



## MARKT PEISSENBERG

---

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.05.2022, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:40 Uhr  
Ort: in der Tiefstollenhalle

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Robert Pickert

Herr Stefan Rießenberger

Herr Bernd Schewe

Herr Dr. Philipp Schwarz

anwesend ab 19:14 Uhr zu TOP 6

#### **Vertreter**

Frau Annette Daiber

Herr Rudi Mach

Vertretung für Herrn Matthias Bichlmayr

Vertretung für Herrn Anton Höck

#### **Personal**

Herr Michael Liedl

Herr Bernhard Schregle

Frau Birgit Thaller

anwesend von 19:00 - 19:35 Uhr

#### **weitere Anwesende**

#### **Presse:**

Herr Jepsen                      WMer Tagblatt

#### **Gäste/Fachleute:**

Herr Kreutterer                Planungsbüro Kreutterer

#### **Zuhörer:**

4 Zuhörer

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Matthias Bichlmayr

Herr Anton Höck

Frau Patricia Punzet

# TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 02.05.2022
  - 2 Bauanträge
    - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3168/3 der Gemarkung Peißenberg (Nähe St.-Brevin-Ring)
    - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Hackschnitzelbunkers und Einbau eines Heizraumes in die Garage des bestehenden Austragshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 374 der Gemarkung Ammerhöfe (Armeleiten 1 a)
    - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung des bestehenden Stalles zum Bio-Mutterkuh-Laufstall mit Rindermastplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)
    - 2.4 Anträge auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 18)
    - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer bestehenden Pension in ein Wohnhaus (7 Wohneinheiten) mit Büroflächen (2 Gewerbeeinheiten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 767/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 74)
  - 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
    - 3.1 Antrag auf Vorbescheid - Ersatzbau/Nutzungsänderung des bestehenden Tennenbereiches (EG: Garage/OG: Ferienwohnung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 1)
  - 4 Vollzug der StVO; Antrag auf Anordnung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) am Stadelfeld zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrt zu einem Gewerbebetrieb (Stadelfeld 2).
- Vorberatender Teil
- 5 Aktiv-Zentrum; Vorstellung einer geänderten Entwurfsplanung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
  - 6 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Wiederholung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
  - 7 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Weilheimer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
  - 8 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Weilheimer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
  - 9 Kenntnissgaben

1. Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **Öffentlich**

---

## **Beschließender Teil**

---

### **1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 02.05.2022**

---

Die Sitzungsniederschrift vom 02.05.2022 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

### **2 Bauanträge**

---

#### **2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3168/3 der Gemarkung Peißenberg (Nähe St.-Brevin-Ring)**

---

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3168/3 der Gemarkung Peißenberg (Nähe St.-Brevin-Ring) die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten und Tiefgarage beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“.

Die vorgesehene Bebauung umfasst jeweils vierstöckige Baukörper mit Flachdachkonstruktion. Für die genannte Tiefgarage ist die Schaffung einer gemeinsamen Zu-/Abfahrt im östlichen Grundstücksbereich geplant. Die für die beabsichtigten 35 Wohneinheiten erforderlichen 49 Stellplätze (gemäß Bebauungsplan 1,4 Stellplätze je Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup>) sollen vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

##### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.04.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

##### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Hackschnitzelbunkers und Einbau eines Heizraumes in die Garage des bestehenden Austragshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 374 der Gemarkung Ammerhöfe (Armeleiten 1 a)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 374 der Gemarkung Ammerhöfe (Armeleiten 1 a) der Anbau eines Hackschnitzelbunkers sowie der Einbau eines Heizraumes in einem Teilbereich der Garage des bestehenden Austragshauses beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Armeleiten).

Für den Einbau des Heizraumes soll ein Einstellplatz der bestehenden Doppelgarage entfallen, in diesem Bereich ist nordseitig außerdem der Anbau eines Hackschnitzelbunkers mit ca. 9 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 03.05.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **2.3 Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung des bestehenden Stalles zum Bio-Mutterkuh-Laufstall mit Rindermastplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1) ein Umbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Stalles zum Bio-Mutterkuh-Laufstall mit Rindermastplätzen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (St. Georg). Die Erschließung ist gesichert.

Der vorhandene Baukörper bzw. das Gebäudevolumen soll überwiegend bestehen bleiben, lediglich im nordwestlichen Bereich ist die Errichtung eines Anbaus mit einer Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 12.05.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

## **2.4 Anträge auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 18)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 18) ein Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage sowie die Neuerrichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum Peißenberg – Abschnitt I“ an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Die Anträge werden im Baugenehmigungsverfahren eingereicht, da für die nachfolgend genannten Punkte Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen:

1. Gemäß Nr. 1.2.4 der textlichen Regelungen des Bebauungsplanes sind „Garagen und Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Sie sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dort nicht Grünfläche festgesetzt ist.“

Diesbezüglich wird für die geplanten Garagen/Carports die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme zur Errichtung im östlichen und nordwestlichen Grundstücksbereich beantragt.

2. Gemäß Nr. 1.2.1 der textlichen Regelungen des Bebauungsplanes wurde eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Nach den beigefügten Berechnungen ergibt sich allerdings eine (Gesamt-)Grundflächenzahl von 0,630. Unter Berücksichtigung einer gemäß § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 vom Hundert durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. würde sich eine max. Grundflächenzahl von 0,6 ergeben. Für die weitere Überschreitung (0,630) wird die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den Anträgen auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 28.04.2022 und 12.05.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Der Erteilung einer Ausnahme zur Positionierung der Garagen/Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann zugestimmt werden, entsprechende Grünflächen sind in den betroffenen Bereichen gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Außerdem kann von Seiten des Marktes Peißenberg einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl im Rahmen der Positionierung der Garagen/Carports/Zufahrten zugestimmt werden, die Zulässigkeit einer evtl. Befreiung ist allerdings abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

## Ergänzung:

Als Kompensation für die vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl wurde im Rahmen der erfolgten Diskussion von Seiten des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses die Ausführung von Dachbegrünungen im Bereich der Garagen/Carports sowie eines wasserdurchlässigen/sickerfähigen Materials an den geplanten Zufahrten empfohlen.

## Abstimmungsergebnis:

9:0

### **2.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer bestehenden Pension in ein Wohnhaus (7 Wohneinheiten) mit Büroflächen (2 Gewerbeeinheiten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 767/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 74)**

## Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 767/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 74) ein Umbau der bestehenden Pension in ein Wohnhaus mit Büroflächen beabsichtigt.

Insgesamt sollen sieben Wohneinheiten mit Größen zwischen 26,77 m<sup>2</sup> und 58,14 m<sup>2</sup> entstehen. Außerdem ist im Erdgeschoss (südlicher Gebäudeteil) die Schaffung von Büroflächen mit einer Hauptnutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Hauptstraße und Richthofenstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Außerdem befindet sich das Grundstück innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Die gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg für die geplanten sieben Wohneinheiten grundsätzlich erforderlichen 12 Stellplätze (fünf Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup>: 10 Stellplätze und zwei Wohneinheiten unter 35 m<sup>2</sup>: zwei Stellplätze) können lt. den eingereichten Unterlagen nicht vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Außerdem müssten für die vorgesehenen Büroflächen (ein Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche) darüber hinaus noch drei weitere Stellplätze nachgewiesen werden.

Damit wären insgesamt 15 Stellplätze erforderlich, vorgesehen ist eine Ausweisung/Errichtung von insgesamt 11 Stellplätzen im nördlichen Grundstücksbereich.

