



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 14.05.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:04 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

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
Herr Christian Quecke
Herr Matthias Reichhart
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

abwesend von 19:27 Uhr bis 19:30 Uhr

abwesend von 19:18 Uhr bis 19:23 Uhr
abwesend von 19:18 Uhr bis 19:22 Uhr

Personal

Herr Roman Bals
Herr Tjark Duncker
Herr Andreas Fischer
Herr Erich Gehrmann
Herr Klaus Hirschvogel
Herr Michael Hübner
Herr Michael Liedl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: WM-Tagblatt // Hr. Jepsen

Besucher: 1

Gäste/Fachleute: ./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.

Frau Katrin Neumayr

Frau Patricia Punzet

Herr Walter Wurzinger

Frau Cornelia Wutz

TAGESORDNUNG

- 1** Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.04.2025 (ö.T.)
- 2** Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 09.04.2025
- 3** Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
 - 3.1** Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
 - 3.2** Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung von Gehwegen als Bestandteil von Ortstraßen
- 4** Beschluss zum Beteiligungsverfahren des Regionalplans Oberland - 1X. Teilfortschreibung "Kapitel B X Energieversorgung 3.3 Windkraft"
- 5** Jahresrechnung 2023
 - 5.1** Jahresrechnung 2023; Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2023
 - 5.2** Jahresrechnung 2023; Feststellung der Jahresrechnung 2023 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
 - 5.3** Jahresrechnung 2023; Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO
- 6** Vorlage der Jahresrechnung 2024 gemäß Art. 102 Abs. 2 GO
- 7** Kenntnissgaben
 - 7.1** Kostenerstattung von MVV-Fahrten innerhalb des Ortsgebietes von Peißenberg
 - 7.2** weitere 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 09.04.2025 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 09.04.2025 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 09.04.2025

Keine Bekanntgaben.

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

3.1 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 29.01.2025 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ beschlossen.

Ebenfalls in der Sitzung vom 29.01.2025 wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ in der Fassung vom 07.01.2025 gebilligt.

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss wurde am 18.02.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert und ergänzt wurde, ist eine erneute Auslegung nach § 4 Abs. 3 BauGB notwendig und kann noch kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange

Mit Bekanntmachung vom 18.02.2025 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 01.04.2025 gewährt.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Oberbayern

- Planungsverband Region Oberland
- LRA Weilheim-Schongau / Brandschutzdienststelle (Abstimmung erfolgte vorab)
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Gemeinde Böbing
- Gemeinde Hohenpeißenberg
- Gemeinde Wessobrunn
- Peißenberger Kraftwerks GmbH
- Gemeindewerke Peißenberg (Stellungnahme bereits im Voraus; Anlage zur Begründung)
- DB Netz AG

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

- Gemeinde Polling (Mail vom 18.02.2025)
- Gemeinde Oberhausen (Mail vom 17.03.2025 mit angehängtem Protokoll zur Sitzung vom 13.03.2025)

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

1 - Eisenbahnbundesamt vom 07.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
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 "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße" in Peißenberg nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Kennntnisnahme Kennntnisnahme

2 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 07.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 (2) BayDSchG:	Als textlicher Hinweis D.2.4 wird ergänzt: „Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 sowie Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 wird verwiesen.“

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).	Kenntnisnahme

3 - Regierung von Oberbayern / Bergamt Süd vom 27.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“. Die Planfläche liegt zwar oberhalb ehemaligen Bergbaus, aufgrund der Teufenlage und der Zeit seit Stilllegung des Bergbaus sind Auswirkungen an der Tagesoberfläche heute nicht mehr zu erwarten.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

4 - Regierung von Oberbayern / Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 24.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Berührte Belange <u>Hochwasserschutz</u> Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Laut Planunterlagen sowie Geodaten des LfU befindet sich eine Teilfläche des Plangebiets im Hochwassergefahrenbereich für HQ_{extrem}. Laut dem Rauminformationssystem Bayern, das auf Basis des Gewässeratlas gepflegt wird, befindet sich dieser Teilbereich jedoch mit Stand 13.09.2024 im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Wörthersbach und des Fendter Bachs. Wir bitten deshalb um Abstimmung der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie ggf. dem Landesamt für Umwelt – Ref. 69 Hochwasserrisikomanagement.	Eine vorläufige Sicherung eines Überschwemmungsgebiets, gilt für 5 Jahre und kann um max. 2 Jahre verlängert werden (Art. 47 Abs. 4 BayWG). Die verlängerte Frist für die Gebiete im Markt Peißenberg ist am 01.09. 2024 ausgelaufen. Die Überschwemmungsgebiete haben derzeit den Status „Ermittelt“. Hochwasserschutzmaßnahmen befinden sich in der Umsetzung und das Verfahren zur Festsetzung der aktualisierten Überschwemmungsgebiets-/ Hochwassergefahrenflächen läuft. Das Planungsgebiet liegt nach aktuellem Kenntnisstand nicht mehr im Überschwemmungsgebiet. Dieser Sachstand wird in Kapitel 2.3 aufgenommen. Ob das Planungsgebiet weiterhin teilweise innerhalb der

	Hochwassergefahrenfläche für HQ _{extrem} liegen wird, ist noch unklar. Daher werden in der Planung sowohl die aktuelle Hochwassergefahrenfläche als auch der 60-m-Abstand zum Stadel- oder Wörthersbach als Hinweis dargestellt.
Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.	Die Planung wird gemäß Abwägungsvorschlag ergänzt.

5 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB vom 17.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt. Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).	Kenntnisnahme Die vorgesehenen Hausnummern sind nicht Teil der Bauleitplanung, werden jedoch vom Markt Peißenberg möglichst zeitnah festgelegt und dem ADBV gemeldet.

6 - Immobilien Freistaat Bayern – Bergrechteverwaltung vom 20.02.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
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. Zwischen 1962 und 1964 wurde Kohle in über 850 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurden die Flöze 10/11 und 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 3,7 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 60 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Auch wenn diese nahezu 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 Planungen von Baumaßnahmen 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	Als textlicher Hinweis D.2.3 wird ergänzt: „Auffälligkeiten, die auf Auswirkungen des unterirdischen Abbaus von Kohle an der Tagesoberfläche hindeuten, sind dem Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder den Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer möglichst zeitnah zu melden.“ In Kap. 1.2 der Begründung wird ergänzt: „Zwischen 1962 und 1964 wurde Kohle mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 3,7 m in über 850 m unter Geländeoberkante gewonnen. Der Zustand des früheren Abbaus und des darüberliegenden Gebirgsverbunds ist unbekannt.“ Wie dieses Nicht-Wissen bei Baumaßnahmen in welcher Form berücksichtigt werden sollte, wird leider nicht mitgeteilt. Daher wird der

Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren. Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	Passus, die Tatsache bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen, nicht übernommen.
--	--

7 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB vom 13.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, siehe: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.	Kenntnisnahme
1.1 Oberirdische Gewässer 1.1.1 Allgemeines In ca. 50-100 m Entfernung zum Planungsgebiet (Grundstücke mit Fl. Nr. 3300/2, 3300/5, 3300/7, 3300/8, 3300/11 und 3290/34 Gmkg. und Gde. Peißenberg) verläuft der Wörthersbach (Gewässer 3. Ordnung). Für den Wörthersbach sind aktuell Hochwassergefahrenflächen ermittelt und veröffentlicht. Deren Aktualität ist nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen (HWS) im Abschnitt 1 – HWS Peißenberg (Süd) durch das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Stadelbach als Teilbaumaßnahme (TBM 1), sowie des innerörtlichen Gewässerausbaus an der Schacht- und Unterbaustraße (TBM 2) von Seiten der Gemeinde Peißenberg zu überprüfen. Bei Vorlage einer Bestandsvermessung nach Fertigstellen der HWS-Maßnahmen und hydraulischen Berechnung im Auftrag der Gemeinde Peißenberg werden die Hochwassergefahrenflächen von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes aktualisiert. Bei Vorlage eines entsprechenden hydraulischen Nachweises können die Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan bei Wegfallen der Hochwassergefahrenflächen entfallen.	<i>[Im Erläuterungsbericht (Kap. 1.2) nicht wie in Gewässerstrukturkartierung als Wörthersbach, sondern entsprechend der TK25 als Stadelbach angeführt.]</i> s. untenstehend zu 1.1.2 Kenntnisnahme Eine Aktualisierung der Fläche für HQ_{extrem} erfolgt erst nach Fertigstellung aller Hochwasserschutzmaßnahmen im derzeit noch in Umsetzung befindlichen Hochwasserschutzvorhaben. Dies ist nach aktuellem Kenntnisstand für die nächsten Jahre nicht zu erwarten. Kenntnisnahme Das Verfahren soll unabhängig von der Dokumentation und digitalen Implementierung der Hochwasserschutzmaßnahmen fortgesetzt werden. Die erforderlichen Festsetzungen werden entsprechend der unten-

