



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 16.09.2024, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:23 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck
Herr Hubert Mach
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger

Vertreter

Herr Robert Halbritter

Vertretung für Herrn Bernd Schewe
anwesend bis 19:50 Uhr

Herr Christian Quecke

Vertretung für Frau Sandra Rößle

Personal

Herr Stefan Pröbstl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher:

3

Gäste/Fachleute:

Herr Ufer // Planungsbüro Terrabiota
Herr Mayer mit Ehefrau // Fachplaner
Herr Ressler // Zimmerei

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 15.07.2024
- 2 Bauanträge
- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung und Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 87)
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Betriebsleiterhauses und Neubau eines Wohnhauses mit Betriebsleiterwohnung, Altenteilerwohnung und drei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)
- 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) - Umbau eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und Einbau einer vierten Wohneinheit, Änderung Dachneigung und Errichtung Duplexgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 423/1 der Gemarkung Peißenberg (Gögerlstraße 7)
- 3 Anträge auf Erteilung isolierter Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen
- 3.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Aufstellung eines Warenautomaten und eines "Boxautomaten" auf dem Grundstück Fl.Nr. 912/56 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 3)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 5 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 6 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Au III", Billigung der Entwurfsplanung, Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- 7 Kenntnissgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 15.07.2024

Die Sitzungsniederschrift vom 15.07.2024 wurde einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung und Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 87)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 87) eine Erweiterung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbeeinheit beabsichtigt.

Konkret betrifft dies lt. Antragsunterlagen den „Ausschank von alkoholischen Getränken und Verkauf von Tonträgern im bestehenden Einzelhandel – Nutzungsänderung für Gaststättenerlaubnis nach einfachem Verfahren (1/3 der Verkaufsfläche)“.

Der gastronomisch genutzte Bereich soll künftig eine Fläche von 15,42 m² innerhalb des Gebäudes sowie eine Freifläche von 18 m² umfassen. Die für den Einzelhandel verbleibende Ladenfläche wurde mit 38,26 m² in den Planunterlagen dargestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Bezüglich der Stellplatzsituation wurde den Unterlagen der nachfolgende Antrag auf Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg beigefügt:

„Derzeit befindet sich vor dem Ladengeschäft ein Stellplatz für Kunden. Dies ist der derzeitigen Nutzung entsprechend.

Da der Handel mit Tonträgern sehr stark vom Publikumsaufenthalt abhängig ist und wir als Fachhändler nicht ausschließlich im Onlinehandel tätig sein wollen, haben wir unser Verkaufssortiment um den Handel mit Wein erweitert.

Hierzu möchten wir während unserer Öffnungszeiten, an 2 Tagen je 4 Std. pro Woche, welche an den gesetzlichen gebunden bleiben, alkoholische Getränke und kleine Snacks anbieten können. Aus diesem Grunde ist eine Nutzungsänderung beantragt.

Aufgrund der gegebenen Situation ist keine weitere Stellplatzmöglichkeit gegeben.

Deshalb bitten wir hiermit um eine Abweichung von der Stellplatzsatzung.

Im Zeitraum der letzten beiden Jahre wurde durch unsere Kunden der vorhandene Parkplatz lediglich zum Anliefern von Schallplattensammlungen genutzt. Vielmehr kommen die Kunden/Gäste in der Regel zu Fuß, mit dem Fahrrad (hierzu stellen wir Abstellflächen zur Verfügung) sowie Auswärtige mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Ein geringer Kundenanteil nutzt die Parkbuchten inkl. Parkscheibe für einen Kurzaufenthalt.

Der Handel mit der Kunstform Musik als auch mit dementsprechenden Musikliebhabern entspricht einem Kulturgut, welches wir gerne aufrechterhalten wollen.

Es wäre sehr schade, wenn wir unser Geschäftsmodell umdenken und uns aufgrund der geringen Kundenfrequenz auf einen Onlinehandel ohne Ladengeschäft beschränken würden. Dies entspräche nicht unserer Ideologie, da es uns vorrangig um den kulturellen Wert und den dazugehörigen gemeinsamen Austausch geht.“

Gemäß den vorliegenden Bestandsunterlagen besteht für die vorhandene Ladenfläche bisher keine Stellplatzfestsetzung.

Mit den derzeit geltenden Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen wären für eine reine Ladenfläche insgesamt zwei Stellplätze („1 Stpl. je 30 m² Nettoverkaufsfläche...jedoch mind. 2 Stpl. je Laden, Kleinstladen od. Kiosk“) und für eine reine Gaststättennutzung drei Stellplätze erforderlich („1 Stpl. je 10 m² Nettogastrauraumfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze“).