Von Seiten der Antragstellerin wird hierzu für die drei Stellplätze der geplanten Büronutzung eine Stellplatzablöse beantragt:

„Durch die Nutzungsänderung des gastronomischen Betriebes in Büroflächen ergibt sich eine Nachweispflicht von drei Kfz-Stellplätzen. Diese können auf dem zu kleinen Grundstück nicht nachgewiesen werden. Deswegen sollen diese drei Stellplätze mit einem finanziellen Ausgleich abgelöst werden.“

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.07.2015 wurde der nachfolgende Grundsatzbeschluss zur Stellplatzablösung gefasst:

Der Betrag für die Stellplatzablöse mittels Ablösevertrag wird auf 5.500 Euro pro Stellplatz festgelegt. Es wird festgestellt, dass die Ablösung von Stellplätzen in Wohngebieten ausgeschlossen ist.

Außerdem wird für den fehlenden Stellplatz der vorgesehenen Wohnnutzungen die Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung beantragt:

„Die fünf Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> sind keine großen Wohnungen. Eine Wohnung ist knapp unter 50 m<sup>2</sup>, vier Wohnungen sind knapp über 50 m<sup>2</sup>. Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht jede dieser kleinen Wohnungen mit zwei oder mehr Personen bewohnt ist. Durch die zentrale Lage (Hauptstraße) und die Nähe zum Bahnhof wird nicht jeder erwachsene Bewohner dieses Hauses einen PKW besitzen. 11 Stellplätze für sieben kleine Wohnungen dürften weit ausreichend sein.“

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 16.05.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Im Rahmen der für den gewerblichen Bereich erforderlichen drei Stellplätze kann einer Stellplatzablöse zugestimmt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu erforderliche Ablösevereinbarung zu erstellen.

Die Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zum Entfall eines Stellplatzes im Zuge der beabsichtigten Wohnnutzungen kann ebenfalls befürwortet werden. Im vorliegenden Fall könnten ohnehin die Regelungen des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO herangezogen werden.

Außerdem kann der Erteilung einer weiteren Abweichung zum Entfall der noch erforderlichen Überdachungen der Stellplätze zugestimmt werden.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

#### **3.1 Antrag auf Vorbescheid - Ersatzbau/Nutzungsänderung des bestehenden Tennenbereiches (EG: Garage/OG: Ferienwohnung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 1)**

#### Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 1) einem Ersatzbau mit Nutzungsänderung des bestehenden Tennenbereiches zum Einbau von Garagen im Erdgeschoss sowie einer Ferienwohnung im Obergeschoss zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Ammerhöfe), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Für die beabsichtigte Baumaßnahme wurden den Antragsunterlagen die nachfolgenden Erläuterungen beigelegt:

„Wir bewirtschaften einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 35 Milchkühen, der in der heutigen Zeit leider zu klein ist, um diesen im Vollerwerb rentabel führen zu können.“

Deshalb möchten wir unseren maroden Tennenteil abbrechen und einen Ersatzbau in gleicher Größe/am gleichen Standort errichten.  
Im Erdgeschoss ist eine Garage und im Obergeschoss eine Ferienwohnung geplant.  
Im Bereich des Obergeschosses soll wieder eine Holzschalung angebracht werden, um den Charakter der Tenne zu erhalten.

Begründung für den Ersatzbau:

- die Fundamente sind nicht ausreichend tief gegründet (keine Frostsicherheit)
- die Außenwände im Erdgeschoss wurden mit Stampfbeton gebaut (siehe Foto) und sind mit Rissen durchzogen
- die Außenwand im Innenbereich ist durch die fehlende Wärmedämmung feucht
- das Dach ist einsturzgefährdet (siehe Foto), die Holzkonstruktion durchfeuchtet

Fazit:

Eine Sanierung würde eine besondere Härte darstellen und nicht die gewünschte Planung unterstützen (z. B. geeignete Garagenhöhe).

Gründe für den Einbau einer Ferienwohnung:

- um eine zusätzliche Einnahme in Zukunft zu erhalten
- für uns eine ausreichende Altersvorsorge aufzubauen
- für uns und unsere Kinder eine Basis zu schaffen, den Betrieb langfristig weiterführen zu können“

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 27.04.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die weitere Zulässigkeit des Bauvorhabens im Außenbereich ist allerdings abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

#### **4 Vollzug der StVO; Antrag auf Anordnung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) am Stadelfeld zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrt zu einem Gewerbebetrieb (Stadelfeld 2).**

Sachverhalt:

Der Lieferverkehr für den Gewerbebetrieb Stadelfeld 2 erfolgt ausschließlich über die Zufahrt in der Straße Stadelfeld. Der Gewerbebetrieb hat dazu an der Straße Stadelfeld einen großen Zufahrtsbereich für den Lastkraftwagenverkehr mit abgesenkten Bordstein. Nach Mitteilung der Antragstellerin werden jedoch die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten für den Lieferverkehr zum Gewerbebetrieb durch parkende Fahrzeuge stark eingeschränkt. Um eine sichere Ein- und Ausfahrt auch für größere Fahrzeuge (u.a. für den Lkw-Schwenkbereich) zu ermöglichen, ist es erforderlich einen Haltverbotsbereich anzuordnen.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde ein notwendiger Haltverbotsbereich von der Verkehrsinsel einengung bis zum Anfang der zur Straße querstehenden Garage auf der

gegenüberliegenden Straßenseite des Grundstückes Fl.Nr. 3341/17 (siehe beigefügten Lageplan) festgelegt.

Nach Rücksprache mit unserer zuständigen Polizeidienststelle in Weilheim i. OB. wird der Anordnung grundsätzlich zugestimmt und die Anordnung eines eingeschränkten Haltverbots, Zeichen 286 empfohlen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Anordnung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) zur Verbesserung der Einfahrt- und Ausfahrt zu einem Gewerbebetrieb, Stadelfeld 2 zu. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung der Verkehrszeichen zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ 9:0

### **Vorberatender Teil**

#### **5 Aktiv-Zentrum; Vorstellung einer geänderten Entwurfsplanung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

#### Sachverhalt:

Gemeinsam mit dem TSV Peißenberg war der Neubau eines Aktivzentrums für Sport, Integration und Inklusion sowie der Neubau von Umkleiden für die bestehende Eissporthalle und die angrenzenden Sportanlagen geplant. In der Sitzung vom 15.12.2021 wurde die erste Entwurfsplanung, ein Zweckbau in Massivbauweise mit im Erdgeschoß untergebrachten Umkleiden mit Sanitär- und Trockenräumen, Sozial- und Anschlussräumen sowie im Obergeschoß mit einem Mehrzweckraum, einem Bewegungsraum mit Geräte- bzw. Abstellraum und Toilettenanlagen als freistehendes Gebäude vorgestellt.

Die Vorplanung wurde mit der Förderstelle besprochen. Damit die Maßnahme förderfähig ist, fordert die Städtebauförderung auch in architektonischer Sicht einen hohen Anspruch. Das bezieht sich sowohl auf die Außenwirkung (z. B. städtebauliche Einbindung des Baukörpers, Gestaltung der Freianlagen, Fassadenansichten, Dachlandschaft), als auch auf das Gebäude selbst (z. B. Grundriss in Hinblick auf Funktionalität, Nutzbarkeit, Raumzuschnitt, Belichtung, Barrierefreiheit bis hin zu den gewählten Materialien und Oberflächen). Es wurde entschieden, eine Umplanung vorzunehmen. Die Kostenschätzung zum Zeitpunkt der Vorplanung belief sich auf 3.013.380,00 Euro.

