



## MARKT PEISSENBERG

---

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 23.10.2024, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:32 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.

Herr Stephan Beyer

Herr Matthias Bichlmayr

Herr Michele D'Amico

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Robert Halbritter

Herr Anton Höck

Herr Georg Hutter jun.

Herr Maximilian Maar

Herr Hubert Mach

Herr Rudi Mach

Herr Simon Mooslechner

Herr Robert Pickert

anwesend bis 21:00 Uhr

Frau Patricia Punzet

Herr Christian Quecke

Herr Matthias Reichhart

Herr Stefan Rießenberger

Herr Bernd Schewe

Herr Walter Wurzinger

Frau Cornelia Wutz

#### **Personal**

Herr Andreas Fischer

Herr Ludwig Hanakam

Herr Michael Hübner

Herr Michael Liedl

Herr David Oppermann

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

**Presse:** Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

**Besucher:** 1

**Gäste/Fachleute:** Fr. Hörbrand, Fr. Gampe // Ökumenische Sozialstation  
Fr. Lohrer-Hochrein, Fr. Zörntlein // Lohrer.Hochrein Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

**Abwesend:**

**Marktgemeinderäte**

Frau Katrin Neumayr  
Frau Sandra Rößle  
Herr Dr. Philipp Schwarz

# TAGESORDNUNG

Öffentlich

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 25.09.2024 (ö.T.)
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 25.09.2024
- 3 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 3.1 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 3.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 4 Umgestaltung Alte Bergehalde; Vorstellung des Vorentwurfes des Gesamtkonzeptes durch das beauftragte Freiflächen- und Landschaftsplanerbüro
- 5 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 5.1 Verlustausgleich an die Gemeindewerke Peißenberg KU für den Betrieb der Sparte Freibad "Rigi-Rutsch´n" im Haushaltsjahr 2024
- 6 Quartiersmanagement – Vorstellung der zuständigen Mitarbeiterin der Ökumenischen Sozialstation Oberland gGmbH
- 7 Kenntnissgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.  
Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **Öffentlich**

### **1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 25.09.2024 (ö.T.)**

Die Sitzungsniederschrift vom 26.09.2024 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

### **2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 25.09.2024**

Keine Bekanntgaben

### **3 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände**

#### **3.1 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 18.10.2023 wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen. Die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2024 den Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 gebilligt.

Mit Bekanntmachung vom 23.04.2024 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 03.06.2024 gewährt.

#### **In dieser Zeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

##### **Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Öffentlichkeit, Landratsamt Weilheim-Schongau - Technischer Umweltschutz, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Polling, Gemeinde Böbing, Gemeinde Oberhausen, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Gemeindewerke Peißenberg

##### **Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken:**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB, Gemeinde Hohenpeißenberg, Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, Staatliches Bauamt Weilheim, Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB, Landratsamt Weilheim-Schongau - Brandschutzdienststelle

## **Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:**

### **DB AG - DB Immobilien Baurecht I vom 06.05.2024**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

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.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete darf es zu keinen nachteiligen oder negativen Auswirkungen auf angrenzende Bahnübergänge kommen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

1. **Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.**

### **Eisenbahn-Bundesamt vom 10.05.2024**

Ihr Schreiben ist am 23.04.2024 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 Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ im Markt Peißenberg aufgrund der Bahnstecke 5450, Weilheim – Peißenberg, welche ca. 30 m nordwestlich am Planungsumgriff vorbeiführt, berührt.

Jedoch bestehen bei Sicherstellung der im folgenden aufgeführten Punkte keine Einwände:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Zudem weise ich generell darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

2. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 03.06.2024**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg. Im Plangebiet am westlichen Rand des Siedlungsbereichs Peißenberg an der Hochreuther Straße, im Flächennutzungsplan bisher vollständig als gewerbliche zu nutzende Fläche dargestellt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau im Bereich der Flurnummern 3177/2 und 3139 Gemarkung Peißenberg geschaffen werden. Zu diesem Zwecke werden auf der 2,07 ha umfassenden Fläche, die zur Gänze als Parkplatzfläche (ehemaliger Grillo Parkplatz) genutzt wurde, nun ein All. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im westlichen/südlichen Bereich sowie gewerbliche Bauflächen GEE gemäß § 8 BauNVO östlich daran anschließend neu festgesetzt bzw. dargestellt.

Zwar mag das Planvorhaben vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem grundsätzlich sehr knappen Angebot an ebendiesen Flächen zu bewerten sein, jedoch sehen wir die Überformung gewerblich nutzbarer Flächen prinzipiell kritisch.

Es ist bedauerlich, dass sich als Nachfolgenutzung nicht wie im bisherigen Maße gewerbliche Nutzung sondern im Westen nur noch sehr untergeordnet fortführen lässt, zumal für einen u.a. von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich, wie es die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Prüfung verdeutlichen.

Zumindest die differenzierten Festsetzungen zum Schallschutz im Gewerbegebiet sind positiv: Wir unterstützen die Marktgemeinde in ihrem Vorgehen, Gewerbegebiete demjenigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten, für dessen wirtschaftliche Entfaltung ein „Ausschöpfen“ eines bestimmten Störgrades notwendig ist. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8488.1/2023-RK des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 28. März 2024 angefertigt, die die bestehende Vorbelastung berücksichtigt und deren ermittelte und festgesetzte Kontingente LEK mit Zusatzkontingenten sich in einem guten Rahmen bewegen, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort zu gewährleisten. Wir bitten darum, dass dafür Sorge getragen wird, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort auch langfristig gewahrt bleibt.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu befürworten, dass im Bereich der Gewerbefläche zulässige Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch im Vorfeld auszuschließen. Um weiteren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen im Gewerbegebiet durch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN4109-1:2018 vorzubeugen, bitten wir Sie dringend, Büroräume im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, so anzuordnen, so dass nicht bereits im Vorfeld Beschränkungen für vergleichsweise störende gewerbliche Nutzungen auftreten, die auf die Ausschöpfung des jeweils zulässigen Störgrades im Gewerbegebiet angewiesen sind.

Wir bitten des Weiteren darum, den Einzelhandel im Gewerbegebiet auf ausschließlich dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken, so dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für klassische gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen sowie um negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsstrukturen vorzubeugen.

Bezüglich der laut Gutachten vorhandenen Hinweisen zu Bodenverunreinigungen auf dem Areal des geplanten Gewerbegebiets sowie auch in Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung, bitten wir darum, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen, die infolgedessen entsprechend einzukalkulieren sind, sich für sie ergeben können.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

3. Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der neuen Flächenaufteilung in Wohnen und Gewerbe ist auszuführen, dass es sich bei der vorhandenen Fläche um eine ehemalige Parkplatzfläche mit Grünstrukturen handelt. Das Gesamtkonzept (siehe Bebauungsplanverfahren) stellt auf eine realistische Entwicklung dieser Fläche ab und weist je zu 50 % Wohnen und Gewerbeflächen aus. Zudem werden Gebäude für den sozialen Wohnungsbau geschaffen.

Die weitergehenden Ausführungen betreffen den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan und werden dort behandelt.

## **IHK für München und Oberbayern vom 27.05.2024**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu bedauern, dass durch die Planung von Wohnbebauung i. S. d. § 4 BauNVO (WA) Gewerbeflächen verloren gehen und in diesem Bereich keine Potenziale für gewerbliche Nutzung mehr zur Verfügung stehen.

Die Schaffung eines eingeschränkten Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO ist dennoch zu begrüßen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

4. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

## **Immobilien Freistaat Bayern - Bergrechte - vom 24.04.2024**

Mit Ihrer E-Mail vom 23. April 2024 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur 7. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ gebeten.

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.

1970 wurde Kohle unter der Vorhabenfläche in über 750 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurde das Flöz 10/11 mit einer Mächtigkeit von ca. 1,6 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 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, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer 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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

5. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

## **Landratsamt Weilheim-Schongau - SB 40.1 Bauverwaltung vom 31.05.2024**

Wir weisen auf Folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im FNP die Bauflächen nach der allgemeinen Art Ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 wurde dies nur für die W-Flächen so umgesetzt. Dies sollte in diesem Änderungsverfahren so beibehalten werden und statt „WA“ nur ein „W“ verwendet werden.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

6. Der Anregung wird nachgekommen.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege vom 22.05.2024**

#### **Naturschutz:**

Die Marktgemeinde Peißenberg beabsichtigt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Hochreutherstraße/ ehem. Grillo-Parkplatz“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Ansiedlung von weiteren Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von sonstigem Wohnraum.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am westlichen Ortsrand des Markts Peißenberg und umfasst die Flurnrn. 3139, 3177/2 sowie eine Teilfläche der Flurnr. 3161/3 (Hochreutherstraße) jeweils in der Gemarkung Peißenberg.

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche (ehemaliger Grillo-Parkplatz) auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,07 ha.

Ziel der gegenständlichen 7. Änderung ist die Reduzierung der Gewerbegebietsflächen um ca. die Hälfte zugunsten von Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Die Schutzgutbetrachtung und die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der parallel laufenden Bauleitplanung.

Übergeordnete naturschutzfachliche Belange sind von der Flächennutzungsplanung nicht betroffen, sodass auf die Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren „PBI Hochreutherstraße/ ehem. Grillo-Parkplatz“ verwiesen wird.

#### **Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:**

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

7. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

### **Regierung von Oberbayern vom 03.06.2024**

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

#### **Planung**

Die Marktgemeinde Peißenberg beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Marktes die Neuentwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche (ehemaliger Grillo Parkplatz) im Sinne eines durch die Marktgemeinde erstellten Rahmenplanes. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von Wohneinheiten für die heimische Bevölkerung. Das Mischungsverhältnis zwischen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen soll dabei jeweils 50% bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes betragen.

Der Geltungsbereich im Umgriff von ca. 2,07 ha umfasst die Flurnummern: 3139 und 3177/2 sowie Teilfläche aus der Flurnummer 3161/3 (Hochreuther Straße), Gemarkung Peißenberg.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **Bewertung**

### 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 zum Ziel hat, trägt sie in besonderer Weise dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 Z Rechnung und wird landesplanerisch begrüßt.

### Flächensparen / Klimawandel / Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht u.a. eine mehrgeschossige Bauweise und die Errichtung eines Parkhauses für den ruhenden Verkehr vor. Zudem werden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf Dachflächen sowie eine (teilweise) Begrünung von Fassaden bzw. Flachdächern festgesetzt.

Grundsätzlich trägt die Planung den Erfordernissen einer flächensparenden und an den demographischen Wandel angepassten Planung sowie der Anpassung an den Klimawandel und der Erzeugung erneuerbarer Energien in LEP 1.2.1 Z und 3.1.1 G bzw. LEP 1.3.2 G bzw. LEP 6.2.1 Z Rechnung. Die nachfolgenden städtebaulichen Hinweise sollten dabei jedoch berücksichtigt werden.

### Immissionsschutz

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde von der Ingenieurbüros Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob diese ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 BayLplG).

### Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

## **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

**8. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Ausführungen betreffen das parallel laufende Bauleitplanverfahren und werden dort behandelt.**

### *Städtebauliche Hinweise:*

Aus Sicht des Sachgebiets 34.1 – Städtebau dürfen wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ folgende Hinweise übermitteln:

#### **Zu 1. Art der baulichen Nutzung**

→ Der Begründung ist zu entnehmen (Seite 13), dass in den Bereichen der Nutzungs-schablonen 4 – 6 sozialer Wohnungsbau durch die Schaffung von einkommensorientierten Wohneinheiten

(EOF) errichtet werden soll. Eine entsprechende Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fehlt im Bebauungsplan.

## **Zu 2. Maß der baulichen Nutzung**

### **→ Zu 2.1 GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse**

- Redaktionelle Anmerkung: Die textliche Festsetzung „In den Nutzungsschablonen 4 – 7 und P darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 50%, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.“ entspricht der Bestimmung in § 19 Abs. 4 BauNVO und ist daher entbehrlich.
- Die textliche Festsetzung „Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,5 festgesetzt, wobei die zulässige GRZ von 0,4 bei der Nutzungsschablone 7 für das Gesamt-grundstück nicht überschritten werden darf.“ lässt Probleme in der praktischen Umsetzung erwarten. Eine Ausnutzung der GRZ von 0,5 bei Reihenmittelhäusern hätte eine Reduzierung der zulässigen GRZ bei Reiheneckhäusern auf unter 0,4 zur Folge. Die zulässige GRZ für Reiheneckhäuser wird damit von der tatsächlichen GRZ der Reihenmittelhäuser abhängig.
- Im Bereich der Nutzungsschablone P sind nur zwei Vollgeschosse zulässig. Es wird angeregt, hier ein weiteres Geschoss zuzulassen, so dass das Parkhaus Garagen und Carports im WA ersetzen kann. (z.B. Ein- und Ausfahrt von Süden, aus dem WA, nur in das EG des Parkhauses und Ein- und Ausfahrt von Norden, aus dem GE, nur in die Obergeschosse des Parkhauses). Durch die Verdichtung an dieser Stelle, kann die Versiegelung insgesamt reduziert und auch die Durchlässigkeit im Bereich der Nutzungsschablone 7 (vgl. Fließweganalyse Seite 15) deutlich verbessert werden.