Da es sich allerdings um eine gemischte Nutzung handeln soll und die Ladenfläche bereits im Bestand (ohne Stellplatzfestsetzung) besteht, ist eine konkrete Neuregelung ohnehin schwierig bzw. würde für den gastronomisch genutzten Bereich die Ausweisung von drei zusätzlichen Stellplätzen erforderlich machen.

Daher wäre zu entscheiden, ob den beschriebenen Nutzungen – ggf. auch unter Berücksichtigung der dargelegten Öffnungszeiten – mit dem Nachweis eines einzigen Stellplatzes auf dem Grundstück zugestimmt werden kann.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.07.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Mit den gemäß Antrag beschriebenen Öffnungszeiten (zwei Tage pro Woche/jeweils vier Stunden) kann einer von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen abweichenden Regelung mit Ausweisung eines Stellplatzes (lt. Antrag im Bestand vorhanden) zugestimmt werden. Die genannte Stellplatzfläche ist allerdings noch in den eingereichten Planunterlagen zu ergänzen. Sofern jedoch zukünftig eine Ausweitung der Öffnungszeiten erfolgen soll, wäre ein vollständiger Nachweis der erforderlichen drei Stellplätze zu erbringen bzw. über eine mögliche Ablösung der notwendigen Stellplatzflächen zu entscheiden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau wird diesbezüglich um Prüfung gebeten, ob eine entsprechende Regelung in einem möglichen Genehmigungsbescheid aufgenommen werden kann.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Betriebsleiterhauses und Neubau eines Wohnhauses mit Betriebsleiterwohnung, Altenteilerwohnung und drei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1) ein Abbruch des bestehenden Betriebsleiterhauses und Neubau eines Wohnhauses mit Betriebsleiterwohnung, Altenteilerwohnung und drei Ferienwohnungen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (St. Georg). Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen.

Im Rahmen der Abwasserbeseitigung ist die Erneuerung einer bestehenden Kleinkläranlage vorgesehen.

Gemäß der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren ist im Umfeld mit einer Rutschanfälligkeit bzw. mit Hanganbrüchen zu rechnen.

Außerdem besteht im Bereich und der Umgebung der Kapelle St. Georg die nachfolgende Denkmalbeschreibung: „Burgstall des hohen und späten Mittelalters („castrum Bisinperc“) und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burgkapelle St. Georg.“

Mit der geplanten Neuerrichtung des Wohngebäudes ist eine Verlängerung um ca. 6,30 m gegenüber dem derzeit bestehenden Baukörper vorgesehen. Außerdem soll mit der Neubebauung eine flachere Dachneigung (25 Grad) ausgeführt werden (der bestehenbleibende, westlich angrenzende, landwirtschaftliche Gebäudebereich umfasst lt. Planunterlagen eine Dachneigung von 35 Grad). An der Südseite des Wohnhauses ist außerdem der Einbau eines Zwerchgiebels beabsichtigt.

Die vorgesehene Betriebsleiterwohnung erstreckt sich gemäß Plandarstellung über das Erd- und Kellergeschoss, der Einbau der genannten Altenteilerwohnung ist im Obergeschoss geplant, die drei Ferienwohnungen sollen im Obergeschoss (eine Ferienwohnung) sowie im Dachgeschoss (zwei Ferienwohnungen) entstehen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 01.08.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: _____ 9:1

Herr Höck nahm aufgrund persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt teil.

2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) - Umbau eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und Einbau einer vierten Wohneinheit, Änderung Dachneigung und Errichtung Duplexgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 423/1 der Gemarkung Peißenberg (Gögerlstraße 7)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 423/1 der Gemarkung Peißenberg (Gögerlstraße 7) ein Umbau des bereits vorhandenen Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten zum

Einbau einer vierten Wohneinheit sowie zur Änderung der Dachneigung von 25 auf 28 Grad und Errichtung einer Duplexgarage beabsichtigt.

Im Rahmen des ursprünglichen Antrages auf Baugenehmigung wurde bereits der Anbau von zwei weiteren Wohneinheiten (Gögerlstraße 7 a) an der Westseite des aktuell betroffenen Gebäudes mit drei Wohneinheiten mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 27.07.2022 genehmigt.