Aufgrund der Zusage der Städtebauförderung, dass auch ein Anteil der Umkleidekabinen mitgefördert werden kann, wurde in der Vorplanung jetzt das Obergeschoss komplett gestrichen und einen Bewegungsraum im Erdgeschoss integriert. Zudem ist jetzt vorgesehen, das Bauwerk direkt an die Eishalle anzubauen. Außerdem wird die architektonische Gestaltung unter anderem durch die Dachform jetzt mit Flach- und Pultdach aufgewertet.

In der jetzt vorgestellten Vorplanung hat das Aktivzentrum nun eine Länge von 41,00m und eine Tiefe von 17,84m und somit eine Grundfläche von 731 qm. Bei der erstmaligen Planung als

freistehender Baukörper war eine Grundfläche von ca. 650 qm, also ca. 81 qm mehr Grundfläche, vorgesehen. Die Kubatur reduziert sich durch den Wegfall des Obergeschosses um ca. 1000 cbm auf 3333 cbm.

Die Vorteile durch den geplanten Anbau werden durch das beauftragte Planungsbüro wie folgt dargestellt:

- Vom Kabinentrakt her ist ein direkter Zugang zur Eishalle möglich,
- auf der Ostseite entsteht ein größerer Platz und es können somit 13 Stellplätze mehr, also jetzt insgesamt 26 Stellplätze und ein Busstellplatz geschaffen werden,
- und eine Verbesserung der architektonischen Gestaltung mit Flach- und Pultdach.

Die Nachteile werden nachfolgend aufgeführt:

- Die Profilitverglasung auf der Ostseite der Eishalle muss durch Holzständerwände ersetzt werden, um einen Flachdachanschluss zu ermöglichen.
- Ein Durchbruch durch die Betontribünen für den Verbindungsgang muss hergestellt werden.
- Der Regenwasserkanal einschl. Versickerungsanlage muss verlegt werden.
- Sonstige Auflagen bezüglich des Brandschutzes in der Eishalle können gefordert werden, da wir jetzt mit dem Anbau auch in die Eishalle eingegriffen wird.

Zu den Baukosten:

Durch die vorgenannten Punkte Nachteile/Mehraufwand die durch den Anbau an die Eishalle entstehen und den steigenden Baupreisen können die Kosten für das Aktivzentrum trotz der geringeren Kubatur nicht verringert werden. Auch jetzt liegt die Kostenberechnung bei 2,9 Mio, allerdings sogar ohne Außenanlagen und entsprechen somit der Kostenschätzung aus dem Jahr 2021. Die Anteiligen Baukosten für den Markt lägen dabei bei ca. 1.146.000 €, der Anteil des TSV beträgt ca. 1.178.000 €, jeweils ohne Außenanlagen.

Der Vorsitzende erläuterte nochmals die Historie.

#### Diskussion nach dem Sachvortrag:

Im Anschluss an den Vortrag des Sachverhalts wurde das Vorhaben ausführlich diskutiert. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch die steigenden Baukosten und den berechtigten hohen Ansprüchen an die Gestaltung und die städtebauliche Qualität des Vorhabens Baukosten angenommen werden, die gerade von Seiten des TSV Peißenberg nicht getragen werden können. Der Vorsitzende fasst die Diskussion zusammen und wertet die Wortbeiträge als Bitte, die Bauherrengemeinschaft aufzulösen und das Projekt in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen. Mit der Entscheidung, dass gemeinsame Projekt aufzugeben soll dem TSV ermöglicht werden, einen Kabinentrakt in einer günstigeren Art umsetzen zu können, da durch den Verein z. B. auch keine Vergaberichtlinien eingehalten werden müssen.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Vorsitzende schlägt vor, den Tagesordnungspunkt ohne Beschlussvorschlag zunächst in die Fraktionen zu verweisen. Dieser Vorschlag wurde mit dem Abstimmungsergebnis 5:5 nicht angenommen.

2. Der Ausschuss empfiehlt, das Vorhaben in der bestehenden Form nicht weiter zu verfolgen. Über die weiteren Schritte (z. B. Aufhebung der Bauherrngemeinschaft) hat der Marktgemeinderat zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

9:1

**6 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Wiederholung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen.

Der Entwurf der Änderungsplanung mit zeichnerischer Darstellung, textlichen Festsetzungen und Begründung wurde bereits gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 19. August 2021 bis einschließlich 20. September 2021 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Die dargelegte Änderungsplanung war jedoch in wesentlichen Teilen fehlerhaft (falsche Gebietsbezeichnungen), so dass nun eine Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB und eine Wiederholung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB erforderlich wurde.

Während des wiederholten Auslegungszeitraumes zwischen 25.Februar.2022 bis 14.April.2022 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, E-Mail vom 14.04.2022

Bezügl. Nr. 6.1 der vorliegenden Änderung: Analog zu dem bestehenden Bebauungsplan wird empfohlen nicht nur die Lärmpegelbereiche sondern auch die jeweiligen erforderlichen Schalldämmmaße R<sub>w</sub>,res aufzuführen. Die Bereiche WA 1, WA 3 und WA 6 sind nicht Bestandteil dieser Änderung und können demnach aus der bildlichen Darstellung gestrichen werden bzw. der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Schaubild zur besseren Übersichtlichkeit kenntlich zu machen.

Nur noch folgender redaktioneller Hinweis: Unter „Maß der Nutzung“ sollte auch die festgesetzten Wandhöhen genannt werden.

Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

Ursprüngliche Stellungnahme

Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz v. 20.09.2021

Einwendungen:

**Mit der vom Investor beauftragten Untersuchung des Büros GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH vom 09.08.2021 werden bezüglich des Verkehrslärms keine relevant anderen Lärmimmissionen ermittelt wie bei der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellten Schalltechnischen Untersuchung von „C. Hentschel**

**Consult“ vom November 2018. In der aktuellen Untersuchung wird ausführlich dargestellt, wie hoch die**

**Überschreitungen im Änderungsbereich (Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 9 dB(A)) sind – letztendlich schlägt der Gutachter jedoch nur eine ausreichende Schalldämmung vor. Die vom Gutachter genannten Grenzwerte für „gesundes“ Wohnen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in der Rechtsprechung jedoch als Grenze für die Gesundheitsgefährdung angesehen.**

**In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. **Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.****

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren **aktiven** (Abrücken, Abschirmen) **und vor allem alle zumutbaren semiaktiven**

**Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“** (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen) ausgeschöpft werden.

**Rein passive Lärmschutzmaßnahmen** (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die **Fenster feststehend ausgeführt** werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können.

**Im bestehenden Bebauungsplan wurden daher folgerichtig zumutbare architektonische Selbsthilfemaßnahmen festgesetzt, um für die zukünftigen Bewohner trotz der hohen Lärmbelastung einen möglichst hohen Gesundheitsschutz zu gewährleisten. Andere Wohnbauvorhaben an vergleichbaren Stellen im Landkreis zeigen, dass entsprechende architektonische Selbsthilfemaßnahmen möglich sind.**

Rechtsgrundlagen hierzu:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)

Möglichkeiten der Überwindung:

Analog dem bestehenden Bebauungsplan sind die betroffenen Fassaden entlang der Hochreuther Straße im Planteil zu kennzeichnen und die textliche Festsetzung Nr. 7.2 (angepasst an den Änderungsbereich) wie folgt zu übernehmen:

„Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dürfen nicht ausschließlich über die gekennzeichneten Fassaden belüftet werden. Die Nordfassade im WA 1 betrifft nur Schlaf- und Kinderzimmer.