### **→ Zu 2.2 Höhe der baulichen Anlage**

- Redaktionelle Anmerkung: In Schnitt AA durch den Bereich der Nutzungsschablone 2 ist die OK FFB mit 603,30 statt 603,00 angegeben.
- Redaktionelle Anmerkung: Im Bereich der Nutzungsschablone 7 sind innerhalb eines Bauraums jeweils mehrere unterschiedliche max. OK FFB festgesetzt. Ohne eine exakte Abgrenzung ist diese Festsetzung nicht eindeutig.
- Die Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan durch eine max. traufseitige WH und eine max OK First/Attika festgesetzt. Da im Planungsbereich ausschließlich Flachdächer zugelassen sind, erscheint diese Festsetzung unnötig komplex und fehleranfällig. Wir empfehlen eine statt einer Unterscheidung in traufseitige WH und max OK First, eine absolute max. Höhe festzusetzen.
- Der Bauraum im Bereich der Nutzungsschablone 6 erstreckt sich in der süd-westlichen Ecke möglicherweise bis in den nächstniedrigeren Bereich der Schutzzone (Im Schnitt E-E folgend auf die Höhenlage 612,12).

## **Zu 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **→ Zu 3.1**

Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen wird angeregt, im Bereich der Nutzungsschablone 7 keine Einzelhäuser zuzulassen.

### **→ Zu 3.3**

- Redaktionelle Anmerkung: Im Bereich P ist keine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.
- Im Bereich der Nutzungsschablone 7 scheint der Bauraum tlw. näher als 15 m an das Ufer heranzureichen, obwohl dieser Bereich von Bebauung freizuhalten ist (vgl. Begründung unter Nr. 5.5.1). Zur Klarstellung wird zudem empfohlen, diesen Uferbereich explizit gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung frei-zuhaltende Fläche festzusetzen.

## **Zu 4. Garagen und sonstige Nebengebäude**

### **→ Zu 4.2 und 4.3**

- Redaktionelle Anmerkung: „nachstehende Ziffer 4.2“ muss lauten „nachstehende Ziffer 4.3“
- Die Begriffsabgrenzung Nebenanlage und Nebengebäude ist rechtlich unklar, da §14 BauNVO nicht zwischen Nebenanlagen und Nebengebäuden differenziert. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO können sehr wohl Gebäude sein.
- Da die Baugrenzen ohnehin großzügig gefasst sind sollte auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen verzichtet werden. Insbesondere im Bereich der Nutzungsschablone 7 ist der Uferbereich von Bebauung freizuhalten ist (vgl. Begründung unter Nr. 5.5.1) und damit eine Zulässigkeit von Nebenanlagen in diesem Bereich auszuschließen.

## **Zu 5. Gestaltung der Gebäude**

### **→ Zu 5.1**

- „große reflektierende Glasfassaden zu vermeiden“ ist keine eindeutige Formulierung – sind derartige Fassaden gestattet oder nicht?
- Redaktionelle Anmerkung: Der letzte Absatz passt nicht unter die Überschrift „Dächer“ Vorgabe zu Glasfassade muss unter 5.2 stehen und nicht unter „5.1 Dächer“

## **Zu 8. Grünordnung**

### **→ Allgemein**

- Die im FNP bisher dargestellte Gebietsrandeingrünung entlang der Hochreuther Straße wird deutlich reduziert (insbesondere im Bereich GE). Es wird angeregt diesen Bereich, zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung, ggf. in Verbindung mit Ablaufmulden (vgl. Fließweganalyse Seite 15), deutlich zu stärken.
- Insbesondere für die Bewohner in den Bereichen der Nutzungsschablonen 4, 5 und 6 fehlt der Zugang zu öffentlichem Grün. Es wird angeregt eine direkte öffentliche Fußwegverbindung an den Stadelbach bzw. zum Bereich des Regenrückhaltebeckens im Osten des Planungsbereichs zu schaffen.
- Der Spielplatzbereich erscheint zu klein dimensioniert und von der Lage nicht geeignet. Es wird angeregt einen Kleinkindspielplatz im Bereich der Nutzungsschablonen 4 und 5 zu platzieren und einen Spielplatz für größere Kinder im Osten des Bereichs der Nutzungsschablone 7 oder den Planungsbereich für einen entsprechenden Spielplatz östlich zu erweitern (vgl. B-Plan MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“

### **→ Zu 8.2 Stellplätze**

Redaktionelle Anmerkung: fehlender Buchstabe bei „jeweils 1 Bau“

### **→ Zu 8.3 Dachbegrünung Hauptgebäude**

Aufgrund des positiven Einflusses auf das Kleinklima und des zeitversetzten Regenabflusses wird angeregt, eine Begrünung aller Dächer – und nicht nur der Hauptdächer – festzusetzen.

## **Redaktionelle Hinweise zu den Festsetzungen durch Planzeichen**

- Schemaschnitt zu Schnittlinie F-F fehlt
- Symbol für Mast fehlt in der Legende
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Art der baulichen Nutzung wäre richtig von Straßenbegrenzungslinie zu Straßenbegrenzungslinie zwischen den Bereichen der Nutzungsschablonen 4 und P zu führen
- Durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung Nutzungsschablonen entsteht im Süden des GE ein Bereich ohne Zuordnung zu einer Nutzungsschablone
- Tippfehler: „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ (2x)

## **Weitere Anregungen**

- Bauleitpläne haben gemäß §1 Abs. 5 BauGB die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei der Abfluss von Oberflächenwasser bei (Stark-)Regenereignissen. Die Fließweganalyse macht konkrete Lösungsvorschläge, die sich jedoch nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln. In der Begründung heißt es

hierzu auf Seite 19: „Die auf Seite 15 getroffenen Empfehlungen werden im Rahmen der Ingenieurplanungen umgesetzt.“ Es handelt sich hierbei jedoch u.E. um einen Belang, der nicht durch die konkrete Planung, sondern dauerhaft im Bebauungsplan zu sichern ist.

- Für das südlich angrenzenden Baugebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ gibt es ein differenziertes Energiekonzept. Es wird angeregt, ein solches auch für den hier beplanten Bereich zu erstellen.

Sonstiger Hinweis:

Das Plangebiet wird, wie in den Planunterlagen beschrieben, von einer 110 kV-Leitung über-spannt. In diesem Bereich ist u.a. sozialer Wohnungsbau durch die Schaffung von einkommensorientierten Wohneinheiten (EOF) vorgesehen. Die Planung ist daher mit dem Betreiber sowie ggf. mit dem Sachgebiet 35 – Wohnungswesen an der Regierung von Oberbayern abzustimmen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

9. Die vorgenannten städtebaulichen Hinweise beziehen sich auf die Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ und werden dort behandelt.

**Planungsverband Region Oberland vom 04.06.2024**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **03.06.2024** an.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

10. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

---

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt, dass die Änderungen durch das Architekturbüro Hörner & Partner in den Plan-, Textteil und der Begründung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz“ eingearbeitet werden.

Darüber hinaus empfiehlt er den Abwägungsvorschlägen Nrn. 1.- 10. zuzustimmen

Abstimmungsergebnis: 11:0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat stimmt zu, dass die Änderungen durch das Architekturbüro Hörner & Partner in den Plan-, Textteil und der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet werden.

Darüber hinaus stimmt er den Abwägungsvorschlägen Nrn. 1.- 10. zu.

### **3.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.11.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erfolgt im Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.03.2024 gebilligt. Das Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb der Frist vom 30.04.2024 bis 03.06.2024.

#### **Innerhalb dieses Zeitraums sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

**1) Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Öffentlichkeit, Eisenbahn-Bundesamt, Landratsamt Weilheim-Schongau - Brandschutzdienststelle, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Polling, Gemeinde Böbing, Gemeinde Oberhausen, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, Staatliches Bauamt Weilheim, Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB

**2) Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken:**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB, Gemeinde Hohenpeißenberg

**3) Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:**

#### **DB AG - DB Immobilien Baurecht I vom 06.05.2024**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und

Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

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.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete darf es zu keinen nachteiligen oder negativen Auswirkungen auf angrenzende Bahnübergänge kommen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

1. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

---

#### **Gemeindewerke Peißenberg KU vom 03.06.2024**

nachfolgen erhalten Sie die Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg KU für die im Betreff genannte Bebauung:

##### **Sparte Abwasser:**

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal in der Hochreuther Straße angeschlossen werden.

Es ist hier mit einer Druckentwässerung mit Schachtpumpenwerken (Schmutzwasseranschluss über Druckleitung) zu rechnen.

Die Ausführung und der Unterhalt obliegt dem Bauherrn.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

2. Am 13.06.2024 und am 08.08.2024 fand eine Besprechung mit den Gemeindewerken Peißenberg, sowie der Bauverwaltung, dem Investor Herrn Akbas, dem Planer Herrn Hörner und dem Tiefbauplaner Herrn Thurner statt. Hierbei wurde klargestellt, dass sämtliche Straßen mit Schmutzwasserkanälen, Trinkwasserleitungen vom Investor zu bauen sind und gemäß eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages an den Markt Peißenberg übergeben werden. Das Schmutzwasserkonzept sieht vor, dass im öffentlichen Raum ein Schmutzwasserkanal im Freispiegelgefälle erstellt wird und in den in der Hochreuther Straße liegenden Kanal nach Freigabe durch die Gemeindewerke eingeleitet.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur über geeignete Bodenschicht auf dem Grundstück versickert werden.

Bei weniger günstigen Rahmenbedingungen, können Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zusatzspeicher eingesetzt werden.

Ebenfalls können Dachbegrünungen (z. B. Retentionsdächer) sowie eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

3. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Stadelbach eingeleitet. Diese Vorgehensweise wurde von Herrn Thurner mit dem Wasserwirtschaftsamt vorbesprochen. Im Zuge der weiteren Planungen wird diesbezüglich ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.

#### **Sparte Wasser:**

Es wird eine Löschwasser Bereitstellung benötigt, und der Versorgungsdruck ist vorab zu prüfen. Es ist eventuell mit einer privaten Druckerhöhungsanlage zu rechnen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

4. Die Prüfung des Versorgungsdrucks ist durch die Gemeindewerke vorzunehmen. Etwaige Maßnahmen sind in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu regeln.

#### **Sparte Strom:**

Eine Trafostation und der notwendige Stellplatz dazu wird benötigt.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

5. Hierzu ist die Lage sowie die Größe zu bestimmen.

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit den Gemeindewerken Peißenberg KU abzustimmen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

6. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

---

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 03.06.2024**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg. Im Plangebiet am westlichen Rand des Siedlungsbereichs Peißenberg an der Hochreuther Straße, im Flächennutzungsplan bisher vollständig als gewerbliche zu nutzende Fläche dargestellt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau im Bereich der Flurnummern 3177/2 und 3139 Gemarkung Peißenberg geschaffen werden. Zu diesem Zwecke werden auf der 2,07 ha umfassenden Fläche, die zur Gänze als Parkplatzfläche (ehemaliger Grillo Parkplatz) genutzt wurde, nun ein All. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im westlichen/südlichen Bereich sowie gewerbliche Bauflächen GEE gemäß § 8 BauNVO östlich daran anschließend neu festgesetzt bzw. dargestellt.

Zwar mag das Planvorhaben vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem grundsätzlich sehr knappen Angebot an ebendiesen Flächen zu bewerten sein, jedoch sehen wir die Überformung gewerblich nutzbarer Flächen prinzipiell kritisch.

Es ist bedauerlich, dass sich als Nachfolgenutzung nicht wie im bisherigen Maße gewerbliche Nutzung sondern im Westen nur noch sehr untergeordnet fortführen lässt, zumal für einen u.a. von

Verkehrslärm vorbelasteten Bereich, wie es die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Prüfung verdeutlichen.