Zwischenzeitlich hat lt. Antragsunterlagen eine Grundstücksteilung stattgefunden und die beiden Gebäudeteile (Haus Ost: drei Wohneinheiten/Haus West: zwei Wohneinheiten) liegen jeweils auf eigenständigen Flurstücken.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Gögerlstraße“ an einer Gemeindestraße (Gögerlstraße). Aufgrund fehlender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/max. zulässige Grundfläche) ist der betroffene Bebauungsplan allerdings nicht als qualifiziert zu betrachten.

Für das Vorhaben wird die nachfolgend genannte Befreiung beantragt:

„Durch die Grundstücksteilung überschreitet die neue GFZ = 0,54 die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1972 (GFZ = 0,50). Schon im Bestand wurde die GFZ überschritten. Die GRZ bleibt aber mit $0,69 < 0,80$.“

Die genannte „Überschreitung der GFZ im Bestand“ ergibt sich durch die erfolgte Grundstücksteilung.

Für die geplanten vier Wohneinheiten wurden in den Planunterlagen insgesamt acht Stellplätze dargestellt. Die erforderlichen, überdachten Stellplätze sollen mit der bestehenden Doppelgarage und einer hinzukommenden Duplexgarage nachgewiesen werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 02.08.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Der Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,50 auf 0,54 kann ebenfalls zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit der in den Planunterlagen dargestellten Außenstellplätze – bezogen auf den dargestellten Geländeverlauf – ist zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

7:4

3 Anträge auf Erteilung isolierter Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen

3.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Aufstellung eines Warenautomaten und eines "Boxautomaten" auf dem Grundstück Fl.Nr. 912/56 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 3)

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Unterlagen ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 912/56 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 3) die Aufstellung eines Warenautomaten (1,94 m x 1,036 m x 0,79

m) und eines „Boxautomaten“ beabsichtigt. Die Standorte sollen sich an der Nordseite des bestehenden Gebäudes befinden.

Der betroffene Grundstücksteil liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße). Westlich und nördlich angrenzend befinden sich öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (Areal Bürgerzentrum „Flöz“).

Dem Antragsteller wurde durch die Bauverwaltung diesbezüglich bereits mitgeteilt, dass der genannte Bebauungsplan ausschließlich im ausgewiesenen Wohngebiet (im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes) „Garagen und genehmigungsfreie Nebengebäude“ außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässt. Weitere Nebenanlagen wurden im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außerhalb der bestehenden Baugrenzen) nicht für zulässig erklärt. Damit wäre die Aufstellung der beschriebenen Automaten im betroffenen Bereich grundsätzlich nicht möglich.

Diesbezüglich soll nun geprüft werden, ob einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden kann.

Gemäß der darüber hinaus bestehenden Werbeanlagensatzung des Marktes Peißenberg sind Werbeanlagen (der geplante Warenautomat ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 b) BayBO als Werbeanlage einzustufen) unzulässig, die „ortsbildprägende Grünstrukturen erheblich beeinträchtigen“.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ aufgrund der Unterlagen vom 13.08.2024.

Die Aufstellung eines Warenautomaten und eines „Boxautomaten“ am beschriebenen Standort kann nicht befürwortet werden, der Erteilung einer entsprechenden Befreiung wird nicht zugestimmt.

Mit Erteilung einer Befreiung würde zunächst ein Bezugsfall für mögliche weitere, ähnliche Vorhaben geschaffen. Außerdem kann eine städtebaulich unterwünschte Situation in Bezug auf das umliegende Areal (öffentliche Grünanlagen „Flöz“/Jugendzentrum) nicht ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

1. 1 *Vortext Verfahren*

Am 26.07.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 13.12.2023 hat der Marktgemeinderat die Vorentwurfsplanung (Fassung vom 23.11.2023) gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.02.2024 bis 05.04.2024.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die Billigung der geänderten Entwurfsplanung (Fassung vom 29.05.2024) erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.06.2024.

Die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.07.2024 bis 11.09.2024.

In diesem Zeitraum sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.2. Auflistung der Stellungnahmen der Behörden zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2024 bis 11.09.2024

- 1.2.1 Immobilien Freistaat Bayern Bergrechtverwaltung vom 23.07.2024
- 1.2.2 Eisenbahnbundesamt vom 15.08.2024
- 1.2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 06.09.2024
- 1.2.4 Gemeinde Polling vom 23.07.2024
- 1.2.5 Gemeinde Böbing vom 23.07.2024
- 1.2.6 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 26.08.2024
- 1.2.7 Regierung von Oberbayern vom 09.08.2024
- 1.2.8 Planungsverband Region Oberland vom 12.08.2024
- 1.2.9 Industrie und Handelskammer vom 27.08.2024
- 1.2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.09.2024
- 1.2.11 Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.09.2024
- 1.2.12 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Städtebau vom 10.09.2024