Alternativen siehe Punkt a) oder b)

a) Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzt.

b) Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ein verglaster Vorbau

*(Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, Kastenfenster etc.) vorgesehen wird. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite schallabsorbierend auszukleiden.“*

*Sonstige fachliche Informationen:*

*Analog zu dem bestehenden Bebauungsplan wird empfohlen nicht nur die Lärmpegelbereiche (s. Nr. 6.1 der vorliegenden Änderung) sondern auch die jeweiligen erforderlichen Schalldämmmaße R<sub>w</sub>,res aufzuführen. Unter Nr. 6.3 der Festsetzungen wird auf „sämtliche WA-Gebiete“ verwiesen. Um hier ggf. Missverständnissen vorzubeugen wird empfohlen nach „... WA Gebieten“ die Worte „im Änderungsbereich ...“ einzufügen.*

*Beschlussvorschlag der Verwaltung:*

*-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-*

*Ursprüngliche Stellungnahme*

*Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 01.09.2021*

*Sonstige fachliche Informationen:*

*Grünordnung:*

*Im Teilgebiet B 1. Änd. sind 24 Bäume zur Fällung vorgesehen, lediglich 13 Plansymbole stellen einen Baumerhalt da. Einen Baumbestandsplan mit Bewertung gibt es nicht. Ergänzende Festsetzungen zum Erhalt sind vorhanden und müssen von den Bauherren umgesetzt werden. Das Teilgebiet hat eine Fläche von 22 000 m<sup>2</sup>, geht man von ca. 17000 m<sup>2</sup> Baugrund aus, sind einschließlich der zu erhaltenden Bäume insgesamt 56 Bäume zu erwarten, dies entspricht ca. 50% mehr an Bäumen. Somit wird jeder gefällte Baum durch ca. 2 neue Bäume ersetzt.*

*Bitte das Pflanzsymbol für Bäume in der Legende aufführen. Um den einzelnen Baugrundstücken (Bauanträge liegen bereits vor) Pflanzgebote eindeutig zuordnen zu können, ist es sinnvoll die Pflanzgebote mit ihrem Standort festzusetzen.*

*Beschlussvorschlag der Verwaltung:*

*-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-*

*Ursprüngliche Stellungnahme*

*Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Städtebau vom 17.09.2021*

*Sonstige fachliche Empfehlungen:*

*Zur Planzeichnung:*

*Wir empfehlen, als Abwägungsgrundlage die bereits eingetragenen Höhenschichtlinien deutlicher erkennbar und die Zahlen lesbarer darzustellen.*

*Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen wurden nicht eingetragen. Gibt es hierfür Gründe?*

*Im WA1 ist die Begrenzung der „Fläche für (Tief-)Garagen und Tiefgaragenabfahrten“ in Richtung WA2 nicht erkennbar.*

*Zu B. Festsetzungen durch Text:*

4.3 Überschreitung der Baugrenzen: Wir empfehlen darauf hinzuweisen, dass die genannten Terrassen und (in den meisten Fällen) Balkone als Hauptanlagen mit zur Berechnung der GR heranzuziehen sind.

4.5 Dachanlagen für Photovoltaik: Im Hinblick auf gute Gestaltung empfehlen wir, die Aufständigung von Photovoltaikanlagen zumindest ab einer gewissen Dachneigung zu untersagen und bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bei Aufständigung mindestens den Abstand der Aufständigungshöhe ab Dachrand festzusetzen.

Zur Begründung:

In der Planzeichnung wurden in den Bereichen WA1 und WA2 drei kleinere „Flächen für die Errichtung von ...sowie sonstigen technischen Anlagen zur Versorgung des Gebietes“ eingezeichnet. Die Erforderlichkeit dieser Flächen wurde in der Begründung nicht dargelegt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

Ursprüngliche Stellungnahme

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sq. 40 Bauleitplanung – Allgemein v. 17.09.2021

Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

- zu den Abstandsflächen

Gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 sind in allen Gebieten ausgenommen allgemeine Wohngebiete WA2 und WA4 die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 1. September 2018 einzuhalten.

Im Rahmen der letzten Baurechtsnovelle wurde insb. das Abstandsflächen-recht zum 01.02.2021 grundlegend geändert. Weshalb in den textlichen Festsetzungen explizit auf den Planungsstand vom 01.09.2018 verwiesen wird geht aus der Begründung nicht hervor.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Gemeinden lediglich ein abweichendes Maß der erforderlichen Abstandsflächen festsetzen kann. Es ist hingegen nicht möglich, das zum 01.02.2021 geänderte Berechnungsmodell abweichend zu Art. 6 BayBO n. F. zu regeln. Wir empfehlen diesbezüglich die Festsetzung klarzustellen.

- zur festgesetzten GR

Für die Größe der Grundflächen sind die Außenmaße der jeweiligen baulichen Anlagen zu bestimmen. Soweit bestimmte bauliche Anlagen Bestandteil der von § 19 Abs. 2 erfassten („Haupt-“) Anlagen sind, sind sie zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Balkone, Loggien und Terrassen nach § 19 Abs. 2 mitzurechnen sind, weil

sie regelmäßig Bestandteileigenschaft haben. (EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021, BauNVO § 19 Rn. 13-13a)

Terrassen sind Bestandteil der Wohngebäude und zählen daher zur GR I.

Da die vermaßte überbaubare Grundstücksfläche (hier durch Baugrenzen definiert) in etwa der festgesetzten GR entspricht dürfte diese durch die Hauptbaukörper vollständig ausgeschöpft werden. Insofern läuft die Festsetzung Nr. 4.2 ins Leere, da für Terrassen, die die Baugrenze um bis zu 2,5 m überschreiten dürfen, keine GR mehr übrig ist.

*Wir empfehlen daher eine zusätzliche Festsetzung, wonach die festgesetzte GR für Terrassen und ggf. Balkone um bis zu x m<sup>2</sup> überschritten werden dürfen.*

- zur Festsetzung „+ D“

*Die Aufzählung der Maßbestimmungsfaktoren in § 16 BauNVO ist abschließend. Es gilt ein Verbot von Zusätzen, d. h. mit einer Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) darf nicht geregelt werden, dass einzelne Geschosse in bestimmter Weise – bspw. als Dachgeschoss – gestaltet werden müssen (König in: König/Roeser/Stocker, Kommentar zur BauNVO, Rn. 22 zu § 16, 3. Auflage).*

*Demzufolge ist die Festsetzung „+ D“ nicht zulässig. Da laut Änderungsentwurf das*

*DG auch ein Vollgeschoss sein darf empfehlen wir statt „III + D“ „IV“ festzusetzen, die*

*GF dahingehend zu ändern und die Flächenvorgabe für DG zu streichen.*

- zu den Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

*Gem. Festsetzung Nr. 2.1 darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden.*

*Es liegen bereits Bauanträge vor, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ liegen. Im rechnerischen Nachweis über die GR I und GR II auf der Fl.-Nr. 3168/11 (12 Reihenhäuser) wurde eine GR I von 811,14 m<sup>2</sup> und eine GR II von 835,03 m<sup>2</sup> angegeben.*

*In den uns vorliegenden Bauanträgen wird die festgesetzte GR (I) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um bis zu über 100 % überschritten und widerspricht daher der geltenden 50 % Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO.*

*Sofern die beantragten Bauvorhaben zugelassen werden sollen empfehlen wir, eine ausreichende Überschreitungsmöglichkeit i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO festzusetzen.*

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-*

#### Wasserwirtschaftsamt Weilheim, E-Mail vom 13.04.2022

*wir hatten zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.09.2021 bereits Stellung genommen.*

*Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht.*

*Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:*

*Niederschlagswasser:*

*Das in der Begründung unter Punkt L. genannte NSW-Konzept entspricht nicht mehr dem aktuellen Sachstand. Das neue Konzept wird seitens des IB Sieker ausgearbeitet, womit Einverständnis besteht.*

#### Vorschlag der Verwaltung

*-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-*

#### Ursprüngliche Stellungnahme

Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 20.09.2021

*Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung:*

## 1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

### 1.1 Oberirdische Gewässer

Die Bauflächen der Fl.-Nr. 3168/0 liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die Wassertiefen liegen im Bereich zwischen 0,01 m – 0,25 m

Dem Bebauungsplan kann in diesem Einzelfall nur zugestimmt werden, wenn keine Geländeänderungen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vorgenommen werden.