Zumindest die differenzierten Festsetzungen zum Schallschutz im Gewerbegebiet sind positiv: Wir unterstützen die Marktgemeinde in ihrem Vorgehen, Gewerbegebiete demjenigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten, für dessen wirtschaftliche Entfaltung ein „Ausschöpfen“ eines bestimmten Störgrades notwendig ist. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8488.1/2023-RK des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 28. März 2024 angefertigt, die die bestehende Vorbelastung berücksichtigt und deren ermittelte und festgesetzte Kontingente LEK mit Zusatzkontingenten sich in einem guten Rahmen bewegen, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort zu gewährleisten. Wir bitten darum, dass dafür Sorge getragen wird, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort auch langfristig gewahrt bleibt.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

7. Die Ausführungen werden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der neuen Flächenaufteilung in Wohnen und Gewerbe ist auszuführen, dass es sich bei der vorhandenen Fläche um eine ehemalige Parkplatzfläche mit Grünstrukturen handelt. Das Gesamtkonzept stellt auf eine realistische Entwicklung dieser Fläche ab und weist je zu 50 % Wohn- und Gewerbeflächen aus. Zudem werden Gebäude für den sozialen Wohnungsbau geschaffen.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu befürworten, dass im Bereich der Gewerbefläche zulässige Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch im Vorfeld auszuschließen. Um weiteren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen im Gewerbegebiet durch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN4109-1:2018 vorzubeugen, bitten wir Sie dringend, Büroräume im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, so anzuordnen, so dass nicht bereits im Vorfeld Beschränkungen für vergleichsweise störende gewerbliche Nutzungen auftreten, die auf die Ausschöpfung des jeweils zulässigen Störgrades im Gewerbegebiet angewiesen sind.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

8. Zum derzeitigen Stand ist in Bezug auf die Gewerbeflächen keine differenzierte Planung möglich, da noch keine konkreten Anträge bzw. Bewerbungen für die betreffenden Grundstücke vorliegen. Aus diesem Grund ist es nicht zielführend die vorgeschlagenen Beschränkungen vorzunehmen. Insbesondere sind Grundrissorientierungen oder dgl. in Abhängigkeit der Betriebsstruktur mit dem bestehenden Schallgutachten bei den Planungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sind die vorgebrachten Anregungen in den weitergehenden Planungen abzarbeiten. Die Planung bleibt daher unverändert.

Wir bitten des Weiteren darum, den Einzelhandel im Gewerbegebiet auf ausschließlich dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken, so dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für klassische gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen sowie um negativ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsstrukturen vorzubeugen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

9. Die Marktgemeinde ist der Auffassung, dass die im § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 genannten Anlagen und Betriebe ausreichenden Spielraum zur Entwicklung lassen. Um der Anregung jedoch Rechnung zu tragen wird vorgeschlagen Vollsortimenter und Discounter auszuschließen

Bezüglich der laut Gutachten vorhandenen Hinweisen zu Bodenverunreinigungen auf dem Areal des geplanten Gewerbegebiets sowie auch in Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung, bitten wir darum, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen, die infolgedessen entsprechend einzukalkulieren sind, sich für sie ergeben können.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

10. Das Bodengutachten der GHB Consult GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist bei den weitergehenden Planungen zu beachten. Inwieweit Bauwerber hiervon betroffen sind, bzw. welcher Kostenrahmen hier anzusetzen ist, kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert werden. Dies ist durch eigens zu beauftragenden Bodengutachten in den betreffenden Bereichen abzuleisten.

---

#### **IHK für München und Oberbayern vom 27.05.2024**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu bedauern, dass durch die Planung von Wohnbebauung i. S. d. § 4 BauNVO (WA) Gewerbeflächen verloren gehen und in diesem Bereich keine Potenziale für gewerbliche Nutzung mehr zur Verfügung stehen.

Die Schaffung eines eingeschränkten Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO ist dennoch zu begrüßen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

11. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **Immobilien Freistaat Bayern - Bergrechte - vom 24.04.2024**

Mit Ihrer E-Mail vom 23. April 2024 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur 7. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ gebeten.

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.

1970 wurde Kohle unter der Vorhabenfläche in über 750 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurde das Flöz 10/11 mit einer Mächtigkeit von ca. 1,6 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 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, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer 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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

12. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

*Zur Klarstellung wird jedoch unter den Hinweisen ein entsprechender Absatz wie folgt eingefügt: Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer 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.*

---

### **LEW-Verteilnetz GmbH vom 01.07.2024**

Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

#### **Bestehende 110-kV-Freileitung**

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung.

Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdschutt überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offengehalten werden.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit uns abzustimmen.

Auch in Gebieten, die als Landschaftsschutzgebiet, als Wasserschutzgebiet oder auch als Biotop ausgewiesen werden, muss entweder durch niederwüchsige Bepflanzung oder durch turnusgemäße Ausholzung ein Mindestabstand zu den Leiterseilen eingehalten werden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

13. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Von unseren Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) sind auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Grenzwerte des elektrischen und magnetischen 50-Hz-Feldes einzuhalten. Sofern im Nahbereich von Hochspannungsleitungen deshalb Wohngebiete, Gewerbegebiete, Sportanlagen, Spielplätze oder ähnliche Einrichtungen ausgewiesen werden sollen, ist eine Überprüfung der Einhaltung dieser Grenzwerte notwendig. Entsprechende Planungen sind uns deshalb zur Überprüfung und Stellungnahme vorzulegen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

14. Zur Überprüfung der Einhaltung der genannten Grenzwerte wurden der LEW die Planungen bereits zugeleitet mit der Bitte diese entsprechend in Bezug auf die einzuhaltenden Grenzwerte zu überprüfen.

Die LEW Verteilnetz GmbH teilte am 15.07.2024 hierzu folgendes mit:

Der in der Vergangenheit langfristig vorgesehene Rückbau ist vor dem Hintergrund des erforderlichen Netzausbaus für die Energiewende äußerst unwahrscheinlich geworden.

Derzeit gibt es unsererseits keine Planungen zur Änderung dieser Leitung.

Sollte es erforderlich werden diese Leitung auszubauen oder zu erneuern, würden wir dies wieder als Freileitung planen. Die Verkabelung von Hochspannungsleitungen ist um ein Vielfaches teurer als eine Freileitung und hat auch deutliche technische/betriebliche Nachteile.

Eine Verbesserung der Istsituation ist mit dem Bestand nicht erreichbar. Eine Leitungserhöhung wäre am wirtschaftlichsten nur mit standortnahe Ersatz des Mastes 2 durch einen höheren Mast realisierbar.

Nachdem es derzeit keine Planungen zur Änderung für diese Leitung gibt, kann dies nicht zielgerichtet im Vorgriff auf einen späteren Ausbau erfolgen, somit können wir derzeit auch keine Berücksichtigung der Verbesserung der Substanz anrechnen. Ggfs. reicht der neue Mast für einen späteren Ausbau doch nicht aus oder wird überflüssig und dieser muss dann ebenso Rückgebaut werden.

Zur Anfrage bzgl. der Elektromagnetischen Felder können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Wir haben die Feldberechnungen zum einen in 1 m über dem nach unseren Unterlagen vorliegenden Geländeverlauf und zum anderen in 7,5 m Höhe über dem Geländeverlauf berechnet.

Bei der Berechnung für 1 m über EOK liegt die magnetische Flußdichte an der ungünstigsten Stelle der beiden Spannungsfelder zwischen den Masten von Mast 1b über Mast 2 zu Mast 3 kleiner 10  $\mu\text{T}$ .

Die Berechnung für 7,5m über EOK ergibt einen maximal Wert von 27,6  $\mu\text{T}$ .

In beiden Fällen liegt der errechnete Wert weit unterhalb des Grenzwerts für "Orte nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt" von 100  $\mu\text{T}$  der 26. BImSchV.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

15. Da gemäß Ausführungen der LEW Verteilnetz GmbH die Grenzwerte eingehalten werden, verbleibt die Planung unverändert.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, uns zur Stellungnahme zuzuleiten.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit uns abzusprechen. Das beigelegte Merkheft für Baufachleute ist zu beachten.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit uns zulässig.

**Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ – Tel 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen.**

Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgungstechnischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Die vorgelegte Planung hält die im Unterbauungshöhenraster vorgegebenen zulässigen maximalen Gebäudehöhen ein.

Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Gebäudehöhen die zulässigen Unterbauungshöhen zum Teil maximal ausreizen. Dies könnte bereits bei kleineren Abweichungen in Lage und Höhe

(Stichwort Bautoleranzen) dazu führen, dass die erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen nicht eingehalten würden. Diese sind zwingend einzuhalten. Eine Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände können wir nicht tolerieren.

Wir empfehlen daher dringend die Einhaltung durch konsequente Prüfung der Lage und Höhe der Bauwerke sicherzustellen.

Die Errichtung von Bauwerken im Schutzbereich einer Hochspannungsfreileitung, insbesondere mit Höhen die der zulässigen Unterbauungshöhe recht nahe kommen, stellt die Bauausführung vor erhebliche Herausforderungen, da die zulässige Arbeitshöhe bei Bauwerken mit Dachneigungen bis einschließlich 15° lediglich 2 m Höher ist, als die zulässige Unterbauungshöhe und bei Bauwerken mit Dachneigungen von Größer 15° ist die zulässige Arbeitshöhe identisch mit der zulässigen Unterbauungshöhe.

Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgungstechnischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden.

Abschaltungen für längere Zeiträume können wir nicht in Aussicht stellen.

Die beigefügten Auflagen und Hinweise Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind zu beachten.

### **Bestehende 1-kV-Kabelleitungen**

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

### **Elektrifizierungskonzept**

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur nach Errichtung einer neuen Transformatorenstation gewährleistet. Den Standort der vorgesehenen Kompaktstation (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,60m / 1,50m / 1,70m) haben wir in den Planentwurf eingetragen.

Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt 25 m<sup>2</sup> und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.

Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen soll die LEW-Anlage durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten unserer Gesellschaft gesichert werden.

Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

### **Allgemeiner Hinweis**

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau

Burggener Straße 15

86956 Schongau

Ansprechpartner: Herr André Schumacher

Tel. 08341/9527 – 55

E-Mail: [schongau@lew-verteilnetz.de](mailto:schongau@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

16. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

---

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau - SB 40.1 Bauverwaltung vom 31.05.2024**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird gebeten, folgenden Hinweis aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

17. Ein entsprechender Absatz ist bereits im Textteil unter Hinweise Punkt 3 aufgenommen.

Darüber hinaus bitten wir folgende Anmerkungen zu beachten:

Für das im Planteil eingetragene Parkhaus sind keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Für den Bereich südöstlich der Nutzungsschablonen 2 und 3 im Bereich des Ge/e gibt es zwar eine Baugrenze, aber Regelungen zum Maß der Nutzung sind hier ebenfalls nicht erkennbar.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

18. Die Nutzungsschablone P wird um die Wandhöhe ergänzt und die OK FFB des Untergeschosses im Planteil festgelegt.

Die Anmerkung im Bereich zur Nutzungsschablone 2 und 3 sind berechtigt. Der südöstliche Teil wird der Nutzungsschablone 3 zugeordnet.

Die Nutzungsschablone 7 verweist hinsichtlich der Höhenlage OK EG FFB auf die Planfestsetzung. Im Plan ist ein konkreter Wert für die Höhe Oberkante FFB EG festgesetzt. Dieser dürfte nach der Nutzungsschablone 7 weder über- noch unterschritten werden. Soweit ein Spielraum wie bei den anderen Nutzungsschablonen eingeräumt werden soll, müsste dies entsprechend festgesetzt werden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

19. Der Bereich der Nutzungsschablone 7 erstreckt sich südlich der Erschließungsstraße entlang des bestehenden Baches. Aufgrund des bestehenden Geländes und der bereits getätigten Vorentwurfsplanung für den Straßenbau wurden hier für die geplanten Gebäude jeweils entsprechende Höhen der OK FFB festgelegt. Die Wandhöhe von 9 m gilt für den gesamten Bereich der Nutzungsschablone 7. Eine Höhenbeschränkung für die Dachfirste ist nicht notwendig, da der Bereich der Nutzungsschablone 7 komplett außerhalb der Schutzzone der 110 kV-Leitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) liegt.

Im nordöstlichen Bereich der Nutzungsschablone 4 wurde ein Planzeichen verwendet, das in der Legende nicht erklärt ist.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

20. Der Einwand ist berechtigt, das Planzeichen wird ergänzt. Es handelt sich hierbei um den bestehenden Mast der Hochspannungsleitung.