1.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage vom 29.07.2024 bis 11.09.2024
Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen

2. Stellungnahmen der Behörden im Einzelnen

Stellungnahme	Fachliche Würdigung	Abwägung Beschlussvorschlag
2.1 Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern Bergrechtverwaltung vom 23.07.2024		
<p>2.1. <i>vielen Dank für die Beteiligung an der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ Ihrer Gemeinde.</i> <i>Die Vorhabenfläche hat sich gegenüber Ihrer Anfrage vom 14. Februar 2024 nicht verändert. Unsere Stellungnahme hat dazu weiterhin Bestand.</i> <i>Gerne sind wir bei Fragen für Sie da.</i></p>	<p>2.1 Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.02.2024 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.</p>	<p>2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
2.2 Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes vom 15.08.2024		
2.2.1		

Ihr Schreiben ist am 22.07.2024 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof" in Peißenberg berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5444, Weilheim-Schongau ca. 80 m nördlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt.

Jedoch bestehen keine Bedenken, wenn die im Folgenden aufgeführten Hinweise beachtet werden:

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.

2.2.2 Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe

2.2.1

Die Hinweise zur Sicherheit des Bahnbetriebs werden zur Kenntnis genommen und bezüglich Baumaßnahmen, Bepflanzungen und Baumaschinen entsprechend unter Pkt. B 11 „Sicherung des Bahnbetriebs“ ergänzt.

2.2.2.

Der Hinweis auf die blendfreie Ausgestaltung der Photovoltaikanlage ist bereits in der Festsetzung 5.3 aufgenommen.

2.2.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Unter B 11 wird folgender Hinweis aufgenommen: Die Sicherheit der im Westen benachbarten Bahnanlage muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleiben. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen und bei der Bepflanzung ist ein entsprechender Abstand zur Bahnlinie einzuhalten.

2.2.2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

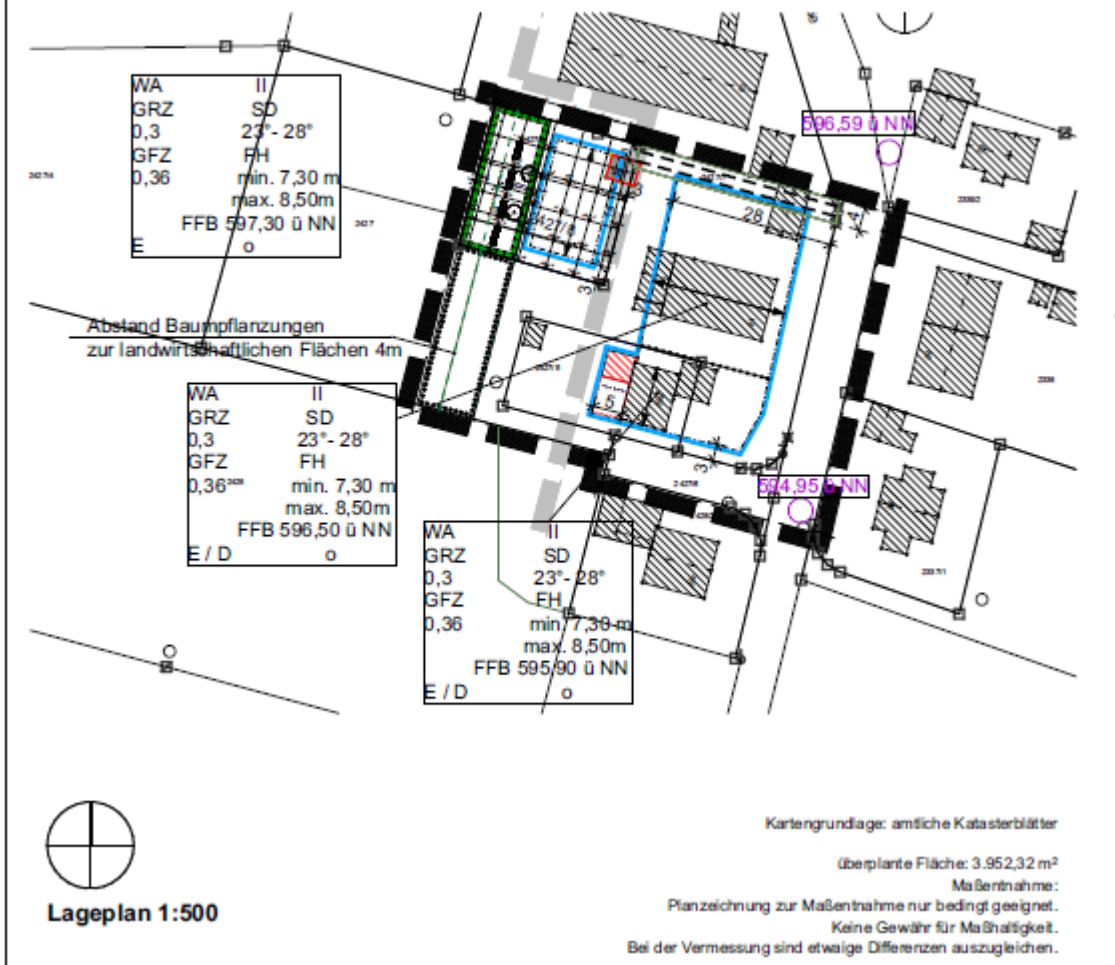
<p>zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO abgestimmt werden.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>2.2.3 Ich weise vorsorglich 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.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>2.2.3 Die Hinweise zu Emissionen des Bahnbetriebs werden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis unter Pkt. B 12 aufgenommen.</p>	<p>2.2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Unter B 12 wird folgender Hinweis aufgenommen: Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc., entstehen,</p>
<p>2.3 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 06.09.2024</p>		
<p>2.3 zu o.g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich.</p>		<p>2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.4 Stellungnahme der Gemeinde Polling vom 23.07.2024</p>		
<p>2.4 nach Durchsicht der Unterlagen sind die Belange der Gemeinde Polling nicht berührt.</p>		<p>2.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.5 Stellungnahme der Gemeinde Böbing vom 23.07.2024</p>		
<p>2.5 von Seiten der Gemeinde Böbing bestehen gegen die 2. Änderung des</p>		<p>2.5</p>