Das Gelände nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes ist durch Geländeauffüllung so zu gestalten, dass es zu keiner Veränderung des bestehenden Überschwemmungsgebietes kommt. Andernfalls ist ein hydraulischer Nachweis zu führen. In diesem ist darzustellen, dass es durch die angestrebte Bebauung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte kommt. Gegenfalls ist der verloren gegangene Retentionsraum auszugleichen, sonstige Ab-hilfemaßnahmen zu planen und das neue Überschwemmungsgebiet darzustellen. Für geplante Baukörper im Überschwemmungsgebiet sind Höhenfestsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise zu treffen.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Hochwasserschutzbebauung geplant. Wir machen darauf aufmerksam, dass Hochwasserschutzmaßnahmen wie Deiche, Mauern oder Rückhaltebecken immer nur einen begrenzten und keinen absoluten Schutz bieten können. Bei selteneren Hochwasserereignissen können diese Schutzbauten überströmt werden.

Beidseits des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

### 1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir empfehlen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durch-zuführen. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“**

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“** (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**

**Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

### 1.3 Grundwasser

Aus Grundwassermessstellen im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bekannt, dass das Grundwasser bis etwa 5 m unter Gelände ansteigen kann. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Die Hinweise im Plan unter Punkt 4. Wasser, werden ausdrücklich begrüßt.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

**„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“**

### 1.4 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen im Kataster mit der Nr. 19000185 gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Die Hinweise im Plan unter Punkt 3. Altlasten, werden daher begrüßt.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Das bei künftigen Baumaßnahmen auf der Flurnummer 3168/11 der Gemarkung Peißenberg anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben,**

**gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.“**

**„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).“**

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“**

## 1.5 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

## 1.6 Abwasserentsorgung

### 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Aufgrund nicht versickerungsgünstiger Bodenverhältnisse, soll vereinzelt Niederschlagswasser „über eine zusätzliche Verbindungsleitung entlang der südöstlichen Grenze“ nach entsprechender Drosselung dem Mischwasserkanal in der Schongauer Straße zugeleitet werden. Die bisherige Abflussmenge von 280 l/s soll dabei in Zukunft beibehalten bzw. nicht überschritten werden, sodass keine Situationsverschlechterung gegenüber dem Bestand vorliegt.

Die Vorschläge zur Festsetzung sowie Hinweise wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplans eingearbeitet. Mit dem erarbeiteten Entwässerungskonzept für das Schmutzwasser besteht Einverständnis.

Wir weisen an dieser Stelle auf den **hohen Fremdwasseranfall** innerhalb der Kanalnetzes Peißenberg und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Die innerhalb der Schongauerstraße gerade erst durchgeführte Fremdwassersanierung der Mischwasserkanäle darf nicht durch erneute Fehlanschlüsse zunichtegemacht werden. Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage durch eingeleitetes Niederschlagswasser sollten soweit wie möglich vermieden werden und die Fremdwassersanierung der Mischwasserkanäle weiterverfolgt werden.

**Die Menge an Niederschlagswasser, die in den Mischwasserkanal eingeleitet werden muss, ist prinzipiell auf ein Minimum zu begrenzen. Weitere Fremdanschlüsse sind auszuschließen (Fremdwasser).**

**Die Schmutzwasserbeseitigung und die hydraulische Aufnahmefähigkeit hat in enger Abstimmung mit dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg KU zu erfolgen.**

Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

### 1.6.2 Niederschlagswasser

Gemäß Bodengutachten vom 20.12.2017 und 19.10.2018 ist eine ortsnahe gesammelte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das im Bebauungsplanverfahren

vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, dass das Niederschlagswasser der nordwestlichen Grundstücke gedrosselt in den Wörthersbach geleitet werden soll und der restliche Teil der Grundstücke in den Mischwasserkanal der Stadt Schongau erfolgen soll. Dieses Konzept ist nach unserem Kenntnisstand nicht mehr aktuell.

Uns liegt eine neue angepasste Planung der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vor, bei welchem östlich des Baugebietes ein zentrales Sammelbecken als Biotop ausgebildet werden soll. In dieses Becken ist eine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers aller befestigten Flächen des Wohngebiets, außer der Straßenflächen, vorgesehen. Anschließend ist oberhalb des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens eine Ableitung in den Wörthersbach geplant. Die Entwässerung der Erschließungsstraßen soll in die Mischwasserkanalisation erfolgen.

Das neue Konzept befindet sich noch in Abstimmung, sofern für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer die quantitativen und qualitativen Maßgaben gemäß DWA-M 153 und DWA-A 102-2 eingehalten und Konflikte mit den Sicherheitsanforderungen der Dammbauwerke des Hochwasserrückhaltebeckens ausgeräumt werden, besteht hiermit Einverständnis. **Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Wörthersbach ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.**

#### Vorschlag für weitere Festsetzungen

**„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“**

**„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“**

**„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“**

#### Rückstausicherung:

**„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. (Rückstauklappe).“**

#### Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

**„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.“**

## 2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 28.02.2022

Gerne nehmen wir erneut Stellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ Ihrer Gemeinde.

Die Gemeinde hat uns am 09.08.2021 am Verfahren beteiligt. Bei der erneuten Änderung des Bebauungsplanes blieb die Planungsfläche unverändert. Unsere Stellungnahme vom 16.09.2021 hat weiterhin Bestand und bleibt unverändert.

Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

Ursprüngliche Stellungnahme

Immobilien Freistaat Bayern vom 16.09.2021

*Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben.*

*Allerdings wurde im Jahr 1970 im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes und direkt im Norden und Westen daran anschließend Kohle im Flöz 10/11 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 1,3 m in über 800 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.*

*Weiterhin wurde ca. 300 m nördlich der Fläche bis ins Jahr 1938 Kohle auf Flöz 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von 1,2 m in über 750 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Auch hier dürften etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse auf Grund der über 80 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.*

*Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen Ihnen, eine gesonderte Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben durchführen zu lassen, um mögliche bergbaubedingte Setzungserscheinungen an der Tagesoberfläche ausschließen zu können.*

*Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer oder ggf. das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren.*

*Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.*

Vorschlag der Verwaltung:

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

Deutsche Bahn AG; E-Mail vom 08.03.2022

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB° AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir bitten zu beachten, dass als Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge der Träger Öffentlicher Belange (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungsverfahren, Planfeststellungen, Wasserrecht sowie Spartenanfragen, Bauanfragen und Baugesuche) die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München, fungiert.