In den Festsetzungen durch Text Ziffer 1. werden betriebliche Wohnungen zugelassen. Vermutlich sollen diese allgemein für zulässig erklärt werden. Demnach sollte der Eindeutigkeit halber die Formulierung ergänzt werden, indem diese gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden. Im Hinblick auf die Hinweise des Bebauungsplanes zur Wohnnutzung im Gewerbegebiet empfehlen wir jedoch, die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zuzulassen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

21. Wird im Textteil entsprechend geändert.

Eine zeichnerische Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht ersichtlich. Abs. 2 der Textziffer 2.1 kann daher entfallen, da das Maß der Nutzung und damit auch die Zahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen geregelt ist. Der 1. Absatz von Ziffer 2.1 wäre daher als Festsetzung ausreichend.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

22. Der Abs. 2 der Textziffer 2.1 wird gestrichen.

Die Festsetzung des letzten Absatzes der Ziffer 2.1 könnte in der Umsetzung für den Fall Probleme bereiten, wenn das gesamte Reihenhaus nicht in einem Bauantrag eingereicht wird.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

23. Allein die planerische Struktur solcher Anlagen bedingt ein Baugesuch über die gesamte Anlage. Demzufolge ist die getroffene Festsetzung zielführend. Die Planung bleibt unverändert.

Unter Ziffer 4.1 sollte innerhalb „der Baugrenzen“ ergänzt werden.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

24. Der Vorschlag wird angenommen

Unter Ziffer 4.2 wird auf Ziffer 4.2 verwiesen. Müsste wohl Ziffer 4.3 heißen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

25. Eine Änderung diesbezüglich erfolgt.

## **Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege vom 22.05.2024**

### **Naturschutz:**

#### Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Peißenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße/ehem. Grillo Parkplatz“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von sonstigem Wohnraum.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Markts Peißenberg und umfasst die Flurnrn. 3139, 3177/2 sowie eine Teilfläche der Flurnr. 3161/3 (Hochreutherstraße) jeweils in der Gemarkung Peißenberg.

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche (ehemaliger Grillo-Parkplatz) mit einer Größe von insgesamt ca. 2,07 ha.

#### Artenschutz:

Der Umweltbericht verweist in Rahmen der Schutzgutbetrachtung „Pflanzen und Tiere“ lediglich auf Untersuchungsergebnisse zum „Masterplan Markt Peißenberg – Gewerbegebiet Peißenberg“. Dieser käme zu dem Ergebnis, das „keine artenschutzrechtlichen Belange festgestellt“ wurden und die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen daher als gering zu bewerten sind.

Da der „Masterplan Markt Peißenberg“ jedoch nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist können die daraus abgeleiteten Ergebnisse nicht nachvollzogen werden. Damit eine Beurteilung pot. betroffener artenschutzrechtlicher Belange möglich ist sind die im Geltungsbereich pot. vorkommenden Arten auch im Umweltbericht näher zu beschreiben und Hinweise zum methodischen Vorgehen im Rahmen der Kartierungen zum Masterplan aufzuführen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weist das Planungsgebiet zumindest pot. Habitateignung für die Art Zauneidechse auf, welche gem. den Angaben des Bay. Landesamt für Umwelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferändern besiedelt. Auch die unmittelbare Nähe zur Bahnlinie lässt ein Vorkommen durchaus möglich erscheinen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Ergebnisse der nach den gängigen Methodenstandards durchgeführten Erhebungen und daraus abgeleiteten Maßnahmen des Masterplans im Umweltbericht darzustellen.

#### ⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

26. Nach Absprache mit der UNB, Herrn Zehetbauer, kann nach dem Worst Case Szenario vorgegangen werden. Das heißt, dass durch ein bereits beauftragtes Fachbüro eine gutachterliche Beurteilung des potenziellen Lebensraumes im Geltungsbereich durchgeführt wird. Zudem werden notwendige Maßnahmen zu Vergrämung und Schaffung eines Ersatzlebensräumen ermittelt. Die Ergebnisse werden im Bauleitplanverfahren festgesetzt.

#### Eingriffsregelung:

Bei der Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung (2021) wurde ein Kompensationsbedarf i.H.v. 53.151 Wertpunkten ermittelt. Die rechnerische Ermittlung erscheint insgesamt schlüssig.

Nach Abzug des Planungsfaktors von 20 % verbleibt in Summe ein Kompensationsbedarf von 42.521 Wertpunkten.

In den Auslegungsunterlagen fehlen jedoch nähere Angaben zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen („Der erforderliche Kompensationsbedarf von 42.521 Wertpunkten wird extern nachgewiesen.“).

Eine Ausgleichsflächenbeschreibung sowie ein Herstellungs- und Entwicklungspflege-konzept zu den Ausgleichsmaßnahmen kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Dieses ist daher im weiteren Verfahren nachzuweisen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

27. Durch die weitergehende Planung hat sich ergeben, dass die Ausgleichsmaßnahmen über einen gewerblichen Ökokontobetreiber ausgeglichen werden. Es wird ein Vertrag mit aufschiebender Wirkung zum Satzungsbeschluss geschlossen. Die Ergebnisse werden in die Verfahrensunterlagen des Bauleitplanverfahrens eingearbeitet und im Rahmen des Durchführungsvertrags verankert.

#### **Grünordnung:**

Zu 4.6. Wir empfehlen statt Obstbaum **Hochstamm Obstbaum** festzusetzen. Die Erfahrung zeigt, dass ansonsten nur Obstbäume auf schwach wachsenden Unterlagen oder kleine Säulenbäume gepflanzt werden. Bitte ebenso bei der Festsetzung 8.1, 8.2 ändern.  
Redaktioneller Hinweis: die Festsetzungen 4.6. und 8.2 sind identisch.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

28. Das Wort „Hochstamm wird ergänzt“.

Die Festsetzungen 4.6 und 8.2 wurden bewusst unter den vorgenannten Nummern ausgeführt, da sich 4.6 auf die Stellplatzsatzung bezieht und 8.2 im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zugeordnet sind. Somit dient die „Dopplung“ zur besseren Klarstellung.

Bei der Planung ist zu beachten, dass die privaten Grünflächen nicht für Feuerwehzufahrten genutzt werden können. Dies ist möglicherweise im Gewerbegebiet relevant.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

29. Aufgrund des stark hängigen Geländes ist eine Feuerwehzufahrt in den privaten Grünflächen nicht möglich. Diese sind über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Die Planung verbleibt daher unverändert.

Spielplatz: Es ist im Baugebiet ein kleiner Spielplatz vorgesehen. Er befindet sich in der Nutzungsschablone 4. Ob es sich um einen öffentlichen Spielplatz für alle handelt, ist nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass für Kinder das Erreichen des großen Spielplatzes des neuen südlichen Baugebietes schwierig ist. Wir empfehlen eine Fußwegeverbindung in das südliche Baugebiet mit einer Überquerung des Stadelbaches oder eine Wegeverbindung über das BHS Gelände an der Hochreuther Straße.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

30. Der Spielplatz ist in jedem Fall als öffentlicher Spielplatz für das geplante Wohngebiet konzipiert. Zur Klarstellung wird das Plansymbol mit dem textlichen Zusatz „öffentlicher“ ergänzt.

Eine Wegeverbindung über den Stadelbach wurde geprüft und aufgrund der bestehenden südlichen Grundstücke, die sich größtenteils in privatem Eigentum befinden, verworfen. Eine

Erreichbarkeit über die Hochreuther Straße kann über den bestehenden Fußweg jedoch gesichert erfolgen.

Zur Information: Die umfangreichen Gehölzstrukturen wurden zwischen 2019 und 2021 gefällt. Eine Beurteilung, ob sich außer dem einen Bestandsbaum weitere erhaltenswerte Gehölze auf der Fläche befunden haben, ist nicht möglich.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

31. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau - SB Technischer Umweltschutz vom 28.05.2024**

- Im Planteil des Bebauungsplanentwurfes sind zwar die Teilflächen der Kontingentflächen eingetragen, jedoch sind deren Bezugsflächen gemäß beiliegender Planzeichnung in Anlage 5 des schalltechnischen Gutachtens eindeutig kenntlich zu machen. Zudem sind zur besseren Übersicht in der Festsetzungen zu den Teilflächen die Emissionskontingentwerte mit aufzunehmen:

Bsp.:

TF1, Emissionskontingent: Tag / Nacht: LEK,T = 56 dB(A)/m<sup>2</sup> / LEK,N = 41 dB(A)/m<sup>2</sup>.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

32. Die Emissionskontingente werden wie angeregt aufgenommen.

- Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch Verkehrslärm, sind im Plan gekennzeichnet. Die weiteren Fassaden, mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln von größer 61 dB(A) sind im Plan ebenfalls mit dem Planzeichen (Nr. 28.6 der PlanZV vom 14.06.2021) mit ggf. anderer Farbe hervorzuheben.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

33. Der Anregung wird nachgekommen und der Planteil entsprechend angepasst.

- Da im Trassenbereich unterhalb der Hochspannungsleitung Wohngebäude geplant sind und gemäß den Schemaschnitten die Gebäudehöhen an die Schutzzone der Leitungen heranreichen, wird ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) dringend empfohlen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

34. Gemäß Schreiben der LEW Verteilnetz GmbH vom 15.07.20224 liegen die Werte weit unterhalb der festgelegten Grenzwerte. Siehe hierzu Abwägung LEW Verteilnetz GmbH.

---

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau - SB 21 Amt für Jugend und Familie vom 29.04.2024**

Bezugnehmend auf die Aufstellung des Bebauungsplans „HOCHREUTHER STRASSE /EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“ der Marktgemeinde Peißenberg, nehmen wir wie folgt Stellung:

Neben dem Ziel der Planung, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, darf neben den baulichen Maßnahmen, auch die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien) nicht außer Acht gelassen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den Bau der Einzelhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser entsteht viel Wohnraum für viele Familien und damit auch für Kinder und Jugendliche. Diese Kinder und Jugendlichen benötigen weitergehend zusätzlich zum adäquaten Wohnraum eine entsprechende Anzahl Betreuungsplätze und Schulplätze, welche in mindestens ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen müssen, um den Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen und empfohlen, den Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen frühzeitig zu erfassen, zu planen und in ausreichender Anzahl vorzuhalten. (Zur KiTa-Bedarfsplanung steht das „KiTa-Prognosetool“ zur Verfügung. Infos hierzu erhalten Sie im Amt für Jugend und Familie Weilheim-Schongau)

Neben den Betreuungs- und Schulplätzen ist es außerdem notwendig, ausreichend Räume/Orte und Möglichkeiten im nahen Wohnumfeld für junge Menschen zur sinnvollen Freizeitgestaltung zu schaffen. Daher wird empfohlen, für den Bedarf und an den Bedürfnissen der Kinder und Jugendliche orientiert, ausreichende, passende und für den Bedarf der jungen Menschen ausgestattete Freiräume, Aufenthaltsräume, -orte, Jugendräume, Jugendzentren etc. zur Verfügung zu stellen sowie die örtlichen Jugendvereine und -verbände zu fördern.

Außerdem wird empfohlen, ausreichend große Spielflächen bzw. Kinderspielplätze, welche gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung einzurichten sind, ebenso auf die Bedürfnisse der jungen Menschen abzustimmen und dadurch Angebote und Orte (in direkter Umgebung) zu schaffen, an denen sich junge Menschen aufhalten und ihre Freizeit sinnvoll gestalten können.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

**35. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Überlegungen der Gemeinde berücksichtigt.**

---

## **Regierung von Oberbayern vom 03.06.2024**

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

### **Planung**

Die Marktgemeinde Peißenberg beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Marktes die Neuentwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche (ehemaliger Grillo Parkplatz) im Sinne eines durch die Marktgemeinde erstellten Rahmenplanes. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von Wohneinheiten für die heimische Bevölkerung. Das Mischungsverhältnis zwischen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen soll dabei jeweils 50% bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes betragen.

Der Geltungsbereich im Umgriff von ca. 2,07 ha umfasst die Flurnummern: 3139 und 3177/2 sowie Teilfläche aus der Flurnummer 3161/3 (Hochreuther Straße), Gemarkung Peißenberg.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **Bewertung**

#### **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 zum Ziel hat, trägt sie in besonderer Weise dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 Z Rechnung und wird landesplanerisch begrüßt.