<p>Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ keine Einwendungen.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.6 Stellungnahme des Bergamtes Südbayern vom 26.08.2024</p>		
<p>2.6 vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren. Das Bergamt Südbayern hat weder Anregungen noch Bedenken zur 2. Änderung des BPlans " Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof".</p>		<p>2.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 09.08.2024</p>		
<p>2.7 zur o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrfach und zuletzt mit Schreiben vom 03.04.2024 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen. Darin erhoben wir zuletzt keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, stehen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof" den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p>2.7 Der Verweis auf die Stellungnahme vom 03.04.2024 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.</p>	<p>2.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.8 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland vom 12.08.2024</p>		
<p>2.8 auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.08.2024 an.</p>		<p>2.8 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.9 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.08.2024</p>		
<p>2.9 zur vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße/Alter" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S.</p>		<p>2.9 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>

d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.		
2.10 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.09.2024		
<p>2.10 die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg und nimmt die beigefügte Abwägungstabelle und die daraus, sowie aus dem damit dankenswerterweise farblich ergänzten/angepassten Planentwurf in der Fassung vom 29. Mai 2024 ersichtlichen Anpassungen zur Kenntnis. Der Stellungnahme von April dieses Jahres ist von unserer Seite nichts hinzuzufügen.</p>	<p>2.10 Der Verweis auf die Stellungnahme vom 05.04.2024 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.</p>	<p>2.10 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
2.11 Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.09.2024		
<p>2.11 Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände. Im oben genannten Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes.</p>		<p>2.11 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
2.12 Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim -Schongau Sachbereich Städtebau vom 26.08.2024		
<p>2.12 A Festsetzungen, 3.1 : Die „maximal zulässige Grundfläche 100 qm für Doppelhaus“ bezieht sich vermutlich, wie in unserer Stellungnahme vom 14.03.2024 durch Unterstreichung angemerkt, auf eine Doppelhaushälfte. Der Text wurde versehentlich nicht berichtet.</p>	<p>2.12 Dem Hinweis zur Festsetzung 3.1 wird gefolgt und die Formulierung entsprechend ergänzt.</p>	<p>2.12 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Unter A 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche wird das Wort Doppelhaushälften ergänzt.</p>

Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ (Fassung vom 25.09.2024):

2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Bahnhof" des Marktes Peißenberg



Beschluss:

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

- 1) Der Ausschuss empfiehlt für die Stellungnahmen
 - 1.2.1 Immobilien Freistaat Bayern Bergrechtverwaltung vom 23.07.2024
 - 1.2.7 Regierung von Oberbayern vom 09.08.2024

folgende Abwägung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis:

11:0

- 2) Der Ausschuss empfiehlt für die Stellungnahmen
 - 1.2.2 Eisenbahnbundesamt vom 15.08.2024

folgende Abwägungen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen.“

Unter B 11 wird folgender Hinweis aufgenommen: Die Sicherheit der im Westen benachbarten Bahnanlage muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleiben.

Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen und bei der Bepflanzung ist ein entsprechender Abstand zur Bahnlinie einzuhalten.“

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.“

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen.“

Unter B 12 wird folgender Hinweis aufgenommen:

Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc., entstehen“

Abstimmungsergebnis: 11:0

- 3) Der Ausschuss empfiehlt für die Stellungnahmen
- 1.2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 06.09.2024
 - 1.2.4 Gemeinde Polling vom 23.07.2024
 - 1.2.5 Gemeinde Böbing vom 23.07.2024
 - 1.2.6 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 26.08.2024
 - 1.2.8 Planungsverband Region Oberland vom 12.08.2024
 - 1.2.9 Industrie und Handelskammer vom 27.08.2024
 - 1.2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.09.2024
 - 1.2.11 Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.09.2024

folgende Abwägung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 11:0

- 4) Der Ausschuss empfiehlt für die Stellungnahme
- 1.2.12 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Städtebau vom 10.09.2024

folgende Abwägung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Unter A 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche wird das Wort Doppelhaushälften ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 11:0

- 5) Der Ausschuss empfiehlt, die Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ (Fassung vom 25.09.2024) gem. §§ 10 Abs.1, 1 Abs. 8 BauGB **als Satzung zu beschließen**. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

5 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens

Sachverhalt:

1. 1 *Vortext Verfahren*

Am 13.12.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ beschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Am 24.01.2024 hat der Marktgemeinderat die Vorentwurfsplanung (Fassung vom 30.11.2023) gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.02.2024 bis 05.04.2024.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die Billigung der geänderten Entwurfssassung vom 29.05.2024 erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.06.2024. Die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.07.2024 bis 11.09.2024.

In dem Zeitraum sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.2. Auflistung der Stellungnahmen der Behörden zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2024 bis 11.09.2024

- 1.2.1 Immobilien Freistaat Bayern Bergrechtverwaltung vom 23.07.2024
- 1.2.2 Eisenbahnbundesamt vom 15.08.2024
- 1.2.3 Gemeinde Hohenpeißenberg vom 26.08.2024
- 1.2.4 Gemeinde Polling vom 23.07.2024
- 1.2.5 Gemeinde Böbing vom 23.07.2024
- 1.2.6 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 26.08.2024
- 1.2.7 Regierung von Oberbayern vom 09.08.2024
- 1.2.8 Planungsverband Region Oberland vom 12.08.2024
- 1.2.9 Industrie und Handelskammer vom 27.08.2024
- 1.2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.09.2024
- 1.2.11 Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.09.2024
- 1.2.12 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Bauverwaltung vom 10.09.2024

1.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage vom 29.07.2024 bis 11.09.2024
Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen

2. Stellungnahmen der Behörden im Einzelnen

Stellungnahme	Fachliche Würdigung	Abwägung Beschlussvorschlag
2.1 Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern Bergrechtverwaltung vom 23.07.2024		
2.1. <i>vielen Dank für die Beteiligung an der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ Ihrer Gemeinde. Die Vorhabenfläche hat sich gegenüber Ihrer Anfrage vom 14. Februar 2024 nicht verändert. Unsere</i>	2.1 Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.02.2024 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.	2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.

<p>damalige Stellungnahme hat dazu weiterhin Bestand. Gerne sind wir bei Fragen für Sie da.</p>		
<p>2.2 Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes vom 15.08.2024</p>		
<p>2.2 Ihr Schreiben ist am 22.07.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof" in Peißenberg berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5444, Weilheim-Schongau ca. 80 m nördlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Jedoch bestehen keine Bedenken, wenn die im Folgenden aufgeführten Hinweise beachtet werden:</p> <p>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 Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen,</p>	<p>2.2 Belange, welche grundsätzlich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen und damit auf Ebene der Flächennutzungsplanung beachtlich wären, sind aus der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Die Stellungnahme wird auch im Zuge der Abwägung zur 2. Änderung des B-Plans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ behandelt.</p>	<p>2.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der FNP- Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>