	stehenden Ausführungen ergänzt. Da das HQ_{extrem} ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen annimmt, sind keine größeren Abweichungen zur bislang veröffentlichten Kontur der überschwemmten Flächen zu erwarten. Daher wird auf diese Daten zurückgegriffen, auch wenn eine zukünftige Aktualisierung erwartet wird.
1.1.2 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQ_{extrem} umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. <u>Hinweis zur Änderung des Plans:</u> Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.	Ergänzung Begründung Auf die Hochwassergefahrenflächen wird in Kap. 2.3 des Erläuterungsberichts hingewiesen. Die vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim übermittelten Wasserspiegellagen und Wassertiefen für HQ_{extrem} im Geltungsbereich werden ergänzt. Aufnahme als nachrichtliche Übernahme als Planzeichen B.6 Durch das Wasserwirtschaftsamt konnten keine digitalen Daten zur flächigen Ausdehnung übermittelt werden, die Grenze wird näherungsweise aus dem WMS-Dienst des LfU übernommen und nachrichtlich mit dem neuen Planzeichen B.6 dargestellt.
<u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“	Aufnahme textliche Festsetzung Wenn das Erdgeschoß 25 cm über dem angrenzenden Gelände zu liegen kommt, sind zwingend erforderliche, barrierefreie Wohnungen nicht umsetzbar. Nachdem das Planungsgebiet insbesondere durch die mögliche Überschwemmung bei einem Extremereignis gefährdet wird, erscheint es ausreichend, die OK des Erdgeschosses um mind. 15 cm

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung). „In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“	über die Wasserspiegelhöhe bei HQ_{extrem} festzusetzen. Als textliche Festsetzung C.8.3 wird ergänzt: „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude, die ggf. auch nur teilweise innerhalb der mit Planzeichen B.6 gekennzeichneten Hochwassergefahrenfläche liegen, muss mind. 590,37 m ü NHN betragen. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).“ In der Begründung wird die Notwendigkeit der Festsetzung kurz erläutert (Kap. 4.2). Kenntnisnahme Mit der Ziff. C.8.3 wird eine hochwassersichere Bauweise vorgeschrieben. Unter diesem Aspekt erscheint es nicht erforderlich, zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudetechnik zu treffen. Kenntnisnahme Keine öffentlichen Gebäude vorgesehen.
<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 10 bis 25 cm (Stand vor Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen) auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“ „Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“	Kenntnisnahme Mit der textlichen Festsetzung C.8.3 mit der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß mit mind. 15 cm über der Wasserspiegellage erscheinen Fluchtwege in obere Geschoße nicht erforderlich. Ebenfalls wird eine wasserdichte Ausführung der Kellergeschoße festgesetzt. Zusätzliche Hinweise werden in der Begründung gegeben. Kenntnisnahme Ein Verbot könnte nur als Festsetzung und nicht als Hinweis aufgenommen werden. Es ist nicht ersichtlich, welche Auswirkungen ein Hinweis nach sich ziehen würde – aufgrund der CO₂-Bepreisung ist

„Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).“ „Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Wörthersbaches (Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach, sowie linearer Gewässerausbau an der Schacht- und Unterbaustraße) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Eine finale Berechnung der Hochwassergefahrenflächen bei Eintreten von Extremereignissen (HQextrem) ist nach Fertigstellung der Maßnahmen noch ausständig. „Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“	eine derartige Anlage ohnehin wirtschaftlich nicht sinnvoll. Kenntnisnahme Keine Gebäude mit entsprechender Nutzung oder Komplexität vorgesehen oder zulässig s. obenstehend zu 1.1.1 Kenntnisnahme Mit der Festsetzung C.8.3 wird eine hochwasserangepasste Bebauung festgesetzt. Mit der Umsetzung der Hochwasserfreilegungsmaßnahmen liegt das Planungsgebiet ohnehin nicht mehr in der Überschwemmungsfläche bei HQ₁₀₀. Ein zusätzlicher Hinweis ist somit nicht erforderlich. Aufgrund der Umsetzung der Schutzmaßnahmen kann der bisherige Hinweis D.5.4 entfallen. In der Begründung wird in Kapitel 2.3 dargelegt, dass die Darstellung im Bodengutachten auf Grundlage der Daten vor Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen beruht. Kenntnisnahme
1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Wörthersbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt randlich z.T. im 60 m Bereich dieses Gewässers. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.	Es erfolgt eine Ergänzung als Hinweis durch Planzeichen B.7.

<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Wörthersbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 07.03.2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). 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 wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“	Es erfolgt eine Ergänzung als textlicher Hinweis D.5.6.
1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind gegebenenfalls im Plan zu berücksichtigen. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.	
<u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“	In Hinweis 5.3 (neue Nummerierung 5.4) wird auf Oberflächenabfluss bei Niederschlagsereignissen hingewiesen. Zäune sind in sockelloser Bauweise mit mindestens 10 cm Boden-abstand festgesetzt, sodass hier nicht von einem wesentlichen Abflusshindernis auszugehen ist. In der Begründung

„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).	wird in Kap. 3.2 ein Hinweis mit erläuternder Abbildung ergänzt. s. obenstehend zu 1.1.1
<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „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 Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“	Kenntnisnahme Mit der Festsetzung C.8.3 ist ein zusätzlicher Hinweis nicht mehr erforderlich. Nachdem die Baugrunderkundung bereits vorliegt, kann der 1. Satz des Hinweises D.5.2 (neue Nummerierung 5.3) entfallen.
1.3 Grundwasser Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend dem Gutachten der GHB Consult GmbH vom 19.02.2022 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) mit 588,0 m ü.NHN und der höchste Grundwasserstand (HHW) mit 588,5 m ü.NHN angegeben. Bei einem Höhenbezugspunkt der Geländehöhe von 590,4 m ü.NHN (im nördlichen Planteil), liegt der Grundwasserstand somit 1,90 m unter Geländeoberkante. Unabhängig davon können bei Hochwasser auch höhere Grundwasserstände auftreten. Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) wird, stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.	Ergänzung Begründung In der Begründung wird in Kap. 1.2 die Lage des Grundwassers aufgenommen und auf dessen Hochstand hingewiesen. Aufnahme textlicher Hinweis Der nebenstehende Absatz wird als textlicher Hinweis D.5.5 ergänzt.
<u>Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:</u> „Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“	Kenntnisnahme Das durch den Planungsbegünstigten erstellte Baugrundgutachten verweist auf die hohen Grundwasserstände. In Verbindung mit Ziff. C.8.3 und der dort festgesetzten, auftriebssicheren Bauweise erscheinen zusätzliche Hinweise nicht erforderlich.
1.4 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 im Plan zum Vorfinden möglichen Altlasten wird begrüßt. Aufgrund der industriellen Vornutzung des Grundstücks, ist jedoch generell mit erhöhten Bodenbelastungen zu rechnen. Jeglicher Aushub ist fachgutachterlich begleiten zu lassen und einer ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.	
Vorschläge für Hinweise zum Plan: „Vorhandener Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten.“ „Alle Aushubarbeiten sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Der anfallende Aushub ist gemäß der jeweiligen abfallrechtlichen Einstufung einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.“	Kenntnisnahme Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt oder befestigt, die bestehenden Grünflächen im Bereich des Wohnhauses bleiben unverändert erhalten. Ein entsprechender Hinweis ist somit nicht erforderlich. Aufnahme textlicher Hinweis Der nebenstehende Absatz wird als textlicher Hinweis Nr. D.2.2 ergänzt.
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.	Kenntnisnahme
1.6 Abwasserentsorgung 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise 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.	[s. Hinweis D.4.1]