#### Flächensparen / Klimawandel / Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht u.a. eine mehrgeschossige Bauweise und die Errichtung eines Parkhauses für den ruhenden Verkehr vor. Zudem werden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf Dachflächen sowie eine (teilweise) Begrünung von Fassaden bzw. Flachdächern festgesetzt.

Grundsätzlich trägt die Planung den Erfordernissen einer flächensparenden und an den demographischen Wandel angepassten Planung sowie der Anpassung an den Klimawandel und der Erzeugung erneuerbarer Energien in LEP 1.2.1 Z und 3.1.1 G bzw. LEP 1.3.2 G bzw. LEP 6.2.1 Z Rechnung. Die nachfolgenden städtebaulichen Hinweise sollten dabei jedoch berücksichtigt werden.

#### Immissionsschutz

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde von der Ingenieurbüros Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob diese ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 BayLplG).

#### Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

#### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

36. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

#### *Städtebauliche Hinweise:*

Aus Sicht des Sachgebiets 34.1 – Städtebau dürfen wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ folgende Hinweise übermitteln:

#### **Zu 1. Art der baulichen Nutzung**

→ Der Begründung ist zu entnehmen (Seite 13), dass in den Bereichen der Nutzungs-schablonen 4 – 6 sozialer Wohnungsbau durch die Schaffung von einkommensorientierten Wohneinheiten (EOF) errichtet werden soll. Eine entsprechende Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fehlt im Bebauungsplan.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

37. Eine entsprechende Festsetzung wird im Planteil ergänzt.

## **Zu 2. Maß der baulichen Nutzung**

### **→ Zu 2.1 GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse**

- Redaktionelle Anmerkung: Die textliche Festsetzung „In den Nutzungsschablonen 4 – 7 und P darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 50%, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.“ entspricht der Bestimmung in § 19 Abs. 4 BauNVO und ist daher entbehrlich.

#### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

38. Die Festsetzung dient zur Klarstellung, da in den Nutzungsschablonen 1- 3 (Gewerbereinheiten) eine GRZ von 0,8 festgesetzt wurde, für die die Überschreitungsmöglichkeit nicht gelten soll. Deshalb wird vorgeschlagen an der Festsetzung festzuhalten.

- Die textliche Festsetzung „Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,5 festgesetzt, wobei die zulässige GRZ von 0,4 bei der Nutzungsschablone 7 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten werden darf.“ lässt Probleme in der praktischen Umsetzung erwarten. Eine Ausnutzung der GRZ von 0,5 bei Reihenmittelhäusern hätte eine Reduzierung der zulässigen GRZ bei Reiheneckhäusern auf unter 0,4 zur Folge. Die zulässige GRZ für Reiheneckhäuser wird damit von der tatsächlichen GRZ der Reihenmittelhäuser abhängig.

#### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

39. Bei diesen Anlagen ist generell von einer Grundstücksteilung auszugehen. Dadurch ist bei den vorgenannten Mittelhäusern die Einhaltung einer GRZ von 0,4 nicht möglich. Die Ausführungen können nachvollzogen werden, sind jedoch bei den weitergehenden Planungen dem jeweiligen Planer überlassen.

Im Bereich der Nutzungsschablone P sind nur zwei Vollgeschosse zulässig. Es wird angeregt, hier ein weiteres Geschoss zuzulassen, so dass das Parkhaus Garagen und Carports im WA ersetzen kann. (z.B. Ein- und Ausfahrt von Süden, aus dem WA, nur in das EG des Parkhauses und Ein- und Ausfahrt von Norden, aus dem GE, nur in die Obergeschosse des Parkhauses). Durch die Verdichtung an dieser Stelle, kann die Versiegelung insgesamt reduziert und auch die Durchlässigkeit im Bereich der Nutzungsschablone 7 (vgl. Fließweganalyse Seite 15) deutlich verbessert werden.

#### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

40. Dies ist aus technischen Gründen nicht möglich, da hier für ein weiteres Geschoss eine zusätzlich Rampe gebaut werden müsste, für die kein Platz vorhanden ist. Daher bleibt die Planung unverändert.

### **→ Zu 2.2 Höhe der baulichen Anlage**

- Redaktionelle Anmerkung: In Schnitt AA durch den Bereich der Nutzungsschablone 2 ist die OK FFB mit 603,30 statt 603,00 angegeben.

#### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

41. Der Einwand ist berechtigt, die Zahl wird berichtigt.

- Redaktionelle Anmerkung: Im Bereich der Nutzungsschablone 7 sind innerhalb eines Bauraums jeweils mehrere unterschiedliche max. OK FFB festgesetzt. Ohne eine exakte Abgrenzung ist diese Festsetzung nicht eindeutig.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

42. Der Bereich der Nutzungsschablone 7 umfasst 7 Bauflächen, die aufgrund des hängigen Geländes jeweils mit einer eigenen Höhenlinie festgesetzt sind. Nach Auffassung des Planers ist die Festsetzung durch die vorgenannte Zuordnung sehr wohl als eindeutig zu bezeichnen. Daher bleibt die Planung unverändert.

- Die Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan durch eine max. traufseitige WH und eine max OK First/Attika festgesetzt. Da im Planungsbereich ausschließlich Flachdächer zugelassen sind, erscheint diese Festsetzung unnötig komplex und fehleranfällig. Wir empfehlen eine statt einer Unterscheidung in traufseitige WH und max OK First, eine absolute max. Höhe festzusetzen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

43. Dem Einwand wird nachgekommen und der Begriff OK First durch max. Höhe ersetzt.

- Der Bauraum im Bereich der Nutzungsschablone 6 erstreckt sich in der süd-westlichen Ecke möglicherweise bis in den nächstniedrigeren Bereich der Schutzzone (Im Schnitt E-E folgend auf die Höhenlage 612,12).

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

44. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

### Zu 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### → Zu 3.1

Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen wird angeregt, im Bereich der Nutzungsschablone 7 keine Einzelhäuser zuzulassen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

45. Der Begriff Einzelhäuser umfasst auch Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit (z.B. Geschosswohnungsbauten). Vom Investor ist nicht geplant Einfamilienhäuser zu errichten, die im Übrigen unter den Begriff Einzelhaus fallen würden. Aufgrund stetig veränderter Marktlagen wird dem Investor hier die Möglichkeit eröffnet zwischen Reihenhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbauten zu wählen. Aus diesem Grund verbleibt die Festsetzung.

#### → Zu 3.3

- Redaktionelle Anmerkung: Im Bereich P ist keine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

46. Der Einwand ist berechtigt. Die Baugrenze wird nachgetragen.

- Im Bereich der Nutzungsschablone 7 scheint der Bauraum tlw. näher als 15 m an das Ufer heranzureichen, obwohl dieser Bereich von Bebauung freizuhalten ist (vgl. Begründung unter Nr. 5.5.1). Zur Klarstellung wird zudem empfohlen, diesen Uferbereich explizit gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Fläche festzusetzen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

47. Aufgrund weitergehender Planungen hat sich ergeben, dass im südlichen Bereich eine verdichtete Bebauung vorgesehen wird und demzufolge die Bebauungsgrenze weiter nach Süden zu verschieben ist. Der Gewässerbegleitstreifen von mind. 5 m bleibt jedoch erhalten. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen den unter 5.5.1 genannten Abstand zum Ufer ersatzlos zu streichen.

#### **Zu 4. Garagen und sonstige Nebengebäude**

##### **→ Zu 4.2 und 4.3**

- Redaktionelle Anmerkung: „nachstehende Ziffer 4.2“ muss lauten „nachstehende Ziffer 4.3“
- Die Begriffsabgrenzung Nebenanlage und Nebengebäude ist rechtlich unklar, da §14 BauNVO nicht zwischen Nebenanlagen und Nebengebäuden differenziert. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO können sehr wohl Gebäude sein.

##### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

48. Der Klammerzusatz unter 4.2 wird ersatzlos gestrichen, ebenso die Festsetzung 4.3.

- Da die Baugrenzen ohnehin großzügig gefasst sind sollte auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen verzichtet werden. Insbesondere im Bereich der Nutzungsschablone 7 ist der Uferbereich von Bebauung freizuhalten ist (vgl. Begründung unter Nr. 5.5.1) und damit eine Zulässigkeit von Nebenanlagen in diesem Bereich auszuschließen.

##### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

49. Im Bereich der Nutzungsschablone 7 sind die Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen enger gefasst. Um den generellen Bedarf an Nebenanlagen gemäß § 24 BauNVO Rechnung zu tragen, ist es notwendig diese Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Der angesprochene Uferbereich ist durch Eintragung der Grünfläche durch die Festsetzung 4.2 eingetragen und daher geschützt. Die Planung bleibt unverändert. Um ein Ausufern der zuvor genannten Anlagen zu verhindern wird vorgeschlagen im Textteil eine Regelung dieser Anlagen wie folgt mit aufzunehmen:

Nebenanlagen, wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO § 14 i. V., mit Art. 57 Abs. 1a BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

- Bei Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern bis zu einem umbauten Raum von 20 cbm.
- Bei einer Grundstücksgröße über 650 qm, bis zu einem umbauten Raum von 25 cbm.

#### **Zu 5. Gestaltung der Gebäude**

##### **→ Zu 5.1**

- „große reflektierende Glasfassaden zu vermeiden“ ist keine eindeutige Formulierung – sind derartige Fassaden gestattet oder nicht?
- Redaktionelle Anmerkung: Der letzte Absatz passt nicht unter die Überschrift „Dächer“ Vorgabe zu Glasfassade muss unter 5.2 stehen und nicht unter „5.1 Dächer“

##### **⇒ Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

50. Der Anregung wird nachgekommen, die Fassaden werden unter 5.2 aufgeführt. Die Formulierung „zu vermeiden“ wird durch „nicht gestattet“ ersetzt.

#### **Zu 8. Grünordnung**

##### **→ Allgemein**

- Die im FNP bisher dargestellte Gebietsrandeingrünung entlang der Hochreuther Straße wird deutlich reduziert (insbesondere im Bereich GE). Es wird angeregt diesen Bereich, zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung, ggf. in Verbindung mit Ablaufmulden (vgl. Fließweganalyse Seite 15), deutlich zu stärken.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

51. Die Ausführung der vorgenannten Ablaufmulden etc. wird bei den Tiefbauplanungen berücksichtigt und wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verankert.

- Insbesondere für die Bewohner in den Bereichen der Nutzungsschablonen 4, 5 und 6 fehlt der Zugang zu öffentlichem Grün. Es wird angeregt eine direkte öffentliche Fußwegverbindung an den Stadelbach bzw. zum Bereich des Regenrückhaltebeckens im Osten des Planungsbereichs zu schaffen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

52. Eine Wegeverbindung über den Stadelbach wurde geprüft und aufgrund der bestehenden südlichen Grundstücke, die sich größtenteils in privatem Eigentum befinden, verworfen. Eine Erreichbarkeit über die Hochreuther Straße kann über den bestehenden Fußweg jedoch gesichert erfolgen.

- Der Spielplatzbereich erscheint zu klein dimensioniert und von der Lage nicht geeignet. Es wird angeregt einen Kleinkindspielplatz im Bereich der Nutzungs-schablonen 4 und 5 zu platzieren und einen Spielplatz für größere Kinder im Osten des Bereichs der Nutzungsschablone 7 oder den Planungsbereich für einen entsprechenden Spielplatz östlich zu erweitern (vgl. B-Plan MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

53. Es handelt sich lediglich um ein Spielplatzsymbol. Eine Größenordnung ist hier nicht festgesetzt. Der Spielplatz ist durch den Investor in ausreichender Größe zu errichten. Im Weiteren wird auf den bestehenden Spielplatz im Süden des Nachbargeländes verwiesen.

→ **Zu 8.2 Stellplätze**

Redaktionelle Anmerkung: fehlender Buchstabe bei „jeweils 1 Bau“

→ **Zu 8.3 Dachbegrünung Hauptgebäude**

Aufgrund des positiven Einflusses auf das Kleinklima und des zeitversetzten Regenabflusses wird angeregt, eine Begrünung aller Dächer – und nicht nur der Hauptdächer – festzusetzen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

54. zu 8.2 - der Fehler wird berichtigt.

zu 8.3 Dem Einwand wird nachgekommen und das Wort „Haupt“ gestrichen.

**Redaktionelle Hinweise zu den Festsetzungen durch Planzeichen**

- Schemaschnitt zu Schnittlinie F-F fehlt
- Symbol für Mast fehlt in der Legende
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Art der baulichen Nutzung wäre richtig von Straßenbegrenzungslinie zu Straßenbegrenzungslinie zwischen den Bereichen der Nutzungsschablonen 4 und P zu führen
- Durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung Nutzungsschablonen entsteht im Süden des GE ein Bereich ohne Zuordnung zu einer Nutzungsschablone
- Tippfehler: „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ (2x)

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

55. Die redaktionellen Hinweise zu den Festsetzungen werden zur Gänze eingearbeitet.

#### **Weitere Anregungen**

- Bauleitpläne haben gemäß §1 Abs. 5 BauGB die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei der Abfluss von Oberflächenwasser bei (Stark-)Regenereignissen. Die Fließweganalyse macht konkrete Lösungsvorschläge, die sich jedoch nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln. In der Begründung heißt es hierzu auf Seite 19: „Die auf Seite 15 getroffenen Empfehlungen werden im Rahmen der Ingenieurplanungen umgesetzt.“ Es handelt sich hierbei jedoch u.E. um einen Belang, der nicht durch die konkrete Planung, sondern dauerhaft im Bebauungsplan zu sichern ist.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

56. Dem Einwand wird stattgegeben. Die Begründung wird tiefergehend ergänzt.

- Für das südlich angrenzenden Baugebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ gibt es ein differenziertes Energiekonzept. Es wird angeregt, ein solches auch für den hier beplanten Bereich zu erstellen.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

57. Der Anregung kann nicht nachgekommen werden, da insbesondere bei den Gewerbebauten noch keine konkreten Planungen vorgenommen werden können. So kann das angeregte Energiekonzept nicht konkret umgesetzt werden.

#### Sonstiger Hinweis:

Das Plangebiet wird, wie in den Planunterlagen beschrieben, von einer 110 kV-Leitung überspannt. In diesem Bereich ist u.a. sozialer Wohnungsbau durch die Schaffung von einkommensorientierten Wohneinheiten (EOF) vorgesehen. Die Planung ist daher mit dem Betreiber sowie ggf. mit dem Sachgebiet 35 – Wohnungswesen an der Regierung von Oberbayern abzustimmen.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

58. Eine Abstimmung hat bereits im Vorfeld der EOF-Planungen stattgefunden.

---

#### **Planungsverband Region Oberland vom 04.06.2024**

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **03.06.2024** an.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

59. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 05.07.2024**

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Nur unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

### **Stellungnahme:**

#### 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 Starkregenisiken 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

##### 1.1.1 Allgemeines

Das im Planungsgebiet verlaufende Gewässer Stadel- bzw. Wörtersbach ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) Nr. 1\_F470 (Wörtersbach, Fendter Bach, Ettinger Bach / Tiefenbach, Hungerbach (zur Ammer)) und verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind zukünftig Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers durch die Gemeinde erforderlich.

Der dafür notwendige Platzbedarf (Uferstreifen) wird durch einen gewässerbegleitenden Gewässerschutzstreifen mit mind. 5 m Breite lt. Bebauungsplanentwurf und aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausreichend dargestellt und berücksichtigt.

Zusätzlich ist ein namenloser Bach (GKZ 1643112) mit ca. 0,25 km<sup>2</sup> Einzugsgebietsfläche vom südöstlichen Peißenberg kommend als Fließgewässer-Achse (lt. FGN25) im Planungsgebiet ausgewiesen. Dieser Bach verläuft ggf. verrohrt durch das Planungsgebiet. Der genaue Verlauf, sowie Zustand der Verrohrung und auch die Einleitung in den Vorfluter ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen und somit unbekannt. Auch ob die Verrohrung ggf. dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Regenwasserkanal (RW Kanal 400 STB) entspricht ist nicht bekannt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Verlauf der best. Verrohrung zu überprüfen, sowie ob die Verrohrung künftig entfernt und der natürliche Gewässerlauf wiederhergestellt werden kann. Des Weiteren ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Rohrleitung und auch der Hochwasserabfluss des namenlosen Baches (GKZ 1643112) für den HQ100-Fall als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig. Dies ist sowohl für den Ist-Zustand, als auch den Soll-Zustand unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung im HQ100-Fall darzustellen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

**60. Nach Prüfung ist festzustellen, dass der verrohrte Bachlauf auf einer Tiefe von ca. 2 m liegt.**

Bei einer Öffnung als Bachlauf ist die Bachsohle ebenfalls von einer Tiefe von 2,0 m auszubilden. Die dadurch notwendigen Böschungen beanspruchen beidseitig jeweils 2,5 – 3,0 m. Zudem müsste der offen gelegte Bachlauf an 3 Stellen wieder verrohrt werden, um die geplanten Straßen und Wege kreuzen zu können. Aus diesem Grund ist eine Öffnung nicht zu empfehlen. Zudem würde der Gewässerunterhalt bei der Marktgemeinde verbleiben. Eine offene Einlaufsituierung am Südwestende des Baches zur Einleitung würde den Bau des notwendigen Pflegeweges entlang des Baches weiter einschränken. Aus diesen Gründen wird weiterhin an der geplanten Verrohrung auf öffentlichem Grund entlang der Hochreuther Straße festgehalten.

Zu dem Thema HQ100 wird in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt eine Lösung erarbeitet. Das Ergebnis wird in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zur Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs liegt zwar eine Fließweganalyse nach Starkniederschlägen durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 24.10.2023 vor (vgl. Kapitel 1.2), dieser ist jedoch nicht zu entnehmen, inwiefern die Abflussverhältnisse des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und die best. Verrohrung berücksichtigt wurden. Auch die Wirkung und Umsetzung der getroffenen Maßnahmenvorschläge ist nicht zu entnehmen.

Sollte das Herstellen eines offenen Gerinnes aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sein, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass Vorkehrungen gegen Verklausungen am Rohreinlauf zu treffen sind, damit es zu keinem Rückstau- bzw. Überschwemmungsgefahr kommt.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

61. Die Abflussverhältnisse des sog. Namenlosen Baches liegen außerhalb des Geltungsbereichs. An diesen Abflussverhältnissen werden keine Änderungen vorgenommen und werden nicht tangiert. Es soll lediglich eine Umlegung der vorhandenen Verrohrung erfolgen. Die bisherige Einleitung in den Stadtbach wird im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens geklärt.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Stadel- bzw. Wörtersbach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Das Plangebiet liegt potenziell im Hochwasserabflussbereich des namenlosen Baches (GKZ 1643112). Der Verlauf, Zustand und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verrohrung ist nicht bekannt.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

62. Die gewünschten Texte werden übernommen.

1.1.2 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt teilweise (randlich) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Stadel- bzw. Wörtersbach (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 der Kreisverwaltungsbehörde vom 01.09.2017). Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 45 cm / 2,65 m/s. Es gelten die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung. Der Plan ist / innerhalb der

Überschwemmungsgebietsgrenzen / so zu überarbeiten, dass diese entsprechend dargestellt und berücksichtigt werden.

In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengelender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Das Plangebiet liegt (teilweise/randlich) im vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Stadel- bzw. Wörtersbach (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 der Kreisverwaltungsbehörde Weilheim-Schongau vom 01.09.2017). Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 45 cm / 2,65 m/s.“**

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

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

63. Die gewünschten Texte werden übernommen.

1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Stadel- bzw. Wörtersbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

**Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Stadel- bzw. Wörtersbach (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasser-rechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

64. Die Vorschläge werden eingearbeitet.

1.1.4 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Gewässer Stadel- bzw. Wörtersbach und ein namenloser Bach (GKZ 1643112). Die Unterhaltung beider Gewässer obliegt der Gemeinde Peißenberg.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

Es sind 5 m breite Uferstreifen entlang des Stadel- bzw. Wörtersbach auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen. Entlang der verrohrten Bachabschnitte des namenlosen Bach (GKZ 1643112) entfällt der auszuweisende 5 m breite Uferstreifen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Stadel- bzw. Wörtersbach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

**65. Die Vorschläge werden eingearbeitet.**

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern bzw. in Überlagerung Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Zur Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs liegt ein Erläuterungsbericht zur Fließweganalyse für das gepl. Baugebiet durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 24.10.203 vor. Der im Erläuterungsbericht genannte Lageplan Fließtiefen T = 100 a, IST-Zustand „Hochreuther Straße“ liegt nicht vor.

Grundlage für die Ermittlung der Fließwege rund um das gepl. Baugebiet bildet ein 2d-hydrologisches Modell, welches lt. Angabe das gesamte hydrologische Einzugsgebiet berücksichtigt. Ob auch das Einzugsgebiet des namenlosen Baches (GKZ 1643112) berücksichtigt wird ist nicht bekannt. Für die Fließpfad-Modellierung werden Niederschlagsdaten (KOSTRA-2020) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis für eine Dauerstufe (D) von 60 min herangezogen.

Die Berechnungsergebnisse der Fließweganalyse zeigen, dass im gepl. Baugebiet – neben dem Stadel- bzw. Wörtersbach – zwei große Fließwege eintreten. Einerseits fließt das Niederschlagswasser über die landwirtschaftlichen Flächen westlich der Hochreuther Straße, sammelt sich in einer Senke und überströmt die Straße und das gepl. Baugebiet von West-nordwest. Die Fließtiefen dieses Fließwegs betragen max. 30 cm lt. Angabe.

Andererseits strömt wild abfließendes Wasser von Norden über den Bahnübergang und die Hochreuther Straße auf das Baugebiet. Lt. Fließweganalyse treten entlang dieses Fließwegs max. Fließtiefen von bis zu 63 cm ein.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anzumerken, dass sämtliche Ergebnisse der Fließweganalyse sich augenscheinlich auf den Ist-Zustand beziehen und in keiner Weise Geländeänderungen durch das gepl. Baugebiet, oder Maßnahmen zur schadlosen Ableitung beinhalten und somit mögliche Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss berücksichtigen.

Anhand der vorliegenden Unterlagen kann nicht plausibilisiert werden, welche Flächen das hydrologische Einzugsgebiet lt. Erläuterungsbericht beinhalten. Und es ist nicht nachvollziehbar

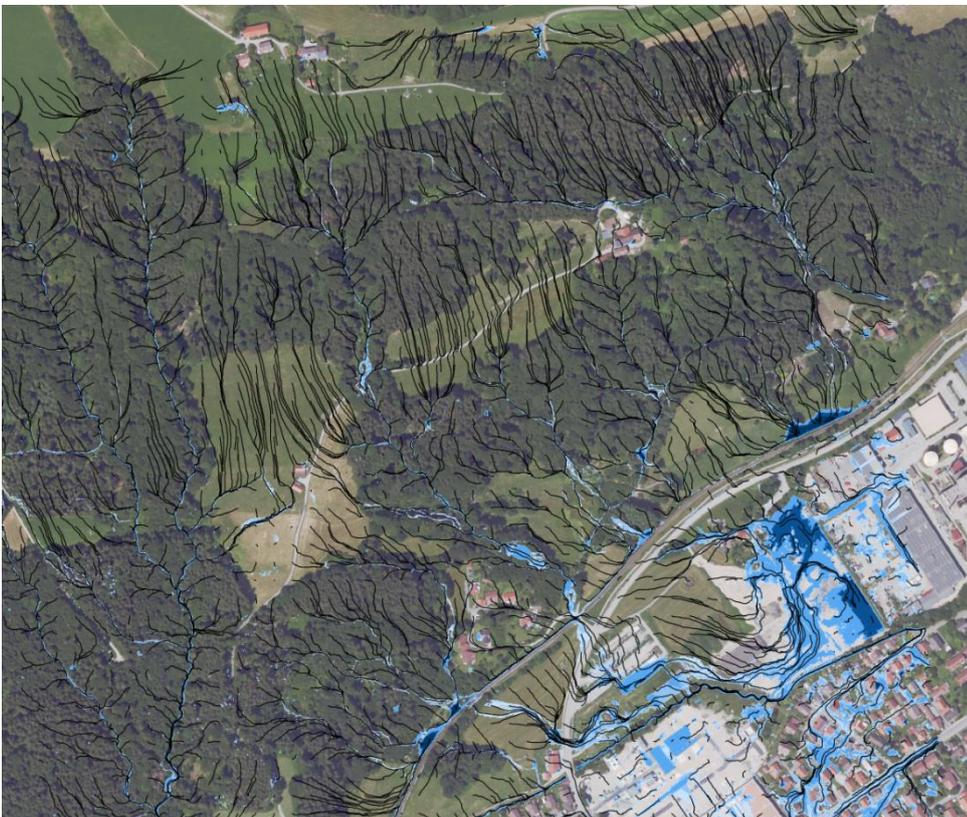
dargestellt, inwiefern die Verrohrung des namenlosen Baches (GKZ 1643112) in der Fließweganalyse berücksichtigt wird.

Wir halten es aus wasserwirtschaftlicher Sicht für zwingend erforderlich, die Gefährdungs- und Fließweganalyse sowohl für den Ist-Zustand, als auch – bei zu erwartenden Geländeänderungen – für den Soll/Plan-Zustand unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung im Fall 100-jährlicher Ereignisse durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Des Weiteren ist der Verlauf und die hydraulische Leistungsfähigkeit des verrohrten, namenlosen Baches (GKU 1643112) festzustellen.

⇒ **Abwägung:**

Das IB Kokai nimmt hierzu wie folgt Stellung:

„Wir haben den Umgriff der Fließweganalyse abhängig von dem Einzugsgebiet des „namenlosen Baches“ ermittelt. In der nachfolgenden Grafik sehen Sie die Fließtiefen in blau und den Fließwegen in schwarz. Zu erkennen ist, dass das gesamte Einzugsgebiet des Baches inbegriffen ist. Untersucht haben wir ein 100-jährliches Starkregenereignis.“



Die Verrohrung des Baches am Bahnübergang ist durch eine Auslaufbedingung im Modell berücksichtigt. Das heißt, das Wasser wird an dieser Stelle dem Modell entnommen. Da uns allerdings nicht klar war, wie der Verlauf der Verrohrung ist, haben wir keine Zugabe am Stadelbach gesetzt. Die Abflussmenge im Bereich des geplanten Bebauungsplanes wird durch den Auslauf dennoch relativ genau abgebildet.

Weiterhin heißt es in der Stellungnahme ein Lageplan sei nicht enthalten. Diesen haben wir zusammen mit dem Bericht am 24.10.2023 versendet.

In der Stellungnahme des WWA heißt es außerdem „dass sämtliche Ergebnisse der Fließweganalyse sich augenscheinlich auf den Ist-Zustand beziehen und in keiner Weise Geländeänderungen durch das gepl. Baugebiet, oder Maßnahmen zur schadlosen Ableitung

beinhalten und somit mögliche Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss berücksichtigen.“ Unser Modell beruht auf den IST-Zuständen, allerdings beziehen sich die Maßnahmenvorschläger klar auf den geplanten Entwurf der Bebauung. Diese Empfehlungen finden sich in Kapitel 5 des Berichtes.“

⇒ **Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

66. Den Einwendungen zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen ist somit Rechnung getragen.

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.

Vorschlag für Festsetzungen

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflusmulden, sowie die Verrohrung des namenlosen Baches (GKZ 1643112) 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 Fahrbahnoberkante/ 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).

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

67. Im B-Plan sind die Höhenlagen der geplanten Gebäude festgesetzt. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen den vorgenannten Sachverhalt sowie die Anpassung an das geplante Straßenniveau.

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen 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.“**

**„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

**„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

68. Die ersten 4 Absätze werden übernommen. Der letzte Absatz entfällt, da keine öffentlichen Gebäude geplant sind.

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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

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

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

**69. Die Vorschläge werden übernommen.**

### 1.3 Grundwasser

Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wird erst in tieferen Lagen erwartet, gemäß dem beiliegenden Ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Conuslt GmbH vom 12.11.2022, tritt jedoch Schichtenwasser (ggf. Stauwasser) bereits ab 0,40 m unter Geländeoberkante auf. Bei höheren Wasserständen des Stadelbachs kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserverhältnisse mit dem Bachwasserstand korrespondieren. Der Gutachter gibt den Bemessungswasserstand mit Geländeoberkante an, diesem stimmen wir zu. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen der Keller obliegen dem Bauherren, werden jedoch dringend empfohlen. Die Wasserwirtschaftlichen Festsetzungen unter Nr. 11.2 werden daher begrüßt.

Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies 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.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

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

**„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

**70. Die Vorschläge werden übernommen.**

### 1.4 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Hinweis unter § 3 Nr. 3 wird begrüßt.

Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten vom 12.11.2022 wurden jedoch vollflächig anthropogene Auffüllungen bis max. 2,0 m unter Geländeoberkante festgestellt. Die Schadstoffbelastungen lagen hier im Bereich zwischen Z 1.1 bis Z 1.2 gemäß Verfüll-Leitfaden, hö-

here Belastungen > Z 1.2 können aufgrund der punktuellen Bodenaufschlüsse jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Alle Bodeneingriffe sind daher fachgutachterlich begleiten zu lassen. Das Aushubmaterial ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

**„Aufgrund der vollflächig vorgefundenen anthropogenen Auffüllungen, sind alle Bodeneingriffe durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.“**

**„Aushubmaterial ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen gemeinwohl-verträglich zu beseitigen/zu entsorgen.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

71. Die Vorschläge werden übernommen.

#### 1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Bauleitplanung werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt, daher sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Wir begrüßen den Hinweis unter § 3 Nr. 3.

Vorschläge für weitere Hinweise zum Plan:

**„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“**

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

72. Die Vorschläge werden übernommen.

#### 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.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

73. Die Ausführungen zu Punkt 1.5 Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

#### 1.6 Abwasserentsorgung

##### 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. 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.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

#### 1.6.2 Gewerbliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeindewerke Peißenberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

#### 1.6.3 Niederschlagswasser

Aufgrund der schlecht sickerfähigen Böden und des Vorliegens von schadstoffbelasteten Auffüllungen, sieht das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend gedrosselt dem Stadelbach zuzuleiten. Der dazu notwendige Flächenbedarf für die Rückhaltung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

⇒ **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

**74. Eine entsprechende Detailplanung zu diesem Punkt wird bereits durch die Bearbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes erarbeitet. Die Niederschlagswasserplanung wird Bestandteil der Vorhabenpläne, die den Verfahrensunterlagen beiliegt. Detailfragen sind im nachfolgenden Wasserrechtsverfahren zu klären.**

Die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen unter Nr. 10 und Hinweise unter Nr. 8 werden begrüßt.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, dies ist hier nicht der Fall.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Straßen und ggf. Gewerbegrundstücken wird hingewiesen.

Wir empfehlen daher bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Wasserwirtschaft) einzubeziehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes wäre aufgrund der Niederschlagswasserbeseitigung in den Stadelbach grundsätzlich gesichert, jedoch fehlt noch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung. Eine zentrale Regenrückhaltung und Drosselung wird gegenüber dezentralen Anlagen unsererseits bevorzugt. **Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren für die Einleitung in den Stadelbach notwendig werden.**

Bei dem im Plan dargestellten bestehenden Regenwasserkanal handelt es sich nach unserer Einschätzung um ein Gewässer. Eine Veränderung oder Einleitung ist nur im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens möglich.

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

75. Siehe Beschluss zuvor.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen die für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

76. Eine Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind in der aktuellen Planfassung berücksichtigt.

## 2. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.

- „Im Plangebiet verläuft ein verrohrter, namenloser Bach (GKZ 1643112). Der genaue Verlauf, sowie Zustand der Verrohrung und auch die Einleitung in den Vorfluter ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen und somit unbekannt. Auch ob die Verrohrung ggf. dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Regenwasserkanal (RW Kanal 400 STB) entspricht ist nicht bekannt.“
- „Für die Erschließung ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Rohrleitung und auch der Hochwasserabfluss des namenlosen Baches (GKZ 1643112) für den HQ100-Fall als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.“

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit der Rohrleitung und des Hochwasser-abflusses des namenlosen Baches (GKZ 1643112) für den HQ100-Fall
- Erschließungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung

⇒ **Abwägung und Beschluss** (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

77. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geforderten Unterlagen werden bei der Auslegung beigelegt.

---

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt, den Abwägungsvorschlägen des Architekturbüros Hörner & Partner zu folgen und die sich hieraus ergebenden Änderungen in den Plan-, Textteil und der Begründung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz“ einzuarbeiten.

Darüber hinaus empfiehlt er den Abwägungsvorschlägen Nrn. 1. – 77. zuzustimmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat folgt den Abwägungsvorschlägen des Architekturbüros Hörner & Partner und stimmt zu, dass die sich hieraus ergebenden Änderungen in den Plan-, Textteil und der Begründung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo-Parkplatz“ eingearbeitet werden.

Den Abwägungsvorschlägen Nrn. 1. - 77. wird zugestimmt.

#### **4 Umgestaltung Alte Bergehalde; Vorstellung des Vorentwurfes des Gesamtkonzeptes durch das beauftragte Freiflächen- und Landschaftsplanerbüro**

Sachverhalt:

Am 19.02.2024 wurde in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses das Planungsbüro lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbH, München, nach einem Auswahlverfahren für die Vorentwurfsplanung des Gesamtkonzeptes Umgestaltung Alte Bergehalde, sowohl für die Objektplanung Freianlagen, sowie für die Objektplanung Verkehrsanlagen beauftragt.

Die Planung liegt nun vor und wird vom Landschaftsarchitekturbüro in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.10.2024 vorgestellt.

Grundlage für die Gesamtplanung ist der Bebauungsplan aus dem Jahr 2020.

Es ist beabsichtigt, die Vorentwurfsplanung in drei Maßnahmenblöcken über die kommenden Jahre weiter zu verfolgen und umzusetzen. Hierfür werden die Landschaftsarchitektinnen einen Vorschlag für die zeitliche Abfolge der Umsetzung der Maßnahmenblöcke in der Marktgemeinderatssitzung vorstellen.

In diesem hier vorliegenden Textbeitrag der Verwaltung wird nur auf den Maßnahmenblock 1, das ist die Vorentwurfsplanung der Nordseite der Bergehalde eingegangen.

Die Maßnahmenblöcke 2 und 3, das sind die weiter südlich auf der Bergehalde liegenden angrenzenden Flächen ab der städtebaulichen Ost-West Achse, auf der zu Bergbauzeiten die Gleise für die Loren von der Alten Bergehalde zur Neuen Bergehalde verliefen, wird das Planungsbüro in der Sitzung zusammengefasst vorstellen. Eine eindeutige Unterteilung in zwei getrennte Maßnahmenblöcke wird erst in einer weiterführenden Bearbeitung erfolgen. Hierzu sind Willensbekundungen des Marktgemeinderates erforderlich.

Beschreibung des Maßnahmenblocks 1:

**Historie:** In den vergangenen Jahren wurden Lösungsvorschläge für eine rollstuhlgerechte Zuwegung vorgestellt, die weder vom Marktgemeinderat noch von der Regierung befürwortet wurden.

**Lösungsmöglichkeit:** Die nun von den Landschaftsarchitektinnen erarbeiteten Zuwegungsvarianten sehen vom Grundprinzip her eine Rampe mit einer Steigung von ca. 8% und mehreren dazwischen liegenden Podesten vor. Die Wegeföhrung, im Folgenden im Verlauf ansteigend beschrieben, beginnt auf Höhe des jetzigen vorhandenen Pfadeinstieges und folgt der Hangtopographie von West nach Ost. Nachdem der steile Hang überwunden ist, wendet der Weg in einer Spitzkehre über ein Podest und verläuft weiter mit einer Steigung von ca. 2% gewissermaßen zurück, in Richtung Ost-West und trifft dann auf den bestehenden Pfad. Von dort ab wird der Weg bis zum Erreichen des Höhenplateaus mit 8% weitergeföhrt. Der bestehende

Pfad zwischen der geschilderten neu zu realisierenden behindertengerechten aber nicht barrierefreien Zuwegung, denn hierzu hätten 6% Steigung erreicht werden müssen, bleibt erhalten, wird jedoch bautechnisch verbessert.

Zur baulichen Umsetzung der Zuwegung: Es werden drei Varianten des Aufgangs im Nordhang angeboten. Einmal die Ausführung als reiner Wegebau in Erdbauweise (V1), einmal als Stegkonstruktion in Metallbauweise mit bergseitiger Hangeinbindung (V2) und einmal als vom Gelände abgesetzte Variante mit beidseitigem Handlauf (V3).

Bezüglich der Umsetzung einer behindertengerechten Realisierung der Zuwegung mit ca. 8% hat die Bauverwaltung mit dem Behindertenbeauftragten des Marktes und der Behindertenbeauftragten des Landratsamtes Weilheim-Schongau ein gemeinsames Gespräch am 15.10.2024 geführt. Hierbei haben beide Interessenvertreter für Menschen mit Einschränkung sich eindeutig für die Lösung Variante 3 ausgesprochen.

Nach der Zuwegung sind auf der Zwischenfläche bis hin zur Bergehaldenebene derzeit ein Soccer-Court und Calisthenics für alle Generationen vorgesehen.

Zu den derzeit ermittelten Kosten der Umgestaltung der Bergehalden in Form einer Kostenschätzung können nach jetzigem Stand am 16.10.2024 in Vorbereitung dieses Sachverhaltes für die Marktgemeinderatssitzung am 23.10.2024 folgende Aussagen getroffen werden.

Die geschätzten Kosten für den Maßnahmenblock 1 betragen als reine Baukosten 1.162.045,50 € brutto. Davon sind für den Rampenweg und die Stegkonstruktion in Metallbauweise 753.389 € brutto ermittelt worden.

Die geschätzten Kosten für die Maßnahmenblöcke 2 und 3, hier zusammengefasst, betragen als reine Baukosten 655.488,30€ brutto.

In Summe sind mit der Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme reine Baukosten von 1.817.533,78 € brutto anzusetzen.

Die Nebenkosten, dazu zählt die Honorierung aller beauftragten oder zu beauftragenden Planungsbeteiligten, werden erfahrungsgemäß nicht unter 25% der reinen Baukosten liegen. Somit sind vorläufig für den ersten Maßnahmenblock 1.452.556,80 € brutto und für den zweiten und dritten Maßnahmenblock 819.360,37 € brutto zu kalkulieren; das sind in Summe 2.271.917,17 € brutto.

#### Im Plenum:

Frau Hochrein vom Planungsbüro lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbH stellt die Gesamtplanung mit den einzelnen Maßnahmenblöcken und den damit verbundenen vorgeschlagenen Nutzungsflächen vor.

Die Zuwegungsvarianten des Maßnahmenblockes 1 werden näher erläutert und mit den Marktgemeinderatsmitgliedern diskutiert.

Auf die sehr großen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten bei der Variante Weg in Erdbauweise infolge unklarer Boden- und Baugrundverhältnisse wird hingewiesen. Beim Steg in Metallbauweise bestehen ebenso große Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten aufgrund der unklaren Statik.

Die im Sachverhalt angegebenen Kosten werden vom Planungsbüro mit aktuellem Stand in die Variante Weg (in Erdbauweise) und in die Variante Steg (in Metallbauweise) differenziert und angepasst.

Die reinen Baukosten der Variante Weg werden mit der Kostenschätzung mit 191.321,50 € netto und der Variante Steg mit 560.000 € netto angegeben. Somit ist die Variante Weg um 368.678,50 € netto, das sind 438.727,42 € brutto wirtschaftlicher. Das bedeutet für den Maßnahmenblock 1, dass die Gesamtschätzkosten mit der Variante Weg bei 723.318,06 € brutto und mit der Variante Steg bei 1.162.045,47 € brutto liegen.

Die reinen Baukosten der Maßnahmenblöcke 2 und 3 betragen zusammengefasst 688.815,44 € brutto. Der im Sachverhalt angegebene niedrigere Betrag resultiert daraus, dass die Instandsetzung der alten noch bestehenden Zuwegung im Südosten der Bergehalden von der

Schongauer Straße aus bei der vorausgegangenen Kostenermittlung nicht mitberücksichtigt wurde.

#### Beschluss:

Die Kostenschätzung der Gesamtplanung durch die beauftragten Landschaftsarchitekten wird zur Kenntnis genommen.

Die "Variante Weg" der Zuwegung in Erdbauweise soll weiter geplant und realisiert werden. Mit Abschluss der Vorentwurfsplanung ist die Fortsetzung der Planung des Maßnahmenblockes 1, ggf. unter Einbeziehung notwendiger Fachplaner und Gutachter, mit der Stufe 2 des Architektenvertrages, vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern, zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

19:3

## **5 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände**

### **5.1 Verlustausgleich an die Gemeindewerke Peißenberg KU für den Betrieb der Sparte Freibad "Rigi-Rutsch´n" im Haushaltsjahr 2024**

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 beschlossen, dass der Markt Peißenberg dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg ab dem Haushaltsjahr 2023 jährlich einen Betrag von 400.000 EUR für den Betrieb der Sparte Freibad (Rigi-Rutsch´n) zur Verfügung stellen soll. Dieser Beschluss wurde dementsprechend im Haushaltsjahr 2024 umgesetzt und die Mittel beim Unterabschnitt 5701 eingestellt. Diese Vorgehensweise geht konform mit dem Beschluss aus dem Jahre 2010, wonach jeweils im Rahmen der Haushaltsberatungen darüber beschlossen wird, wie hoch der Verlustausgleich/Liquiditätsausgleich festgesetzt wird. Nachdem die Sommersaison mittlerweile beendet ist, kann der Gesamtbetrag in Höhe von 400.000 EUR angewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird erneut festgehalten, dass die Zahlung nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten abzudecken.

#### Im Plenum:

Vor der Abstimmung erklärt MGR Forstner, dass er dem Beschlussvorschlag nicht zustimmt. Er macht deutlich, dass er nicht grundsätzlich gegen die Bezuschussung des „Freibads“ ist, jedoch der Meinung ist, dass bei den Gemeindewerken Peißenberg KU nicht verantwortungsvoll mit den Geldern umgegangen wird. Als Beispiel nennt er das Event „Public Viewing – Fußball Euro 2024“.

MGR Bichlmayr argumentiert, dass seiner Ansicht nach sehr wohl verantwortungsvoll mit dem Geld umgegangen wird und dass das genannte Event sowohl für die Bevölkerung als auch für die teilnehmenden Vereine, die dadurch Gelder generieren konnten, ein Erfolg war. Zudem stellt er fest, dass das Event positives Marketing für das Kommunalunternehmen und auch für die Marktgemeinde darstellt.

#### Beschluss:

*Die Marktgemeinde Peißenberg leistet dem Kommunalunternehmen Gemeindewerke Peißenberg im Haushaltsjahr 2024 einen Verlustausgleich/Liquiditätsausgleich in Höhe von 400.000 EUR für den Betrieb der Sparte Freibad (Rigi-Rutsch´n). Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Zahlung nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten abzudecken.*

## **6 Quartiersmanagement – Vorstellung der zuständigen Mitarbeiterin der Ökumenischen Sozialstation Oberland gGmbH**

### Bekanntgaben/Nachfragen

Zwischen dem Markt Peißenberg und der Ökumenischen Sozialstation Oberland gGmbH wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, nach dem die Ökumenische Sozialstation Oberland gGmbH das Quartiersmanagement in der Marktgemeinde Peißenberg in Zusammenarbeit mit dem Markt Peißenberg übernimmt. Das Projekt wird aus Mitteln des Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales gefördert. Mittlerweile wurde der Beginn des Projektes zum 01.10.2024 durch die Förderstelle bestätigt. Frau Monika Gampe, Mitarbeiterin der Ökumenischen Sozialstation Oberland wird für das Projekt zuständig sein und sich bei der Marktgemeinderatssitzung am 23.10.2024 dem Gremium und der Öffentlichkeit vorstellen.

### Im Plenum:

Frau Gampe, Mitarbeiterin der Ökumenischen Sozialstation und ab 01.10.24 für das Quartiersmanagement zuständig stellt sich dem Gremium und der Öffentlichkeit vor. Frau Gampe und Frau Hörbrand, Geschäftsführerin der Ökumenischen Sozialstation erläutern die Aufgaben und Möglichkeiten des Quartiersmanagement.

## **7 Kenntnissgaben**

### **7.1 Radverkehr zwischen Peißenberg und Oberhausen (über Reitgestüt „Gut Allegra“)**

Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:

Herr MGR Bichlmayr bat in der letzten Sitzung des BPVU um Klärung der Freigabe der Strecke für Fahrradfahrer. Vor Beginn der Baumaßnahme war eine Fahrradverbindung zwischen Peißenberg und Oberhausen über o.g. Reitgestüt (Gemeindegebiet Oberhausen) vorhanden. Fahrradfahrer „durften“ das Privatgrundstück als Verbindungsstrecke nutzen.

Diese Strecke ist jedoch aktuell aufgrund der großen Baumaßnahme (Hochwasserschutz) gesperrt. Auf Nachfrage bei der Baufirma wurde uns mitgeteilt, dass die Route auch weiterhin geschlossen bleiben wird. Aufgrund der Größe dieser Baumaßnahme und den eingesetzten (Spezial)geräten ist die Gefahr für Nutzer dieses Weges zu hoch. Eine Öffnung kann somit auch nicht „gefordert“ werden, da es sich um Privatgrund handelt.

### **7.2 Gewerbegebiete**

Der Vorsitzende gibt zum Thema Gewerbegebiet folgendes zur Kenntnis:

#### Gewerbegebiet Ost Planungsstand

Zur Weiterführung des Verfahrens war eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Insgesamt wurden acht Begehungen zur Erfassung der Vögel zwischen Ende März und Mitte Juli 2024 durchgeführt. Ein Abschlussbericht wurde für Mitte November angekündigt, danach kann das Verfahren weitergeführt werden.

#### „Friedhofserweiterungsfläche“

In der letzten Sitzung des BPVU wurde die Vergabe der Planungsleistungen beschlossen.

Weitere Planungsgebiete an der Hochreuther Straße sind im Verfahren, u.a. Teilabwägung BPVU „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo Parkplatz“, Neuvergabe Planungsleistung 3. Änderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“.

MGR Reichhart fragt nach, ob es theoretisch möglich wäre, dass sowohl Friedhofserweiterungsfläche als auch Gewerbegebiet Ost als Gewerbefläche realisiert werden könnten. Der Vorsitzende bejahte diese Frage.

### **7.3. Umrüstung LED-Straßenbeleuchtung**

Der Vorsitzende berichtet, dass mit der Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED auf dem gesamten Gemeindegebiet in dieser Woche durch eine Fachfirma begonnen wurde.

### **7.4 Terminbekanntgabe**

Der Vorsitzende gibt folgende Termine bekannt:

- Leonhardifahrt am Sonntag, 27.10.2024
- Bürgerversammlung am Mittwoch, 13.11.2024

### **7.5 Schutzstreifen**

MGR Bichlmayr fragt nach, wann die Fahrradschutzstreifen zwischen neuem Kreisel und Ortsausgang nachgezogen werden, nachdem die Arbeiten für die Fernwärme zu Ende sind. Frau Thaller, Bauamtsleiterin, antwortet darauf, dass noch Nachbesserungsarbeiten notwendig sind und die Markierung voraussichtlich erst im Frühjahr nachgezogen wird. Die Firma ist aber bereits beauftragt.

### **7.6 Fahrradpiktogramme – für Haushaltsjahr 2025 einplanen**

MGR Bichlmayr geht davon aus, dass der Lückenschluss Fahrradpiktogramme auch im Frühjahr vollzogen wird. Er bittet darum, im Haushalt 2025 entsprechende Mittel einzustellen. Marktkämmerer Liedl antwortet, dass der Betrag bereits im Haushalt 2024 eingestellt war und als Haushaltsrest in das Haushaltsjahr 2025 übertragen wird.

### **7.6 MVV Beitritt – Ortsbus**

MGR D'Amico fragt nach näheren Informationen zum Thema MVV Beitritt / Ortsbus. Der Vorsitzende gibt dazu die Information, dass das Thema in der nächsten Haupt- und Finanzausschusssitzung im November behandelt wird.

### **4.6. Straßenbelag Brücke Leitenweg**

MGR Wurzinger berichtet darüber, dass der Straßenbelag auf der Brücke Leitenweg sehr angegriffen ist. Er bittet den Bauhof vor Winterbeginn den Belag anzuschauen und ggf. zu sanieren, bevor die Winterwitterung noch mehr Schaden am Belag anrichten kann.

### **4.7. Brücke zwischen Alte Bergehalde – Neue Bergehalde**

MGR Schewe spricht nochmals den Brückenbau zwischen Alter und Neuer Bergehalde an. Nachdem die Haushaltslage in den nächsten Jahren nicht besser werden wird und der Eigenanteil nach Abzug der Städtebauförderung in absehbarer Zeit nicht stemmbar sein wird, bringt er die Idee ein, unseren Anteil an der Brücke mit Sponsoring, Crowdfunding oder Ähnlichem außerhalb des Haushaltes finanzieren zu können. Die Brücke ist zentraler Punkt des ISEK und würde unserem Ort sehr gut zu Gesicht stehen.

Marktkämmerer Liedl klärt ab, ob eine derartige Form der Finanzierung negative Auswirkungen auf die Förderung haben könnte.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

Ludwig Hanakam  
Schriftführung