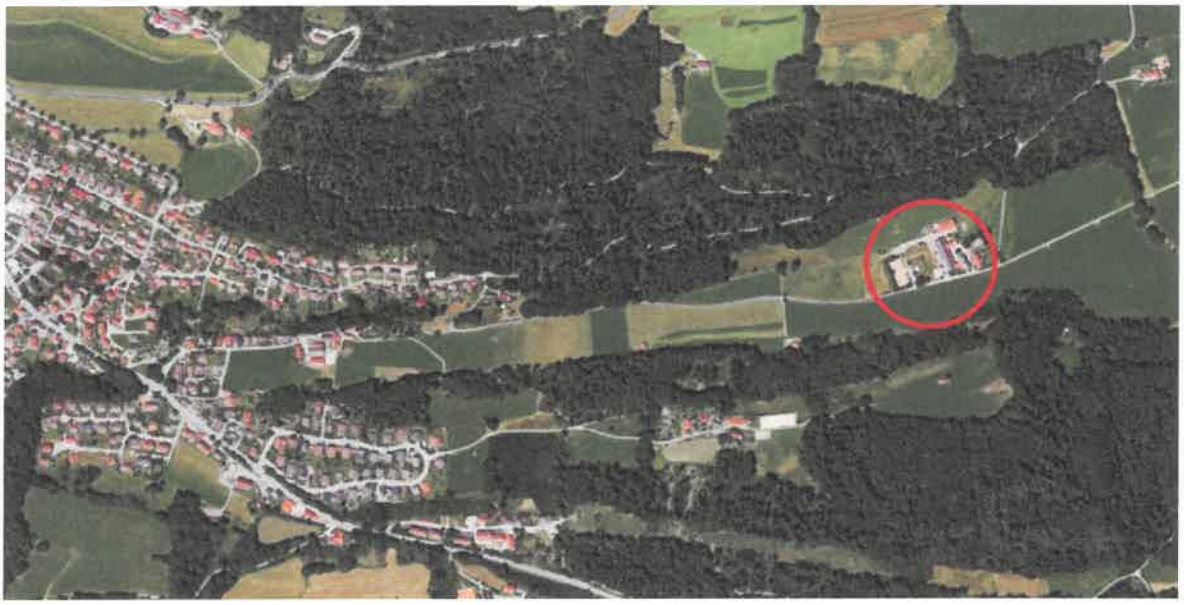
Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeines**	**3**
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Planungsanlass	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	**Verfahren**	5
4.	**Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**	5
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
4.2	Erschließung	5
4.3	Eigentumsverhältnisse	5
4.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	6
4.5	Boden / Wasser / Altlasten	6
4.6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-beseitigung	6
5.	**Planungsziel und Planungskonzept**	7
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulicher Nutzung	7
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
5.6	Grünordnung	8
5.7	Vorbeugender Brandschutz	8
5.8	Stellplätze	8
6.	**Umweltbericht**	**8**

Anlage
Umweltbericht
Stellplatzkonzept
2 Sickertests

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



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

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Gemarkung Hohenpeißenberg, im Ortsteil Hinterschwaig und ist ca. 1,8 km Luftlinie zur Ortsmitte entfernt.

1.2 Planungsanlass

Bislang wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Stoffelhof" dreimal geändert um den wachsenden Anforderungen des dort ansässigen Betriebes Rechnung zu tragen. Der Ur-Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1998.

Nun hat der Eigentümer, die Fa. Iwest einen weiteren Antrag auf Bebauungsplan Änderung gestellt um, auf die sich veränderten Rahmenbedingungen der derzeitigen Wirtschaftslage und den damit verbundenen Herausforderungen entsprechend reagieren zu können.

Mit Beschluss vom 18.05.2022 hat der Gemeinderat Hohenpeißenberg deshalb die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Stoffelhof" beschlossen.

Im Zuge der weitergehenden Planungen hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes nicht mehr aktuell sind und den sich veränderten Bedingungen anzupassen sind.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Hohenpeißenberg, mit ca. 4.100 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nordwestlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und 18 Südostoberbayern.
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

3.1. Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser das bereits vorhandene Baurecht maßvoll für die Expansion des heimischen Gewerbebetriebs erweitert und weiter entwickelt wird.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zu dem geplanten Konzept folgende Aussagen auf:

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

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Hohenpeißenberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 17.06.2002, zuletzt geändert am 16.03.2011.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

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

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit ca. 27.000 m². Davon beträgt die Erweiterungsfläche im Norden ca. 1.236 m²

Das geplante Bauquartier befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hohenpeißenberg. Die bestehenden Gebäude befinden sich auf einer ausgeprägten Hügelkuppe, wobei das Gelände nach Westen um ca. 4,0 m, im Norden um ca. 2,50 m und im Osten um ca. 5,0 m abfällt.

4.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Privatbesitz.

4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Bestandsgebäude, als auch die geplanten Neubauten sind bzw. werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hohenpeißenberg angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss ist vorhanden.

Die anfallenden Schmutzwässer aus der Neubebauung werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

4.5 Boden / Wasser / Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das überschüssige Niederschlagswasser, sowie die Abflüsse eventueller Drainagen müssen der Vorflut auf der Fl.-Nr. 766/0 zugeführt werden.

4.6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

4.6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

4.6.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Durch Herrn Dipl.Ing. M. Wagner, Beratender Ingenieur für Abwassertechnik wurden am 06.09.2023 zwei Sickertests auf dem Grundstück durchgeführt, die eine Sickerfähigkeit bestätigt haben. Die Sickertests sind Bestandteil des Bebauungsplans und liegen als Anlage bei.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde das Sondergebiet neu geordnet. Hier wurde insbesondere die geplante Höhenentwicklung der Neubauten untersucht und entsprechend festgesetzt. Die Baugrenzen im südlichen Teilbereich (Gebäude 1, 2, 3, 3a, 8 und 5a) wurden maßvoll an die geplante Expansion angepasst. Im Bereich der Gebäude 6 und 7 wurden großzügigere Baugrenzen generiert, da hier keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben sind.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eine bestehenden Betriebs handelt

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist festgelegt als " Entwicklung und Produktion von Spezialtiernahrung mit Tierhaltung ". Im Geltungsbereich ist die Errichtung von maximal 5 Wohneinheiten, die dem Betrieb dienen, zugelassen. Den einzelnen Gebäuden wurden Betriebsflächen mit Nutzungen zugeordnet.

5.4 Maß der baulicher Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude des Gesamtgrundstücks festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ für die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen, Tiefgaragen um maximal 50% überschritten werden. Für die Berechnung der GRZ ist die Fläche der privaten Grünflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Ausgleichsfläche, heranzuziehen.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden ist durch eine absolute Höhenangaben ü.NN dem Gebäude zugeordnet und festgesetzt.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Bebauungsplangebiet gilt offene Bauweise, und abweichende Bauweise. In den Bereichen mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb, der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der Ausgleichsfläche und der privaten Grünflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

5.6 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, den Pferdehof landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden. Zu diesen Zweck wurden zunächst die grünordnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „SO Stoffelhof" und deren Änderungen weitgehend in die 4. Änderung übernommen, so dass eine Durchgrünung des Planbereiches und eine Eingrünung der Anlage in gleicher Qualität wie bisher gegeben ist.

Vor dem Hintergrund, dass im zentralen Bereich der Gebäudebestand erweitert werden soll, wurde zur Straße zusätzlich zu den vorhandenen Festsetzungen eine größere private Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Sträucher festgesetzt. Auf diese Weise werden größere Fassaden der dort vorhandenen und geplanten Gebäude optisch unterteilt und zu der südlich gelegenen, als Erholungsweg genutzten Straße eingegrünt.

Südlich der geplanten Kapelle soll eine artenreiche Wiese als Ausgleichsfläche für die mit der Planung verbundenen Eingriffe entwickelt werden. Entlang des nach Norden verlaufenden Weges zur Kapelle sind 2 Laubbäume zu pflanzen. Auf diese Weise wird die Naturnähe und die Vielfalt in der zur Erholung vielfältig genutzten Landschaft gestützt.

5.7 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstückes gewährleistet. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

Im Gebäude 7 befindet sich eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 285 m³. Diese wurde im November 2016 beantragt und durch das Landratsamt genehmigt.

5.8 Stellplätze

Da aufgrund der unterschiedlichen Betriebsstrukturen eine Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpeißenberg nicht zielführend ist, wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

6. Umweltbericht

Der vom Büro U-Plan gefertigte Umweltbericht vom 31.05.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Stoffelhof" soll die zukünftige bauliche Entwicklung im Weiler „Hinterschwaig" planerisch geordnet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich ausschließlich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in der Übernahme der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen bestehen, verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 7.626 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer 1.271 m² großen Fläche zwischen Stoffelhof und der Kapelle. Hier ist vorgesehen, eine Blumenwiese anzulegen und 2 Bäume zu pflanzen.

Gemeinde Hohenpeißenberg,

Thomas Dorsch
Erster Bürgermeister

Vollzug der Baugesetze

4. Änderung Bebauungsplan
„ Sondergebiet“
Gemeinde Hohenpeißenberg

zusammenfassende Erklärung gem. § 10 BauGB

Mit Beschluss vom 18.05.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Stoffelhof“ beschlossen. Das Verfahren wurde im „förmlichen Verfahren“ durchgeführt.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

Die letzte Änderung der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 2000 des Bebauungsplans fand im Jahr 2016 statt. Die Eigentümer, die Fa. Iwest möchten mit dieser Änderung eine zeitgemäße Nutzungsänderung der Gebäude erwirken, um auf die sich veränderten Rahmenbedingung der derzeitigen Wirtschaftslage und den damit verbunden Herausforderungen entsprechend reagieren zu können.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde beschlossen diesen zu ändern.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich ausschließlich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in der Übernahme der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen bestehen, verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 6.866 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer 1.271 m² großen Fläche zwischen Stoffelhof und der Kapelle. Hier ist vorgesehen, eine Blumenwiese anzulegen und 2 Bäume zu pflanzen.

Mit Bekanntmachung vom 22.06.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 31.07.2023 gewährt.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 wurde von den Trägern öffentlicher Belange keine wesentlichen Einwendungen vorgetragen. Es sind lediglich redaktionelle Hinweise eingegangen.

Der Gemeinderat Hohenpeißenberg hat in der Sitzung vom 18.10.2023 die eingegangenen Stellungnahmen abgewägt und die Planung in der Fassung vom 18.10.2023 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit Bekanntmachung vom 09.11.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 18.12.2023 gewährt.

Nach Abschluss des Verfahrensnach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist folgende wesentliche Einwendung eingegangen.

Die Regierung von Oberbayern wies darauf hin, dass gemäß dem Landesentwicklungsprogram i. d. F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 3.3 G eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden soll. Bei der geplanten Flächenausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Entwicklung und Produktion von Spezialtiernahrung mit Tierhaltung" handelt es sich um eine Siedlungsfläche, die gem. LEP dadurch definiert wird, dass sie zum dauernden oder mindestens regelmäßige vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

Die siedlungsstrukturell abgesetzte Lage eignet sich grundsätzlich nicht für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Da durch die Ausweisung eines Sondergebietes aber bereits in der Vergangenheit Baurecht an jenem Standort geschaffen wurde, ist der gesamte Umgriff des bisherigen Plangebiets als bestehende Siedlungsfläche zu bewerten. So lange also eine untergeordnete Erweiterung des bestehenden Sondergebietes vorgesehen ist und der Schwerpunkt der Ursprungsnutzung beibehalten wird, kann ein Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung hergestellt werden. Hierzu sollte im weiteren Verfahren jedoch das Planungserfordernis, gerade vor dem Hintergrund des bisher noch nicht ausgeschöpften Baurechs- noch weiter konkretisiert werden.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat hierzu Folgendes beschlossen:
Gemäß der Forderung wird das Planungserfordernis weitergehend konkretisiert.

Weitere wesentliche Einwendungen oder Anregungen waren nicht eingegangen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Stoffelhof" bestehend aus Bebauungsplanzeichnung, Textteil sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 24.01.2024 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt
Hohenpeißenberg, 21.03.2024

i. A. Pecher
Bauamt Hohenpeißenberg