1.6.2 Niederschlagswasser Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser über die Bodenzone zu versickern. Vorab ist jeweils ein Bodenaustausch bis in die sicherfähigen Kiese durch-zuführen. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Grundsätzlich ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers vor einer Versickerung in das Grundwasser nötig (z.B. belebte Oberbodenpassage oder technische Reinigungsanlage). Sofern die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Versickern in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden können, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.	
<u>Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:</u> <i>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</i>	Aufnahme textlicher Hinweis Der nebenstehende Absatz wird als textlicher Hinweis D.5.2 ergänzt (bisherige Hinweise D.5.2 und folgende werden in der Nummerierung entsprechend aktualisiert).
2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme

8 - LRA Weilheim-Schongau / Bauleitplanung vom 01.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
• Allgemeines In der Planzeichnung wird ein Luftbild dargestellt, über das der Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegt wird. Die Luftaufnahme stimmt nicht mit der überplanten Fläche überein. Da es sich auch um eine Erweiterung handelt sollte dies im Titel genannt werden (2. Änderung und Erweiterung).	Korrektur Plan
• zur Art der baulichen Nutzung Wir sehen die Festsetzung eines Mischgebiets, untergliedert im nördlichen Wohnbereich und im südöstlichen Gewerbebereich, kritisch. <i>Nur festgesetzte Baugebiete können gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert werden. Eine Gliederung von MD-Gebieten in Bereiche in denen beispielsweise (im Wesentlichen) nur gewohnt werden darf, und in solche in denen auch Wirtschaftsstellen zulässig sind, ist damit zwar weiterhin nicht ausgeschlossen. Sie muss aber ein gesamtes, als solches festgesetztes MI-Gebiet erfassen; auch dürfen die Teilbereiche nicht in Wahrheit eigenständige Baugebiete bilden, von denen eines korrekterweise als WA-Gebiet zu qualifizieren wäre.</i> <i>Auch eine horizontale Gliederung von Mischgebieten in Bereiche nur zum Wohnen („MI-W“) und Bereiche nur für nicht wesentlich störendes Gewerbe („MI-G“) scheidet insbesondere dann aus, wenn in Wahrheit zwei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt worden sind.</i> (Ulrich Kuschnerus in: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 783 und 794). Mit Urteil vom 12.09.2000 hat der BayVGH entschieden (Az. 1 N 98.3549), dass die Gliederung eines 0,3 ha großen Mischgebiets durch Ausschluss der Wohnnutzung in etwa einem Fünftel des Gebiets die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wahrt. Das	Ergänzung Plantitel Der Plantitel wird geändert in: „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ‚Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße‘“ Kenntnisnahme (Begründung s. jeweiliger nachfolgender Abschnitt) Das gesamte Planungsgebiet wird mit dem Bebauungsplan als zusammenhängendes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zwar dient die zusätzliche Zufahrt im Nordosten rein der Erschließung des Bereichs für Wohnen und nicht der Erschließung des gewerblich genutzten Mischgebietsbereichs, allerdings ist sowohl das Bestandsgebäude Haus Nr. 56 auf Fl.Nr. 3300/2, als auch ein Teil der für die zulässige Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze nur über Gewerblichen Flächen möglich. Der Teilbereich Wohnen wäre als eigenständiges Gebiet nicht erschlossen. Für die Wohnnutzung im gewerblichen Teil wird nur die maximale Geschossfläche, nicht jedoch die horizontale Lage vorgegeben.

<i>Gericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass die Gliederung eines Mischgebiets durch einen teilweisen Ausschluss der Wohnnutzung insbesondere in Betracht kommt, wenn es nur um einen Randstreifen in Grundstückstiefe als "Pufferzone" zu einem angrenzenden Gewerbegebiet oder um eine kleinräumige Nutzungsdifferenzierung geht.</i> Es werden zwei annähernd gleich große Bereiche geschaffen, einem Wohnteil im Norden und einem Gewerbeteil im Südosten, die durch eine Nutzungstrennungslinie klar voneinander getrennt sind. Zwar dient der an der Straße gelegene Gewerbeteil der Abschirmung der dahinterliegenden, schützenswerteren Wohngebäude; insofern liegen städtebauliche Gründe für die vorgenommene vertikale Gliederung vor. Ob hier (noch) von einer kleinräumigen Nutzungsdifferenzierung gesprochen werden kann, ist fraglich. • zum Maß der baulichen Nutzung Im Bestandsgebäude WO 1 wird eine WH 6,50 m bei II VG festgesetzt. In den angrenzenden WO 3 und WO 5 werden Wandhöhen von 8,10 m, ebenfalls bei II VG, festgesetzt. Bei „üblichen“ Raumhöhen dürfte es fraglich sein, ob die festgesetzten Wandhöhen ausgeschöpft werden können, ohne dass ein nicht zulässiges drittes Vollgeschoss entsteht.	Die Schaffung zweier, annähernd gleich großer Nutzungsteile entspricht grundsätzlich den Vorgaben der BauNVO an ein Mischgebiet. Im gewerblich genutzten Teil wird zusätzlich eine Wohnung zugelassen. Insgesamt erscheint aber die Abschirmung der Wohnnutzung gegenüber dem Verkehrslärm der Schongauer Straße sinnvoll. Zusätzlich können der Wohnnutzung so Terrassen und Gärten zugeordnet werden, was bei einer vollständigen „Durchmischung“ mit Gewerbe im EG und Wohnnutzung im OG nicht möglich wäre. Dort müssten die Wohnungen von oben auf die Nutzflächen der gewerblichen Nutzung ohne wesentliche Begrünung schauen. Die Marktgemeinde hält die städtebaulichen Gründe für so gewichtig, dass sie die Gefahr im Hinblick auf eine nicht zulässige Beschränkung in Kauf nimmt. Die Begründung wird in Kap. 4.1 (Unterkapitel Art der baulichen Nutzung) entsprechend ergänzt. Die Wandhöhe von 8,10 m berücksichtigt einen Spielraum, um ein hochwasserangepasstes Bauen zu ermöglichen. Gleichzeitig ist es der Marktgemeinde wichtig, an dieser Stelle keine dreigeschoßige Bauweise zuzulassen. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass somit ggf. die Wandhöhe nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Dies wird in der Begründung in Kap. 4.1 (Unterkapitel Maß der baulichen Nutzung) aufgenommen.
---	---

9 - LRA Weilheim-Schongau / Städtebau vom 28.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Zur Planzeichnung:</u> Die zu begründende Grundstücksfläche, Zeichen A. 10, plus die unüberbaubare Gehölzpflanzfläche, Zeichen A. 11, bilden nur einen Anteil von ca. 0,10 der Fläche des Geltungsbereiches des vorgelegten Bebauungsplanes. Somit ergäbe sich augenscheinlich eine gesamte GRZ von 0,9 für Hauptanlagen und Anlagen gemäß §19(4) BauNVO. Die Kappungsgrenze liegt jedoch bei 0,8. Jegliche Überschreitung bedürfte der städtebaulichen Begründung. Je höher die Überschreitung umso höher der Rechtfertigungsdruck. Eine städtebauliche Rechtfertigung erscheint aber nicht ersichtlich. Wir empfehlen, die für Hauptanlagen aus den festgesetzten zulässigen Grundflächen nebst Flächen für Terrassen und Balkone ermöglichte GRZ offenzulegen und auch die mit den Überschreitungen gemäß §19(4) BauNVO gesamt sich ergebende GRZ im Sinne einer fundierten Abwägung zu benennen. Hinsichtlich des Klimawandels besteht Handlungsbedarf. Bauleitplanung sollte die Vermeidung des Klimawandels als auch die Klimafolgenbewältigung im Blick haben. Das Allgemeinwohl ist betroffen. Im vorliegenden Plan dienen große Flächen nur der Erschließung und Kraftfahrzeugstellplätzen, dies sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnbereich. Wir empfehlen deshalb dringend zur Abwendung von Hitzeinseln und zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens über den Stellplatzflächen des Gewerbebereiches die Pflanzung <u>weiterer</u> Schatten und Verdunstungskühle bietender großer Bäume <u>festzusetzen</u>. Die Lage der Baugrenzen sollte mit Bezugnahme zu den bestehenden Grundstücksgrenzen vermaßt werden. Das Zeichen A. 9 Ein- bzw. Ausfahrt ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Zur Bezeichnung:	Kenntnisnahme Sowohl in Kap. 4.2 (Unterkapitel Grünordnung Absatz 3) der Begründung als auch der Tabelle 3 in Kapitel 5 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass weniger als die Hälfte der zu begründenden Flächen durch den Bebauungsplan räumlich vorgegeben werden und über die grün dargestellten Flächen hinaus weitere Flächen begrünt werden müssen. Die Tabelle 3 der Begründung legt Außerdem die Flächen für Hauptnutzung, den darin enthaltenen Teil für Balkone und Terrassen, sowie räumlich definierte und gemäß GRZ zusätzlich erforderliche Grünflächen dar. Die Gesamt-GRZ wurde benannt. Änderung textliche Festsetzung In der textlichen Festsetzung C.6.4 wird die Anzahl der beiden zusätzlich gem. C.6.3 zu pflanzenden Bäume im Gewerbebereich von 1 auf 3 erhöht. Es werden einzelne Bemaßungen ergänzt. Änderung Festsetzung durch Planzeichen Das Symbol für die Einfahrt im Bereich der nordöstlichen Zufahrt in den Bereich „Wohnen“ wird zur besseren Auffindbarkeit vergrößert. Ergänzung Plantitel

Die Änderungsplanung beinhaltet nicht nur eine Änderung, sondern auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes. Dies sollte zum Ausdruck gebracht werden.	Der Plantitel wird geändert in: „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ‚Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“
---	---

10 - LRA Weilheim-Schongau / Technischer Umweltschutz

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Einwendungen In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Mischgebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts vor. Nach stehender Rechtsprechung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, sofern gewichtige (städtebauliche) Belange entgegenstehen. In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass die Abwägung durch die Marktgemeinde erfolgen muss (nicht durch den Gutachter). Für eine ordnungsgemäße Abwägung muss der Marktgemeinde daher auch bekannt sein, welche (zusätzlichen) Maßnahmen erforderlich sind (hier: die vom Gutachter vorgesehene fensterunabhängige Belüftung von Schlafräumen gilt für weitere Fassadenbereiche). Bei der Festsetzung Nr. 9.3 wird die Formulierung „schallgedämmte Belüftungseinrichtungen“ verwendet. Da hier eine Maßnahme zum Schallschutz erforderlich ist, mit der bei der Anwesenheit (Schlaf!) der Bewohner eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden muss, reicht eine passive Belüftung (Druckausgleich) nicht aus (diese sorgt – wenn überhaupt – nur bei Abwesenheit der Bewohner für einen Schutz vor Feuchtigkeit/Schimmel). Da eine passive Lüftung nicht ausreicht, ist das Wort „mechanischen“ einzufügen. <u>Rechtsgrundlagen</u> § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988); 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Kenntnisnahme Untenstehende Abwägungen entnommen aus der Stellungnahme Nr. 224004/4 vom 07.04.25 des Ingenieurbüro Greiner. Kenntnisnahme

- Sofern keine gewichtigen städtebaulichen Gründe vorhanden sind, ist die Nr. 9.3 (unter „Immissionsschutz“) der Festsetzungen dergestalt zu ändern, dass der Wert „49 dB(A)“ durch den Wert „45 dB(A)“ ersetzt wird. - Im Planteil sind die entsprechenden Fassadenbereiche kenntlich zu machen (zusätzliches Planzeichen z.B. farbliche Markierung – mit Verweis auf die Festsetzungen C.9.1 bis C.9.3). - Zusätzlich ist bei dem Text zwischen die Worte „schallgedämmten“ und „Belüftungseinrichtungen“ das Wort „mechanische“ einzufügen. - Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zur besseren Verständlichkeit sollte bei der Festsetzung Nr. 9.4 nach „nicht offenbar“	Die geforderte Änderung der Festsetzung Punkt C 9.3 im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Es besteht keine Rechtsgrundlage, den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen bereits strikt ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) zu fordern. Die einschlägige DIN 18005 gibt diesbezüglich lediglich einen Hinweis bzw. eine Empfehlung. Der unter Punkt C 9.3 genannten Wert von 49 dB(A) (Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete nachts) ist in der gutachterlichen Praxis anerkannt und sollte beibehalten werden. Das mögliche Abstellen auf den niedrigeren Wert von 45 dB(A) bei sehr hohen Ansprüchen an den Schallschutz liegt im Ermessen des Bauherrn im Bauvollzug. Kenntnisnahme Auf die geforderte farbliche Markierung der Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts in der Planzeichnung kann verzichtet werden. Die betroffenen Fassaden sind der zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224004 / 3 vom 12.11.24 zu entnehmen. Kenntnisnahme Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind grundsätzlich derart zu bemessen, dass ein ausreichender Luftwechsel für den gewünschten Zweck erzielt wird. Die geforderte Ergänzung des Wortes „mechanisch“ in diesem Zusammenhang ist unseres Erachtens nicht erforderlich bzw. zielführend. Kenntnisnahme Da keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen werden, sind keine Anpassungen in der Begründung erforderlich Kenntnisnahme
--	--

Es wird empfohlen, pro 300 m² einen Baum 2. od. 3. Wuchsordnung und 5 Sträucher zu pflanzen. Wir empfehlen eine Pflanzliste mit geeigneten Arten vorzugeben (Merkblatt des LRA Weilheim: Liste Heimischer Gehölzarten). Als Alternative zu einem Baum in der 2. Wuchsordnung je 300 qm könnten auch 2 Obstbäume (als Hochstamm oder Halbstamm) akzeptiert werden. Zu 3. Wir empfehlen in dieser städtischen Situation einen Hinweis auf erwünschte Fassadenbegrünung zu geben. <u>Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:</u> Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.	Kenntnisnahme Ergänzung textliche Festsetzung: Die textliche Festsetzung C.6.2 wird wie folgt ergänzt: Im Bereich mit Zweckbestimmung „Wohnen“ ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. 50 % der zu pflanzenden Bäume gem. Satz 1 können durch zwei Obstbäume je Baum ersetzt werden. Zusätzlich wird im Hinweis D.3.4 die Gehölzliste des Landratsamts aufgenommen. Im Bebauungsplan wird bereits für den nördlichen, der Wohnnutzung dienenden Teilfläche die Pflanzung von einem Baum mind. 2 Wuchsordnung festgesetzt. Im gewerblichen Teil erscheint eine zusätzliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Sinne der flexiblen Nutzbarkeit nicht zielführend. Hier ist darauf zu verweisen, dass bereits zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen weitere drei Bäume (anstatt bislang ein Baum) zur Pflanzung festgesetzt. Ein zusätzlicher Hinweis dürfte angesichts der bisherigen Nutzung und auch von der Marktgemeinde gewollten Nutzung als Mischgebiet mit Gewerbe ins Leere laufen. Angesichts der vorgesehenen Nutzung und beengten Verhältnisse wird die weitere Gestaltung dem Bauherrn überlassen. Sträucher werden nicht festgesetzt. Aufnahme textlicher Hinweis In brandschutztechnisch unbedenklichen Fassadenbereichen sollen Fassadenbegrünungen eingeplant und angepflanzt werden. Punkt D.3 wird zu „Grünordnung und Artenschutz“ umbenannt. Die Anregung wird aufgegriffen.
--	--

12 - LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 27.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände. Im Geltungsbereich verlaufen keine Kabelleitungen unserer Gesellschaft. 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 Kontakt aufzunehmen. Betriebsstelle Schongau Burggener Straße 15 86956 Schongau Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher Tel. 08861/2342-135 E-Mail: andré.schumacher@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 Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

13 - IHK für München und Oberbayern vom 01.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße" besteht seitens der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Einverständnis. Dass durch die Änderung am festgesetzten Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO Flächen für die Erweiterung und Ergänzung bestehender gewerblich genutzter Gebäude gesichert werden (Bereich mit Zweckbestimmung "Gewerbe"), befürworten wir. Durch die vertikale Trennung des Mischgebiets berücksichtigt Ihre Planung außerdem die von § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO e contrario vorausgesetzte Gleichgewichtigkeit von Wohn- und Gewerbenutzung. Anregungen oder Bedenken bestehen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft daher keine.	Kenntnisnahme

14 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
----------------------	--

Da eine wohnbauliche Nutzung im Mischgebiet nach § 6 BauNVO - sofern im ausgewogenen Verhältnis zur Gewerbenutzung stehend - allgemein zulässig ist, ist dem Planvorhaben von unserer Seite im Prinzip zunächst nichts entgegenzusetzen - unter der Voraussetzung, dass das planerische Vorgehen mit den Belangen der im Plangebiet bestehenden sowie an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden, bestandskräftig genehmigten Handwerksbetriebe abgestimmt ist.	Kenntnisnahme
Da im Zuge von Nachverdichtungen und heranrückender Wohnbebauung in gewachsenen Strukturen häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können, wurde nach einer Analyse der Bestandssituation vor Ort durch die Anfertigung einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung diesem Aspekt bereits Rechnung getragen. Mit der neu geplanten, zusätzlichen Wohnbebauung entstehen heranrückende neue Immissionsorte. Um Immissionskonflikte mit den genehmigten Nutzungen der Zimmerei Reßler, des TÜV Süd Service Center, der Fa. Balzer Automobile mit Kfz- Werkstatt zu vermeiden wurden dem Gutachten des Ingenieurbüro Greiner Nr. 224004 / 3 folgend Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissplanung oder ggf. bauliche Maßnahmen vor den schutzbedürftigen Aufenthaltsträumen im Planentwurf festgesetzt.	Kenntnisnahme
Dieses planerische Vorgehen der Gemeinde im Sinne des Erhalts des ausgewogenen mischbaulichen Charakters mit einem verträglichen Nebeneinander der verschiedenen Funktionen ist zu befürworten.	Kenntnisnahme
Denn gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und genießen genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz.	Kenntnisnahme
Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass sicherzustellen ist, dass die neu hinzukommende Bebauung zu keinerlei Beeinträchtigungen der im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksbetriebe führt.	Kenntnisnahme
Demgemäß ist zu gewährleisten, dass für die o.g. im baulichen Umfeld bestehende Handwerksunternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der langjährig ansässigen Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.	Kenntnisnahme
Grundsätzlich bitten wir Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Plangeltungsbereich und auch andere Mischbauflächen im Marktgemeindegebiet für das Wohnen und Handwerk/Gewerbe	

gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt wird und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe - auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss. Ihre Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie konsequent weiterzuverfolgen. Es wurden in der Planung auch spezifische Anforderungen gewerblicher Nutzungen u.a. hinsichtlich Flexibilität bei der Stellplatzanordnung oder Gestaltung der Zufahrten berücksichtigt, was von unserer Seite wiederum ausdrücklich positiv zu bewerten ist. Aufgrund der teilweisen Lage im vorläufig gesicherten Hochwasserschutzgebiet wurden Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen aufgenommen. Als Unterzeichnerin einer mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft verabschiedeten gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht, befürwortet die Handwerkskammer für München und Oberbayern diese hinweise bezüglich einer an Extremwetterereignisse angepassten Bauweise.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---

Ergänzungen aus der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Zur Stellungnahme 9 - LRA Weilheim-Schongau / Städtebau vom 28.03.2025 wurde aus dem Gremium vorgeschlagen, die Festsetzung bzgl. drei zusätzlich zu pflanzender Bäume im Bebauungsplan süd-westlich vom Gewerbe anzuordnen. Die Änderungen sollen dementsprechend eingearbeitet werden.

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

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

Beschluss 1:

Der Ausschuss empfiehlt folgende Abwägung:

Die folgenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen (hieraus ergibt sich keine Änderung der Planung):

- **1 - Eisenbahnbundesamt vom 07.03.2025**
- **3 - Regierung von Oberbayern / Bergamt Süd vom 27.03.2025**
- **5 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB vom 17.03.2025**
- **12 - LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 27.03.2025**
- **13 - IHK für München und Oberbayern vom 01.04.2025**

- 14 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.04.2025

Abstimmungsergebnis 1:

11:0

Beschluss 2:

Aufgrund der folgenden Stellungnahmen wird die Planung entsprechend der vorgestellten Abwägung geändert:

- 2 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 07.03.2025
- 4 - Regierung von Oberbayern / Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 24.03.2025
- 6 - Immobilien Freistaat Bayern – Bergrechteverwaltung vom 20.02.2025
- 7 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB vom 13.03.2025
- 8 - LRA Weilheim- Schongau / Bauleitplanung vom 01.04.2025
- 9 - LRA Weilheim-Schongau / Städtebau vom 28.03.2025

Entsprechend dem Vorschlag aus dem Gremium sind in der Planzeichnung die drei zusätzlich zu pflanzenden Bäume im Bebauungsplan süd-westlich vom Gewerbe anzuordnen. Die Änderungen sind entsprechend einzuarbeiten.

- 10 - LRA Weilheim-Schongau / Technischer Umweltschutz
- 11 - LRA Weilheim-Schongau / Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespfl ege vom 25.03.2025

Abstimmungsergebnis 2:

11:0

Beschluss 3:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt die Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 25.04.2025 mit den Ergänzungen aus dem Gremium. Die Änderungen sind entsprechend einzuarbeiten.

Da aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, empfiehlt der Ausschuss die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis 3:

11:0

Ergänzungen aus der Sitzung des Marktgemeinderates:

Die Erschließung des „Neubaugebietes“ über die „Stichstraße Schongauer Straße“ (Nähe Schongauer Straße 42) bittet das Gremium nochmals genauer zu betrachten, da das Verkehrsaufkommen durch die Bebauung zunimmt und die Sichtverhältnisse durch parkende Fahrzeuge (u.a. auch Lkw) verschlechtert werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Peißenberg nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Beschluss 1:

Das Gremium beschließt folgende Abwägung:

Die folgenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen (hieraus ergibt sich keine Änderung der Planung):

- **1 - Eisenbahnbundesamt vom 07.03.2025**
- **3 - Regierung von Oberbayern / Bergamt Süd vom 27.03.2025**
- **5 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB vom 17.03.2025**
- **12 - LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 27.03.2025**
- **13 - IHK für München und Oberbayern vom 01.04.2025**
- **14 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.04.2025**

Abstimmungsergebnis 1:

20:0

Beschluss 2:

Aufgrund der folgenden Stellungnahmen wird die Planung entsprechend der vorgestellten Abwägung geändert:

- **2 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 07.03.2025**
- **4 - Regierung von Oberbayern / Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 24.03.2025**
- **6 - Immobilien Freistaat Bayern – Bergrechteverwaltung vom 20.02.2025**
- **7 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB vom 13.03.2025**
- **8 - LRA Weilheim- Schongau / Bauleitplanung vom 01.04.2025**
- **9 - LRA Weilheim-Schongau / Städtebau vom 28.03.2025**

Entsprechend dem Vorschlag aus dem Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss sind in der Planzeichnung die drei zusätzlich zu pflanzenden

Bäume im Bebauungsplan süd-westlich vom Gewerbe anzuordnen. Die Änderungen sind entsprechend einzuarbeiten.

- **10 - LRA Weilheim-Schongau / Technischer Umweltschutz**
- **11 - LRA Weilheim-Schongau / Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 25.03.2025**

Abstimmungsergebnis 2:

20:0

Beschluss 3:

Der Marktgemeinderat beschließt die Billigung des Bebauungsplanentwurfs **2. Änderung und Erweiterung „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“** in der Fassung vom **25.04.2025** **05.05.2025** mit den Ergänzungen aus dem Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss.

Da aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, beschließt das Gremium die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis 3:

20:0

Abstimmungsergebnis:

20:0

**3.2 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Widmung von Gehwegen als Bestandteil von Ortstraßen**

Sachverhalt:

Im Zuge der neu gebauten Ortsumfahrung Peißenberg wurden die nachfolgend aufgeführten Straßen gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 11. Dezember 2000 Nr. 5 Straßenrechtliche Verfügungen zu Ortsstraßen abgestuft.

Gemäß Art. 2 Abs. 1 BayStrWG sind Geh- und Radwege, die mit der Fahrbahn in Zusammenhang stehen und mit dieser gleichlaufen, Bestandteil der Straße. Daher sind die bisher nicht gewidmeten Flurnummern nach Art. 6 BayStrWG in Verb. mit Art. 46 Abs. 2 BayStrWG als Bestandteil der jeweiligen Ortsstraße zu widmen.

Dass die entsprechenden Flurnummern gewidmet werden müssen, wurde nach Rückfrage beim Gemeindetag von diesem bestätigt.

Gleichzeitig sind im Rahmen der Aktualisierung des Bestandsverzeichnisses teilweise Änderungen der Bezeichnungen, der Flurnummern und der Bezeichnungen der Endpunkte notwendig.

1. Ortsstraße Nr. 154 „Schongauer Straße (Teilstrecke)“

Das Karteiblatt ist wie folgt zu berichtigen bzw. zu ergänzen:

Bezeichnung:

Schongauer Straße (Teilstrecke)

Fl.Nr.:

~~802/2~~, 3343/0, 3165/2 (Teilstrecke) der Gemarkung
Peißenberg

Neu: 802, 802/6, 802/7-Teil, 3290/31, 3290/32, 3290/33,
3290/34, 3338/6, 3336/5, 3334/12, 3302/21, 3304/3, 3197/2,

	3200/5, 3200/4, 3210/10, 3212/6-Teil, 3223/31, 3168/30, 3168/6, 3160/22, 3156/24, 3152/6
<u>Anfangspunkt:</u>	Abzweigung Unterbaustraße
<u>Endpunkt:</u>	Beginn bei der Abzweigung Sulzer Straße
<u>Länge der Straße:</u>	2,523 km
<u>Straßenbaulastträger:</u>	Markt Peißenberg
<u>Widmungsbeschränkung:</u>	---
<u>Bemerkungen:</u>	---

2. Ortsstraße Nr. 155 „Wörther Straße“

Das Karteiblatt ist wie folgt zu berichtigen bzw. zu ergänzen:

<u>Bezeichnung:</u>	Wörther Straße
<u>Fl.Nr.:</u>	1040/0 der Gemarkung Peißenberg <u>Neu:</u> 1117/3, 1154/10, 1115/6, 1040/1, 1040/4, 1000/169-Teil, 1040/2, 1005/13, 1005/14, 1040/3
<u>Anfangspunkt:</u>	Grenze Scheithaufstraße N-O Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 1152/4
<u>Endpunkt:</u>	Einmündung Schongauer Str. N-O Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 3338/3
<u>Länge der Straße:</u>	1,460 km
<u>Straßenbaulastträger:</u>	Markt Peißenberg
<u>Widmungsbeschränkung:</u>	---
<u>Bemerkungen:</u>	---

3. Ortsstraße Nr. 157 „Böbinger Straße“

Das Karteiblatt ist wie folgt zu berichtigen bzw. zu ergänzen:

<u>Bezeichnung:</u>	Böbinger Straße <u>Neu:</u> Böbinger Straße (Teilstrecke)
<u>Fl.Nr.:</u>	3252/0 der Gemarkung Peißenberg <u>Neu:</u> 3252/1, 3245/7-Teil, 3266/1-Teil, 3245/2, 3246-Teil
<u>Anfangspunkt:</u>	Nordseite Kreuzung Böbinger Str. / Max-Planck-Str., S-O Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 3243/5
<u>Endpunkt:</u>	Einmündung Schongauer Str. N-O Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 3200/3
<u>Länge der Straße:</u>	0,702 km
<u>Straßenbaulastträger:</u>	Markt Peißenberg
<u>Widmungsbeschränkung:</u>	---
<u>Bemerkungen:</u>	---

4. Ortsstraße Nr. 158 „Hauptstraße Teilstrecke“

Das Karteiblatt ist wie folgt zu berichtigen bzw. zu ergänzen:

<u>Bezeichnung:</u>	Hauptstraße (Teilstrecke)
<u>Fl.Nr.:</u>	65/1, 802/2 der Gemarkung Peißenberg <u>Neu:</u> 800/5, 832/3, 793/4, 786/1, 770/1, 762/1, 854/1, 738/4, 65/2, 60/1
<u>Anfangspunkt:</u>	Abzweigung Sulzer Straße
<u>Endpunkt:</u>	Beginn bei der Abzweigung Ludwigstraße

<u>Länge der Straße:</u>	1,202 km
<u>Straßenbaulastträger:</u>	Markt Peißenberg
<u>Widmungsbeschränkung:</u>	---
<u>Bemerkungen:</u>	---

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt die Widmung der bisher nicht gewidmeten Flurnummern nach Art. 6 BayStrWG in Verb. mit Art. 46 Abs. 2 BayStrWG, da diese gemäß Art. 2 Abs. 2 BayStrWG Bestandteile der Ortsstraßen sind.

Im Einzelnen sollen folgende Flurnummern der Gemarkung Peißenberg neu gewidmet werden:

- Ortsstraße Nr. 154 „Schongauer Straße (Teilstrecke)“:
802, 802/6, 802/7-Teil, 3290/31, 3290/32, 3290/33, 3290/34, 3338/6, 3336/5, 3334/12, 3302/21, 3304/3, 3197/2, 3200/5, 3200/4, 3210/10, 3212/6-Teil, 3223/31, 3168/30, 3168/6, 3160/22, 3156/24, 3152/6
- Ortsstraße Nr. 155 „Wörther Straße“:
1117/3, 1154/10, 1115/6, 1040/1, 1040/4, 1000/169-Teil, 1040/2, 1005/13, 1005/14, 1040/3
- Ortsstraße Nr. 157 „Böbinger Straße“:
3252/1, 3245/7-Teil, 3266/1-Teil, 3245/2, 3246-Teil
- Ortsstraße Nr. 158 „Hauptstraße Teilstrecke“:
800/5, 832/3, 793/4, 786/1, 770/1, 762/1, 854/1, 738/4, 65/2, 60/1

Gleichzeitig sollen im Rahmen der Aktualisierung des Bestandsverzeichnisses teilweise Änderungen der Bezeichnungen, der Flurnummern und der Bezeichnungen der Endpunkte vorgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Peißenberg beschließt die Widmung der bisher nicht gewidmeten Flurnummern nach Art. 6 BayStrWG in Verb. mit Art. 46 Abs. 2 BayStrWG, da diese gemäß Art. 2 Abs. 2 BayStrWG Bestandteile der Ortsstraßen sind.

Im Einzelnen sollen folgende Flurnummern der Gemarkung Peißenberg neu gewidmet werden:

- Ortsstraße Nr. 154 „Schongauer Straße (Teilstrecke)“:
802, 802/6, 802/7-Teil, 3290/31, 3290/32, 3290/33, 3290/34, 3338/6, 3336/5, 3334/12, 3302/21, 3304/3, 3197/2, 3200/5, 3200/4, 3210/10, 3212/6-Teil, 3223/31, 3168/30, 3168/6, 3160/22, 3156/24, 3152/6
- Ortsstraße Nr. 155 „Wörther Straße“:
1117/3, 1154/10, 1115/6, 1040/1, 1040/4, 1000/169-Teil, 1040/2, 1005/13, 1005/14, 1040/3
- Ortsstraße Nr. 157 „Böbinger Straße“:
3252/1, 3245/7-Teil, 3266/1-Teil, 3245/2, 3246-Teil
- Ortsstraße Nr. 158 „Hauptstraße Teilstrecke“:
800/5, 832/3, 793/4, 786/1, 770/1, 762/1, 854/1, 738/4, 65/2, 60/1

Gleichzeitig sollen im Rahmen der Aktualisierung des Bestandsverzeichnisses teilweise Änderungen der Bezeichnungen, der Flurnummern und der Bezeichnungen der Endpunkte vorgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 20:0

4 Beschluss zum Beteiligungsverfahren des Regionalplans Oberland - 1X. Teilfortschreibung "Kapitel B X Energieversorgung 3.3 Windkraft"

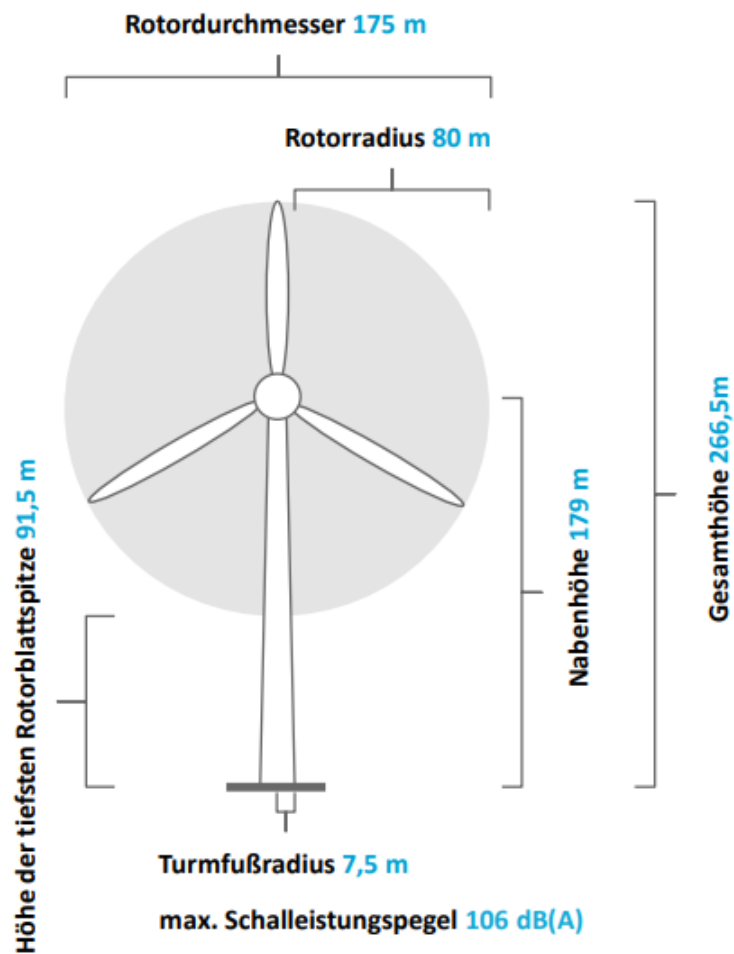
Sachverhalt:

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP), müssen bis 31.12.2027, 1,1% der Regionsflächen als Vorranggebiet für Windkraftanlagen ausgeschrieben werden. Derzeit liegen diese bei 0,24%. Das Flächenziel für Bayern sind 1,8% der Regionsflächen bis 31.12.2032 (ggf. gibt es regionale Unterschiede). Erreicht werden soll dies über eine Positivplanung.

Ausgangslage

Parameter der Referenzanlage maßgeblich für Berechnung einzelner Sachverhalte, wie:

- Windgeschwindigkeit
- Windausbeute
- Rotor-Out-Planung, Überstreichung
- Abstände zu Siedlungen
- Abstände zu Infrastrukturen
- Höhenbeschränkungen



Auf Basis der gewählten Parameter der Windkraftanlage wurden die Flächen anhand nachfolgender Ausschlusskriterien bewertet. Die daraus entstandenen Vorrangflächen können Sie dem beigefügten PDF-Dokument entnehmen.

Das Kartenmaterial sowie weitere Erläuterungen sind online unter www.region-oberland.bayern.de/fortschreibung-wind/ zu finden.

Übersicht Ausschlusskriterien (unüberwindbare Raumwiderstände) – Teil I

Siedlungswesen	Puffer	PA-Stand	Wasser		PA-Stand
Wohnbaufläche	800 m	12.03.24	Fließ- und Standgewässer		26.04.23
gemischte Baufläche	525 m	12.03.24	Wasserschutzgebiete Zonen I + II		12.03.24
Gewerbegebiet	250 m	12.03.24	Heilquellenschutz Zonen I + II		26.04.23
Industriegebiet	80 m	12.03.24	Überschwemmungsgebiet, amtlich festgesetzt		26.04.23
Wohnen im Außenbereich	525 m	12.03.24	Artenschutz Naturschutzgebiet EU-Vogelschutz (SPA-Gebiet) Ramsar-Gebiet FFH-Gebiet flächenhaftes Naturdenkmal flächenhafter Landschaftsbestandteil Dichtezentren (Steinadler, Rohrweihe, Baumfalke) Wiesenbrütergebiete Biotope Schwerpunktorkommen kollisionsgefährdeter Fledermäuse		
Campingplätze	525 m	12.03.24			
Sonderbauflächen ohne Zweckbest. Windkraft	80 m	12.03.24		80 m	26.04.23
Gemeinbedarfsflächen	80 m	12.03.24		80 m	26.04.23
Versorgungsflächen	80 m	12.03.24			26.04.23
Öffentliche Grünflächen	80 m	12.03.24			26.04.23
Sonst. baul. Anlagen für sportl./freizeitl. Zwecke	80 m	12.03.24			26.04.23
Raumordnung		PA-Stand	Forst		PA-Stand
Alpenplan Zone C		26.04.23	Naturwaldreservat		26.04.23
Vorranggebiet Bodenschätze		26.04.23	Naturwaldfläche		26.04.23
Flächenmindestgröße	< 10 ha	26.04.23			
Windkraft		PA-Stand			
Windgeschwindigkeit in 180 m Nabenhöhe	< 4,7 m/s	12.03.24			
Hangneigung	> 30 %	12.03.24			

Verbandsversammlung Planungsverband Region Oberland am 03.12.2024

Cornelia Drexl, Michael Schmolz

TOP 10. Windkraft

6

Übersicht Ausschlusskriterien (unüberwindbare Raumwiderstände) – Teil II

Linieninfrastrukturen	Puffer	PA-Stand	Ziviler Luftverkehr	Puffer	
Bundesautobahn	195 m	12.03.24	Platzrunde, Gegenflug	480 m	12.03.24
Bundesstraße	130 m	12.03.24	Platzrunde, alle anderen Bereiche	930 m	12.03.24
Staatsstraße	125 m	12.03.24	An- und Abflugbereiche Hubschrauberlandeplatz	80 m	12.03.24
Kreisstraße	115 m	12.03.24			
Schienen	135 m	12.03.24			
Freileitungen (> 110 kV)	130 m	12.03.24			
Militär	Puffer				
Militärische Liegenschaften	80 m	12.03.24			
Liegenschaften Gaststreitkräfte	80 m	12.03.24			
Angeordnete Schutzbereiche	80 m	12.03.24			
MVA Lechfeld, relevante Schutzbereiche >= 230 m Anlagenhöhe unzulässig		12.03.24			
Pflichtmeldepunkte (Altenstadt)	2.000 m	12.03.24			
Wissenschaftliche Messstationen	Puffer				
Anlagen des Bayer. Erdbebenmessdienstes	1.000 m	26.04.23			
Wetterradarstationen des DWD (Deutschen Wetterdienstes)	5.000 m	12.03.24			

Verbandsversammlung Planungsverband Region Oberland am 03.12.2024

Cornelia Drexl, Michael Schmolz

TOP 10. Windkraft

7

Beschlussvorschlag:

Zum Vorranggebiet WM 21 können wir für den Bereich, der auf den Markt Peißenberg entfällt, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 1X. Teilfortschreibung „Kapitel B X Energieversorgung 3.3 Windkraft“ Stellung nehmen wie folgt:

Es bestehen keine relevanten Vorüberlegungen oder Planungen zur baulichen Entwicklung in diesem Vorranggebiet für Windkraftanlagen. Das Vorranggebiet ist fern dichter Wohnbebauung, wobei nördlich sich bewohnte Landwirtschaft im Ortsteil „Buchen“ befindet. Dies ist zu beachten bzw. wurde wohl bei der Aufstellung des Vorranggebiets bereits im Hinblick auf notwendige Abstände berücksichtigt. Bauleitpläne, die sich in Aufstellung befinden und sich auf das Vorranggebiet auswirken können, sind nicht vorhanden.

Es wird im Hinblick auf die Topologie darauf hingewiesen, dass das Gebiet gewisse hügelige Höhenunterschiede aufweist und es nicht durchgehend von Peißenberg kommend durch eine Gemeindestraße erschlossen ist, sondern durch eine Anliegerstraße, für deren Unterhalt die Anlieger verantwortlich sind.

Abstimmungsergebnis:

19:0

ohne Georg Hutter wegen möglicher persönlicher Beteiligung, freiwillig

5 Jahresrechnung 2023

5.1 Jahresrechnung 2023; Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2023

Sachverhalt:

Auf der Grundlage des Beschlusses TOP Ö6 vom 24.04.2024 (Vorlage der Jahresrechnung 2023) wurde am 16. und 17. Oktober 2024 die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2023 durch den Rechnungsprüfungsausschuss des Marktgemeinderates vorgenommen. Hierüber wurde ein Prüfungsbericht samt Niederschrift gefertigt. Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Herr Georg Hutter trägt das Ergebnis der örtlichen Prüfung vor.

Unstimmigkeiten, welche eine Feststellung der Jahresrechnung behindern würde haben sich nicht ergeben. Die Empfehlungen des Rechnungsprüfungsausschusses wurden im Rahmen der örtlichen Prüfung in Zusammenarbeit mit den betroffenen Sachbearbeitern der Marktverwaltung besprochen und teilweise bereits erledigt. Einzelne Verbesserungsvorschläge wurden gemacht.

Beschluss:

Da sich im Rahmen der örtlichen Rechnungsprüfung keine Prüfungsfeststellungen ergeben haben, kann die Jahresrechnung 2023 festgestellt werden (siehe nachfolgender Tagesordnungspunkt).

Abstimmungsergebnis:

20:0

5.2 Jahresrechnung 2023; Feststellung der Jahresrechnung 2023 gem. Art. 102 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2023 ist durchgeführt. Beanstandungen, welche einer Feststellung der Jahresrechnung entgegenstehen haben sich nicht ergeben. Die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2023 wird gemäß Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO mit folgendem Ergebnis festgestellt.

	Verwaltungs- haushalt €	Vermögens- haushalt €	Gesamt- haushalt €
Soll-Einnahmen	27.608.501,87 €	5.287.014,89 €	32.895.516,76 €
+ Neue Haushaltseinnahmereste	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Abgang alter Haushaltseinnahmereste	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Abgang alter Kasseneinnahmereste	99.025,70 €	0,00 €	99.025,70 €
Bereinigte Soll-Einnahmen	27.509.476,17 €	5.287.014,89 €	32.796.491,06 €
	Verwaltungs- haushalt €	Vermögens- haushalt €	Gesamt- haushalt €
Soll-Ausgaben	27.508.921,40 €	1.852.229,97 €	29.361.151,37 €
+ Neue Haushaltsausgabereste	0,00 €	3.881.600,00 €	3.881.600,00 €
- Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00 €	446.815,08 €	446.815,08 €
- Abgang alter Kassenausgabereste	-554,77 €	0,00 €	-554,77 €
Bereinigte Soll-Ausgaben	27.509.476,17 €	5.287.014,89 €	32.796.491,06 €
Unterschied (Fehlbetrag)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
In den Rechnungsergebnissen sind enthalten:			
	Haushaltsansatz €	Ergebnis €	
Zuführung zum Vermögenshaushalt insgesamt	547.700,00 €	2.985.324,41 €	
Zuführung vom Vermögenshaushalt insgesamt	0,00 €	0,00 €	
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV-Kameralistik		214.170,92 €	
Zuführung zur allgemeinen Rücklage	0,00 €	214.170,92 €	
Zuführung zu Sonderrücklagen	0,00 €	0,00 €	
Entnahme aus der allgemeinen Rücklage	1.207.400,00 €	0,00 €	
Entnahme aus Sonderrücklagen	0,00 €	0,00 €	

Die Einzelergebnisse sind in folgenden Anlagen dargestellt:

- Haushaltsmäßiger Abschluss
- Kassenmäßiger Abschluss
- Vermögensübersicht
- Übersicht über die Rücklagen
- Übersicht über die Schulden
- Verzeichnis über gebildete Haushaltsausgabereste

Beschluss:

Die Jahresrechnung 2023 wird gemäß Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

20:0

5.3 Jahresrechnung 2023; Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat die Jahresrechnung 2023 nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung festgestellt.

Gründe für eine Verweigerung oder Beschränkung der Entlastung liegen nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Für die Jahresrechnung 2023 wird die Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO erteilt.

Abstimmungsergebnis:

19:0

(ohne BGM Zellner)

6 Vorlage der Jahresrechnung 2024 gemäß Art. 102 Abs. 2 GO

Sachverhalt:

Die Jahresrechnung ist nach Art. 102 Abs. 2 GO innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres zu erstellen.

Die Mitglieder des Marktgemeinderates erhalten in diesem Zusammenhang den Rechenschaftsbericht zusammen mit diversen Anlagen (Vermögensübersicht, Übersicht über die Rücklagen, Übersicht über die Schulden, Übersicht zur Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit und Verzeichnis über die gebildeten Haushaltsausgabereste).

Aus dem Verwaltungshaushalt kann eine Zuführung an den Vermögenshaushalt in Höhe von 2.337.114,87 EUR geleistet werden. Kredite zur Finanzierung des Vermögenshaushaltes waren nicht erforderlich. Bei der Feststellung des Ergebnisses der Haushaltsrechnung erforderlichen Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen und der Soll-Ausgaben des Haushaltsjahres unter Berücksichtigung der Haushaltsreste entstand kein Überschuss. Aus der Allgemeinen Rücklage musste ein Betrag von 232.290,52 EUR entnommen werden.

Beschluss:

Von der vorgelegten Jahresrechnung 2024 wird Kenntnis genommen. Der Rechnungsprüfungsausschuss soll die Jahresrechnung 2024 umgehend prüfen (Art. 103 GO) und dem Marktgemeinderat berichten, damit der Feststellungs- und Entlastungsbeschluss gem. Art.

102 Abs. 3 GO herbeigeführt werden kann. Ein passender Prüfungstermin soll zwischen den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses und der Verwaltung abgesprochen werden.

Abstimmungsergebnis:

20:0

7 Kennntnisgaben

7.1 Kostenerstattung von MVV-Fahrten innerhalb des Ortsgebietes von Peißenberg

Ordnungsamtsleiter Fischer stellt die Antragsmodalitäten zur Bezuschussung von Tickets für Fahrten innerhalb des Ortsgebietes im öffentlichen Nahverkehr durch die Marktgemeinde vor. Ab 01. Juni 2025 ist es für Fahrgäste möglich, entsprechende Tickets zu sammeln und mit dem Antrag auf Erstattung jeweils nach jedem Quartal zu 50 % bezuschusst zu bekommen. Der Antrag wird sowohl auf der Website des Marktes, als auch im Rathaus in Papierform erhältlich sein. Entsprechende Werbung für die Bezuschussung erfolgt über die Website des Marktes, die sozialen Medien sowie über eine Pressemitteilung. Der MVV bzw. die RVO wird vom Markt über die Bezuschussung informiert.

7.2 weitere Kennntnisgaben

Genehmigung Haushalt 2025

Marktkämmerer Liedl berichtet darüber, dass der Haushalt der Marktgemeinde Peißenberg für das Jahr 2025 am 08.04.2025 von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt wurde. Entsprechende Bekanntmachung erfolgte über Amtstafeln sowie Auslage im Rathaus.

Stadtradeln

Der Vorsitzende berichtet über den Start des Stadtradelns ab Samstag, den 17.05.2025 sowie die gemeinsame Fahrt mit dem Rad nach Polling am Sonntag, 18.05.2025.

Maimarkt

Der Vorsitzende berichtet über den am Sonntag, 25.05.2025 erstmals auf dem Festplatz stattfindenden Maimarkt.

Einweihungsfeier Kindergarten Regenbogen

Der Vorsitzende berichtet über die Eröffnungsfeier des Kindergartens Regenbogen am 17.05.2025 um 11:30 Uhr sowie den Tag der offenen Tür am selben Tag ab 13:00 Uhr.

Gesundheitslauf

Der Vorsitzende berichtet über den Gesundheitslauf am Samstag, 17.05.2025

Auswirkungen auf Fahrgastzahlen nach Wechsel zum MVV

MGR D´Amico regt an, die Auswirkungen auf die Fahrgastzahlen und die Nutzung des ÖPNV im Zusammenhang mit dem Beitritt zum MVV durch die Verwaltung im Marktrat vorzustellen. Die Verwaltung wird mit dem Landratsamt hierzu Kontakt aufnehmen.

Workshop zu Novelle der Straßenverkehrsordnung

MGR Bichlmayr fragt nach, wie der Stand ist hinsichtlich eines möglichen Workshops in Bezug auf die Novelle der StVO – insbesondere mit Blick auf die Lage am Kirnbergl (Thema Tempo 30). Der Vorsitzende gibt bekannt, dass ein Referent gesucht wird und anschließend ein Termin für einen solchen Workshop ertört wird. Sollten die Informationen bis dahin vorliegen, werden diese im

nächsten BPVU vorgebracht.

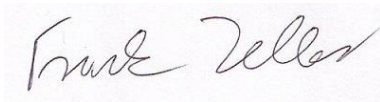
Feuerwehrfest 2025

MGR Hutter spricht sein Lob für das gelungene Feuerwehrfest der FFW Peißenberg aus.

Radweg nach Oberhausen

MGR Reichhart erkundigt sich nach dem aktuellen Stand in Bezug auf den geplanten Radweg nach Oberhausen. Der Vorsitzende gibt Zwischenstand bekannt und verweist auf den nächsten BPVU bzw. die nächste Sitzung des MGR für weitergehende Informationen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:04 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.



Frank Zellner
Erster Bürgermeister



Andreas Fischer
Schriftführung