



GEMEINDE HOHENPEIßENBERG

4. Änderung Bebauungsplan

„Sondergebiet Stoffelhof“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung

24.05.2023
20.09.2023

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 **00.00.2022** 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 **30.03.2011**.

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) blieben hierbei unverändert. 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 einer 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 Spezialtierhaltung 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 landschaftsrecht 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 Löschwasserezisterne 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