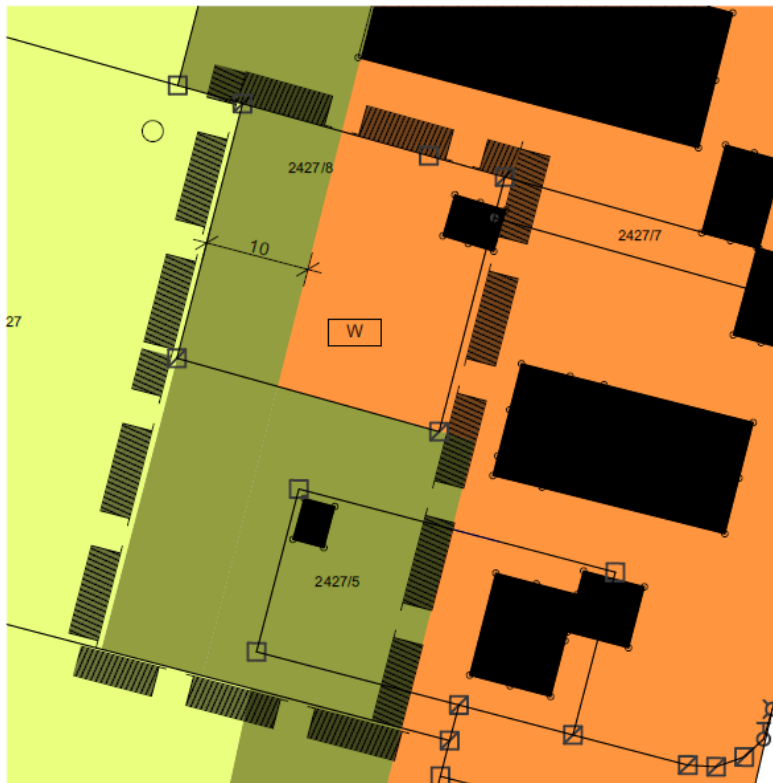
<p>so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.</p> <p>Inbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO abgestimmt werden.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>Ich weise vorsorglich 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.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>		
<p>2.3 Stellungnahme der Gemeinde Hohenpeißenberg vom 26.08.2024</p>		
<p>2.3 Keine Einwendungen / Bedenken</p>		<p>2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.4 Stellungnahme der Gemeinde Polling vom 23.07.2024</p>		
<p>2.4 nach Durchsicht der Unterlagen sind die Belange der Gemeinde Polling nicht berührt.</p>		<p>2.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.5 Stellungnahme der Gemeinde Böbing vom 23.07.2024</p>		

<p>2.5 von Seiten der Gemeinde Böbing bestehen gegen die 8. Änderung des FNP keine Einwendungen.</p>		<p>2.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.6 Stellungnahme des Bergamtes Südbayern vom 26.08.2024</p>		
<p>2.6 vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren. Das Bergamt Südbayern hat weder Anregungen noch Bedenken zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>		<p>2.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 09.08.2024</p>		
<p>2.7 zur o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrfach und zuletzt mit Schreiben vom 03.04.2024 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen. Darin erhoben wir zuletzt keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, stehen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof" den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Hinweis: Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p>2.7 Der Verweis auf die Stellungnahme vom 03.04.2024 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.</p>	<p>2.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.8 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland vom 12.08.2024</p>		
<p>2.8 auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.08.2024 an.</p>		<p>2.8 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.9 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.08.2024</p>		
<p>2.9 zur vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans</p>		<p>2.9 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der</p>





<p>"Äußere Ludwigstraße/Alter" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>		<p>FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.10 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.09.2024</p>		
<p>2.10 die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg und nimmt die beigefügte Abwägungstabelle und die daraus, sowie aus dem damit dankenswerterweise farblich ergänzten/angepassten Planentwurf in der Fassung vom 29. Mai 2024 ersichtlichen Anpassungen zur Kenntnis. Der Stellungnahme von April dieses Jahres ist von unserer Seite nichts hinzuzufügen.</p>	<p>2.10 Der Verweis auf die Stellungnahme vom 05.04.2024 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2024 befasst. Die Beschlüsse gelten fort.</p>	<p>2.10 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst</p>
<p>2.11 Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.09.2024</p>		
<p>2.11 Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände. Im oben genannten Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes.</p>		<p>2.11 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.12 Stellungnahme des LRA Weilheim-Schongau Sachbereich Bauverwaltung vom 12.08.2024</p>		
<p>2.12 im Rahmen der erneuten Beteiligung werden vom Landratsamt zu o.g. Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>		<p>2.12 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>

Planzeichnung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung v. 25.09.2024)

8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Peißenberg



Legende Planzeichen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Wohnbaufläche
-  Private Grünfläche
-  Landwirtschaftliche Fläche