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

#### Stellungnahme Regierung von Oberbayern; E-Mail vom 30.03.2022

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 12.08.2021 Stellung zur o.g. Planung genommen. Wir kamen darin zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, insofern den Belangen von Natur und Landschaft (durch Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde) sowie im Emissionsschutz (durch Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde) Rechnung getragen wird. Außerdem verwiesen wir auf die Anforderungen der Auslegungshilfe des StMWi „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ und baten um eine Ergänzung der Planunterlagen um die Anzahl der insgesamt im Geltungsbereich geplanten Wohneinheiten und dem durch die Planung zu erwartenden Einwohnerzuwachs.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung ergeben sich aus unserer Sicht keine die landesplanerische Beurteilung beeinflussenden Änderungen. Wir möchten jedoch nochmals auf die zitierte Auslegungshilfe hinweisen, da zukünftige Planungen, vor allem in Verbindung mit Flächenneuausweisungen, entsprechend der dort formulierten Anforderungen geprüft werden müssen.

Ergebnis: Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

#### Ursprüngliche Stellungnahme

#### Regierung von Oberbayern vom 12.08.2021

*Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ folgende Stellungnahme ab:*

## *Planung*

*Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt im Südwesten von Peißenberg, östlich der Hochreuther Straße bzw. südlich vom Wörthersbach und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 3161 und 3168 der Gemarkung Peißenberg und soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs in ein neues in vier Abschnitte unterteiltes Wohnquartier geschaffen werden. Westlich bzw. östlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete, südlich des Plangebiets schließt ein Gewerbegebiet an. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.*

## *Berührte Belange*

### *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z)). Da die Planung die Konversion eines vormals gewerblich genutzten Standorts in ein allgemeines Wohngebiet zum Ziel hat, trägt sie in besonderer Weise dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung und wird landesplanerisch begrüßt.*

### *Flächensparen*

*Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs-Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 (G)). Außerdem ist der demographische Wandel zu beachten, d. h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEEP 1.2.1 (Z)). Die Planung trägt den Erfordernissen des Flächensparens Rechnung, als nun ein leicht erhöhter Verdichtungsgrad mit 57 Reihen- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise geplant ist. Auch die grundsätzlich mehrgeschossige Bauweise, die Vielfalt der vorgesehenen Bauformen und die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in WA 1 und WA 3 tragen zu einer flächeneffizienten Planung bei.*

*Gemäß den Anforderungen der Auslegungshilfe des StMWi „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020 bitten wir in der Begründung noch die Anzahl der insgesamt geplanten Wohneinheiten sowie den zu erwarteten Einwohnerzuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzugeben.*

### *Natur und Landschaft*

*Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G)), Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.6 (Z). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde*

### *Immissionsschutz*

*Auf Grund der westlich des Plangebiets verlaufenden Hochreuther Straße und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet können Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten die Planung diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.*

## **Ergebnis:**

*Bei Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft und des Immissionsschutzes steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

## Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-*

#### Deutsche Telekom, E-Mail vom 06.04.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2017210 vom 15.03.2017 sowie mit Aktenzeichen 2019794 vom 29.10.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Wir haben die Änderungsplanung zur Kenntnis genommen und inzwischen eine Ausbaubestimmung auf „Nichtausbau“ bekommen, werden in diesem Neubaugebiet demnach keine Erschließung vornehmen.

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

#### Bergamt Südbayern, Schreiben vom 11.04.2022

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 25.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ bestehen. Die Planfläche befindet sich zwar oberhalb ehemaligen Bergbaus, dieser fand jedoch vor über 49 Jahren in einer Teufe von > 800 m statt und sollte heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau hinweisen. Tagesnaher Bergbau ist uns hier nicht bekannt.

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

#### Planungsverband Region Oberland

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließt sich der Planungsverband Region Oberland der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.03.2022 an.

#### Ursprüngliche Stellungnahme

##### Planungsverband Region Oberland vom 22.09.2021

*Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 12.08.2021 an.*

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

#### Eisenbahn-Bundesamt München, E-Mail vom 08.04.2022

Ihr Schreiben ist am 25.02.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Bahnstrecke 5444 Schongau – Peißenberg verläuft ca. 150 m nordwestlich entlang des Plangebietes. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn folgender Sachverhalt geklärt bzw. in die Planunterlagen aufgenommen wird:

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete

Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. Ob sichergestellt ist, dass die laut Bebauungsplan zulässigen Photovoltaikanlagen den Eisenbahnverkehr nicht beeinträchtigen oder behindern, ist den Unterlagen nicht zweifelsfrei zu entnehmen. Daher wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig vertiefte Bestätigung dazu einzuholen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Bahnverkehrs ausgeschlossen ist. Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahm

#### Vorschlag der Verwaltung

-folgt bis zur Sitzung des Marktgemeinderates-

#### Keine Einwände oder Bedenken

- Gemeinde Böbing über VG Rottenbuch, E-Mail vom 01.03.2022
- Staatliches Bauamt Weilheim, Posteingang 03.03.2022

#### Ausführungen der Verwaltung

Aufgrund eines fehlerhaften Planstands (Verwendung einer nicht mehr aktuellen Flurkarte durch das vom Maßnahmenträger beauftragte Planungsbüro) stimmten in einer erstmaligen Auslegung Bezeichnungen von Grundstücken nicht mit dem Planteil überein. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sofort wiederholt, was jedoch bei den Beteiligten Behörden zu Missverständnissen geführt hat und sowohl bereits vorgebrachte und in der Änderungsplanung berücksichtigte Anregungen und Bedenken erneut vorgebracht wurden. Bis zur Sitzung des Marktgemeinderates werden Vorschläge der Verwaltung zur Abwägung erstellt, so dass über den Tagesordnungspunkt erst dann ordnungsgemäß beraten werden kann.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

10:0

### **7 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Weilheimer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens**

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich an der Weilheimer Straße beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 09.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu im o. g. Zeitraum.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.09.2020 behandelt und die Fortführung des Verfahrens beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.03.2022 bis einschließlich 09.05.2022.

Während des Zeitraumes sind folgende Anmerkungen/Bedenken eingegangen:

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, E-Mail vom 10.05.2022**

#### **SB 40.2 Städtebau**

Zur Planzeichnung:

Die im Geltungsbereich der Änderung gelegene „Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk)“ ist bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

Somit sollte diese Fläche aus der Änderungsplanung ausgenommen werden.

Als angrenzende Fläche sollte sie jedoch nachrichtlich dargestellt werden unter Beachtung der Systematik des bestehenden rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes, der sie als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Pumpwerk und dem dazugehörigen Zeicheneinschrieb zeigt.

Die für das Pumpwerk gewählte Flächenfarbe beinhaltet im verbindlichen Flächennutzungsplan mehr Orange um den Unterschied zum Gewerbegebiet herzustellen.

Wir empfehlen, die Farbe der Fläche für das Pumpwerk der im verbindlichen Flächennutzungsplan anzugleichen um die Systematik einzuhalten.

Somit handelt es sich für den derzeit eingetragenen Änderungsbereich nicht gesamt um ein Gewerbegebiet. Die Bezeichnung im Anschreiben vom 31.03.2022 sollte korrigiert werden.

Auch handelt es sich bei der auf Fl. Nr. 1750, nordwestlicher Bereich, an der Holzer Straße, bestehenden Halle keinesfalls –wie in der Planzeichnung „Bestandsplan“ zum Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ angegebenen „Nutzungstyp“- um ein Industrie oder Gewerbegebiet. Die Halle liegt vielmehr im Bebauungsplan „Beim Gemeindefriedhof“ Einschrieb „Friedhofserweiterung“, hier innerhalb des mittels der 1. Änderung zugelassenen „Baufläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Aussegnungshalle/Lagerplatz/Lagerhalle“ auf einem im Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellten Bereich.

Vorsorgliche Anmerkung zur Entwicklung, eventuell als Grundlage für die Abwägung:

Sollte die „Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk)“ als Gewerbegebiet dargestellt und schließlich wie bereits im parallellaufenden Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ planend beabsichtigt, als Gewerbegebiet festgesetzt werden, regen wir an zu bedenken, dass möglicherweise später südlich entlang der Holzer Straße eine bauliche Verbindung zwischen Pumpwerk und der oben genannten Halle auf Friedhofsareal angestrebt werden könnte.

Sobald eine gewerbliche Bebauung südlich der Holzer Straße erfolgt ist, wären Gedanken zu erwarten, auch nördlich entlang der Holzer Straße ein Gewerbegebiet zu installieren, was es aus städtebaulicher Sicht im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt zu vermeiden gilt.

Der Ortseingang von Weilheim her wird maßgeblich vom schönen Blick über freie Wiesen zur Maria Aich Kirche bestimmt und sollte bewahrt werden.

Die Fläche südlich der Maria Aich Kirche wird zur Aufstellung der Pferde und Gespanne für die Messe zum jährlich stattfindenden großen Leonhardizug genutzt.

Hierbei sollte das weitere Umfeld eines wesentlichen Brauchtums in Peißenberg nicht durch gewerbliche Bauten an der Holzer Straße beeinträchtigt werden.

Das in diesem Bereich sehr schöne qualitätvolle Orts- und Landschaftsbild sollte mittels der erforderlichen Sichtbeziehungen von und zur Kirche Maria Aich unbedingt bewahrt werden.

Wir empfehlen deshalb, keinesfalls den Bereich des Pumpwerkes in den Bebauungsplan Teilgebiet an der Weilheimer Straße einzubeziehen, wo diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird, die Darstellung im Flächennutzungsplan eindeutig als Fläche für Versorgungsanlagen

mit Einschrieb Pumpwerk vorzunehmen und für diesen Bereich nicht von einer Änderung zu Gewerbegebiet zu sprechen.

Eine mögliche Entwicklung entlang der Holzer Straße hin zu Gewerbegebiet sollte aus der Sicht des Städtebaus unbedingt frühzeitig unterbunden werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus ist der Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen entsprechend berichtigt nachrichtlich dargestellt.

SB Fachlicher Naturschutz

Nachdem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in Form eines Umweltberichtes mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen oder nachhaltig negativen Umweltauswirkungen von der FNP-Änderung zu erwarten sind, abgehandelt wurden, bestehen von Seiten des fachlichen Naturschutzes keine Bedenken.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

SB 40.1 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt nicht mit der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung überein, insofern ist das Entwicklungsgebot verletzt. Während der Bebauungsplan die Fläche nördlich der Weilheimer Straße ohne weitere Einschränkungen als GE festsetzt wird diese Fläche im Flächennutzungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung Fläche für Versorgungsanlagen, (Pumpwerk) dargestellt. Der Bebauungsplan trifft auf keine Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Weilheimer Straße.

Wir empfehlen, den Bebauungsplan an die 4. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen, da ansonsten gegen das Entwicklungsgebot verstoßen wird.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird angepasst dargestellt.

**Regierung von Oberbayern, E-Mail vom 10.05.2022**

Die Regierung von Oberbayern hat bereits mit Schreiben vom 14.08.2020 zu o.g. Bauleitplanungen Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Wir führten in diesem Zusammenhang verschiedene Belange (u.a. Siedlungsstruktur, Flächensparen, Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Wasser-schutz, erneuerbare Energien, Energieversorgung) auf, unter deren Berücksichtigung die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden können. Im Rahmen der erneuten Beteiligung ist jedoch nicht vollständig ersichtlich in wie weit den von uns aufgeführten Punkten Rechnung getragen wurde.

Wir möchten in diesem Zusammenhang noch einmal besonders auf die Erforderlichkeit eines Bedarfsnachweises gem. der bereits in der letzten Stellungnahme zitierten Auslegungshilfe verweisen. Wir baten darum die Planunterlagen entsprechend zu konkretisieren. Mit Blick auf zukünftige Siedlungserweiterungen ist es in diesem Zusammenhang unerlässlich vorhandene Flächenpotenziale zu untersuchen und die Siedlungsentwicklung zunächst auf solche Flächen zu lenken.

Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Belange Berücksichtigung finden, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung wird das Ergebnis der Standortbeurteilung in der Begründung mit aufführen.

**Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 26.04.2022**

Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein Bergbau betrieben. Nach den der Immobilien Freistaat Bayern vorliegenden Unterlagen wurde bis ca. 1.700 m südlich von dieser Planfläche in einer Tiefe von über 1.000 m in den Jahren 1967 bis 1970 Kohle abgebaut. Eine Kohlegewinnung über diese Abbaugrenze hinaus geht aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Zudem dürften etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse nach hiesiger Einschätzung aufgrund der mehr als 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase mit großer Wahrscheinlichkeit bereits abgeschlossen sein.

Vor diesem Hintergrund und mangels anderweitiger dem entgegenstehender Erkenntnisse geht die Immobilien Freistaat Bayern davon aus, dass der Kohleabbau in den Jahren 1967 bis 1970 die Tragfähigkeit der Vorhabenfläche aktuell nicht beeinträchtigt.

Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Planungsverband Region Oberland, E-Mail vom 10.05.2022**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.05.2022 an.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **IHK München, E-Mail vom 29.04.2022**

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbefläche.

Der vorliegenden Planung können wir zustimmen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Brandschutzdienststelle LRA Weilheim-Schongau, E-Mail vom 03.05.2022**

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden zum derzeitigen Planungsstand noch nicht berührt.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 06.05.2022**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Bahnstrecke 5450 Weilheim – Peißenberg verläuft ca. 1,3 km westlich sowie die Bahnstrecke 5504 München Hbf - Mittenwald ca. 2,7 km östlich entlang des Plangebietes. Aufgrund des relativ großen Abstandes der Bauleitplanung zu den oben genannten Bahnstrecken ist nicht von einer negativen Einflussnahme auf die Bahninfrastruktur auszugehen.

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Teilgebiet an der Weilheimer Straße" bestehen deshalb seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände.  
Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Keine Bedenken/Einwände**

- Staatliches Bauamt Weilheim, E-Mail vom 04.04.2022
- Gemeinde Böbing über VG Rottenbuch, E-Mail vom 12.04.2022
- Bergamt Südbayern, Schreiben vom 11.05.2022

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates die Planung entsprechend den Vorschlägen anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

9:1

### **8 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Weilheimer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens**

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 09.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu im o. g. Zeitraum.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.09.2020 behandelt und die Fortführung des Verfahrens beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.03.2022 bis einschließlich 09.05.2022.

Während des Zeitraumes sind folgende Anmerkungen/Bedenken eingegangen:

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau, E-Mail vom 10.05.2022**

##### SB 40.2 Städtebau

Zur Art der Nutzung:

Die Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk), Fl. Nr. 1750/2 sollte nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und somit als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die städtebaulichen Aspekte und möglichen Auswirkungen zu dieser Thematik bitten wir unserer Stellungnahme zur parallel aufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ebenso vom 06.05.2022, zu entnehmen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen und nur noch nachrichtlich dargestellt.

#### SB Fachlicher Naturschutz

Grünordnung:

Es wurden keine Festsetzungen zu einer Einfriedung getroffen. Aktuell sind somit 2 Meter hohe Mauern möglich. Wir empfehlen hier eine Festsetzung zur Höhe und zur Ausführung.

Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche an dieser Stelle, nachdem die Belange des Naturschutzes in den vorgelegten Unterlagen abgearbeitet worden sind. Demnach ist von Konflikten mit dem Artenschutz oder anderen Schutzgebietskategorien nicht auszugehen. Der durch den Eingriff entstehende Kompensationsbedarf wird durch die beschriebene Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto gedeckt. Die Gemeinde übermittelt die erforderlichen Angaben zu Eintragung in das Ökoflächenkataster selbstständig an das LfU (Art. 9 S. 4 BayNatSchG). Wie bereits bekannt steht als Hilfestellung für die Abarbeitung der Eingriffsregelung der von der Obersten Baubehörde, dem Gemeinde- und Städtetag und dem Umweltministerium erarbeitete Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Verfügung. Seit dem 15. Dezember 2021 liegt dieser nun in einer überarbeiteten Version vor: Das Ausgleichssystem wurde von einer flächenbezogenen auf eine wertpunktebezogene Bilanzierung umgestellt, welche sich an die Bayerische Kompensationsverordnung anlehnt und Planungsbüros sowie Behörden die einheitliche Beurteilung erleichtert. Eine Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto wird ebenso erleichtert. Stärker berücksichtigt werden weiterhin der Biotopverbund, die Reduktion der Ausgleichsfläche bei steigender Qualität der Maßnahme, PIK-Maßnahmen sowie Ökokontoflächen und Maßnahmenpools. Wie bitten die zukünftige Bauleitplanung auf der neuen Version des Leitfadens aufzubauen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Festsetzungen sollen analog zur vergleichbaren Bauleitplanungen, z. B. 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ übernommen werden.

#### SB 40.1 Bauleitplanung

Laut der Begründung zum Bebauungsplan umfasst das Plangebiet eine Fläche von 10.365 m<sup>2</sup>. Ein Baurecht soll jedoch auf einer Fläche von lediglich ca. 1400 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Dies entspricht einer Bebaubarkeit von etwa 13,5 %.

Dennoch setzt der Bebauungsplan eine GRZ 0,8 fest, was in Anbetracht der Fläche, die überbaut werden soll, nicht schlüssig ist. Neben dem Baufenster können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wodurch sich die GRZ erhöht. Dies lässt die Diskrepanz zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der festgesetzten GRZ 0,8 nicht erklären.

Daher empfehlen wir, die festgesetzte GRZ an das geplante Bauvorhaben nach unten hin anzupassen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die GRZ soll reduziert passend zum zukünftigen Bauvorhaben angepasst werden.

### **Regierung von Oberbayern, E-Mail vom 10.05.2022**

Die Regierung von Oberbayern hat bereits mit Schreiben vom 14.08.2020 zu o.g. Bauleitplanungen Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir. Wir führten in diesem Zusammenhang verschiedene Belange (u.a. Siedlungsstruktur, Flächensparen, Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Wasser-schutz, erneuerbare Energien, Energieversorgung) auf, unter deren Berücksichtigung die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden können. Im Rahmen der erneuten Beteiligung ist jedoch nicht vollständig ersichtlich in wie weit den von uns aufgeführten Punkten Rechnung getragen wurde.

Wir möchten in diesem Zusammenhang noch einmal besonders auf die Erforderlichkeit eines Bedarfsnachweises gem. der bereits in der letzten Stellungnahme zitierten Auslegungshilfe verweisen. Wir baten darum die Planunterlagen entsprechend zu konkretisieren. Mit Blick auf zukünftige Siedlungserweiterungen ist es in diesem Zusammenhang unerlässlich vorhandene Flächenpotenziale zu untersuchen und die Siedlungsentwicklung zunächst auf solche Flächen zu lenken.

Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Belange Berücksichtigung finden, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Der Bedarfsnachweis wird in die Begründung zur Bauleitplanung aufgenommen.

#### **Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 04.04.2022**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot:

Die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze und die Anbauverbotszone der St 2058 und B472 überlagern sich. Die Darstellung widerspricht sich!

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Außerhalb der zur Erschließung von Staatsstraßen bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrVVG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Hier handelt es sich um einen planerischen Fehler. Die Baugrenze wurde parallel angrenzend zur Geltungsbereichsgrenze angelegt. Die Baugrenze wird bis zur Sitzung des Marktgemeinderates geändert.

#### **Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, E-Mail vom 10.05.2022**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.05.2022 an.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 26.04.2022**

Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein Bergbau betrieben. Nach den der Immobilien Freistaat Bayern vorliegenden Unterlagen wurde bis ca. 1.700 m südlich von dieser Planfläche in einer Tiefe von über 1.000 m in den Jahren 1967 bis 1970 Kohle abgebaut. Eine Kohlegewinnung über diese Abbaugrenze hinaus geht aus den uns vorliegenden

Unterlagen nicht hervor. Zudem dürften etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse nach hiesiger Einschätzung aufgrund der mehr als 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase mit großer Wahrscheinlichkeit bereits abgeschlossen sein.

Vor diesem Hintergrund und mangels anderweitiger dem entgegenstehender Erkenntnisse geht die Immobilien Freistaat Bayern davon aus, dass der Kohleabbau in den Jahren 1967 bis 1970 die Tragfähigkeit der Vorhabenfläche aktuell nicht beeinträchtigt.

Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Brandschutzdienststelle LRA Weilheim-Schongau, E-Mail 03.05.2022**

Aus der vorgelegten Planung ergeben sich keine weiteren Hinweise aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Eisenbahnbundesamt, E-Mail vom 13.05.2022**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Bahnstrecke 5450 Weilheim – Peißenberg verläuft ca. 1,3 km westlich sowie die Bahnstrecke 5504 München Hbf - Mittenwald ca. 2,7 km östlich entlang des Plangebietes.

Aufgrund des relativ großen Abstandes der Bauleitplanung zu den oben genannten Bahnstrecken ist nicht von einer negativen Einflussnahme auf die Bahninfrastruktur auszugehen.

Gegen den Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ bestehen deshalb seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Handwerkskammer München und Oberbayern, E-Mail vom 02.05.2022**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung der Marktgemeinde Peißenberg mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung einer ca. 1 ha umfassenden Gewerbefläche zur Ansiedlung der Firma Martin und Hans Lindauer GbR auf dem zwischen der Weilheimer Straße im Nordwesten und der Bundesstraße 472 im Osten gelegenen Grundstück Fl.Nr. 1748 (unter Einbeziehung weiterer nördlich anschließender Grundstücke) der Gemarkung Peißenberg als neuem Standort für eine Maschinenhalle mit Nebengebäude. Die Schaffung einer Neuansiedlungsmöglichkeit für das ortsansässige Unternehmen ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu befürworten und nachdem Vorhaben und Lage auch mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt sind, kann der vorliegenden Planung auch von unserer Seite zugestimmt werden, bitten allerdings darum die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen entsprechend um den Ausschluss von Einzelhandel zu ergänzen, sofern dieser nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw.

untergeordnet ist, zu ergänzen, um sicherzustellen, dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für die gewerblichen Nutzungen wie beabsichtigt zur Verfügung stehen sowie um negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen in umliegenden Ortskernen planerisch vorbeugen zu können.

Vorschlag der Verwaltung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**IHK München und Oberbayern, E-Mail vom 29.04.2022**

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Bedenken/Einwände**

- Gemeinde Böbing über VG Rottenbuch, E-Mail vom 12.04.2022
- Bergamt Südbayern, Schreiben vom 11.05.2022

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Planteil und die textlichen Festsetzungen sind bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates anzupassen und zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

9:1

---

**9 Kennnisgaben**

---

**„Untermühle“ – Sachstand Brückensanierungen**

Herr MGR Forstner erkundigt sich nach dem Stand der Planungen zur notwendigen Brückensanierung im Ortsteil Untermühle. Die Verwaltung wird hierzu in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates berichten.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle  
Schriftführung