Entwurf-Satzung
Stand 29.05.2024
25.09.2024



Lageplan 1:500

Beschluss:

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

1) Für die Stellungnahmen

- 1.2.1 Immobilien Freistaat Bayern Bergrechtverwaltung vom 23.07.2024
- 1.2.2 Eisenbahnbundesamt vom 15.08.2024
- 1.2.7 Regierung von Oberbayern vom 09.08.2024
- 1.2.9 Industrie und Handelskammer vom 27.08.2024

empfiehlt der Ausschuss folgende Abwägung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis:

11:0

2) Für die Stellungnahmen

- 1.2.3 Gemeinde Hohenpeißenberg vom 26.08.2024
- 1.2.4 Gemeinde Polling vom 23.07.2024
- 1.2.5 Gemeinde Böbing vom 23.07.2024
- 1.2.6 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern vom 26.08.2024
- 1.2.8 Planungsverband Region Oberland vom 12.08.2024
- 1.2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.09.2024
- 1.2.11 Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.09.2024
- 1.2.12 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Bauverwaltung vom 10.09.2024

empfiehlt der Ausschuss folgende Abwägung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der FNP-Planung sind hieraus nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 11:0

- 3) Der Ausschuss empfiehlt, das Genehmigungsverfahren bzgl. der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ (Fassung vom 25.09.2024) beim Landratsamt Weilheim-Schongau durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

6 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Au III", Billigung der Entwurfsplanung, Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 26.07.2023 beschloss der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au III“. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au II“ mit Beschluss vom 28.07.2021 wurde eingestellt, da die Planungsinhalte nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde für diesen Bereich entsprachen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von ca. 10.000 m². Eine Erschließung des Gebiets soll über die Bavariastraße erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au III“ soll insbesondere der maßvollen Nachverdichtung des bestehenden Baugebiets dienen, indem die rückwärtige Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden soll („Bebauung in zweiter Reihe“).

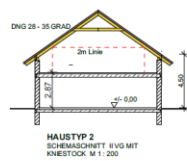
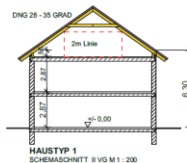
Bezüglich der Planungsziele verweisen wir auf die beigelegte Begründung. Zum vorgelegten Bebauungsplan wurden ebenfalls textliche Festsetzungen ausgearbeitet (siehe Anlagen).

Planentwurf in der Fassung vom 16.09.2024:



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,40	
O E/D	SD 28° - 35°



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
WH 6,30 m maximale, traufseitige Wandhöhe, hier 6,30 m gemessen ab OK FFBE EG
 Die maximale Wandhöhe ist den jeweiligen Haustypen zugeordnet
- SD** Seitlich
 zulässige Dachneigung: hier 28 Grad - 35 Grad
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, hier 0,4
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier Zwei
- E/D** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 100,00** zulässige Höhe über dem Normal Null hier z.B. 603,00 Meter

2. Bauweise Baulinien Baugrenzen

- Baulinie
 O offene Bauweise

3. Verkehrsflächen

- P Privatweg, öffentlich

4. sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
 5 verbodene Maße in Metern, hier 5 Meter

Hinweise durch Planzeichen

- Grundstücksgrenze Bestand
 Bestandsgebäude
 geplantes Gebäude
 bestehende Flurnummer
 Gangstandort außerhalb der Baugrenzen

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 16.09.2024.

Das Verfahren soll mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Kennnisgaben

Kennnisgaben aus der Verwaltung:

Gewässerausbau Schacht-/Unterbaustraße:

BGM Zellner informiert über den Beginn der Baumaßnahme.

Kennnisgaben aus dem Gremium

„Minikreisel“ an der Schongauer Straße:

MGR Bichlmayr bittet um Prüfung, inwieweit die Verkehrssicherheit im Bereich des „Minikreisels“ durch Markierungen verbessert werden kann.

BGM Zellner informiert, dass diesbezüglich bereits Überlegungen in der Verwaltung aufgenommen wurden.

Sonnenstraße:

MGR Forstner fragt an, wann die Planung bzgl. der Straßenplanung für die Sonnenstraße vorgestellt werden.

BGM Zellner informiert, dass eine Vorstellung in der Sitzung vom November 2024 geplant ist.

Haltverbot Sonnenstraße, Bereich Loristraße:

MGR Rießenberger informiert über die Entfernung eines Haltverbot-Schildes in der Sonnenstraße, Bereich Loristraße (ursprünglich zwei Schilder für Anfang/Ende Haltverbot).

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung