



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 20.01.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:48 Uhr  
Ort: in der Tiefstollenhalle

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Matthias Bichlmayr

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Anton Höck

Herr Hubert Mach

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießenberger

anwesend ab 18:58 Uhr

Frau Sandra Rößle

Herr Bernd Schewe

#### **Vertreter**

Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Herrn Thomas Bader sen.

#### **Personal**

Herr Roman Bals

Frau Martina Kolácková

Frau Birgit Thaller

#### **weitere Anwesende:**

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

**Besucher:** 2

**Gäste/Fachleute:** Herr Ufer / Büro Terrabiota

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.

# TAGESORDNUNG

## Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 09.12.2024
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Arbeitszimmers auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/48 der Gemarkung Ammerhöfe (Föhrenstraße 4)
  - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung - Tektur des Freiflächengestaltungsplanes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1152/5 und 1152/8 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 3)
  - 3.2 Bauvoranfrage zur Nutzung des Gebäudes als heilpädagogische Tagesstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/51 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5 b)

## Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße", Aufstellung und Billigung der Entwurfsplanung
- 5 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Au III"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 6 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 09.12.2024**

### **2 Bauanträge**

#### **2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Arbeitszimmers auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/48 der Gemarkung Ammerhöfe (Föhrenstraße 4)**

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/48 der Gemarkung Ammerhöfe (Föhrenstraße 4) der Anbau eines Arbeitszimmers an der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses beabsichtigt. Die eingeschossige Erweiterung umfasst lt. Planunterlagen eine Grundfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> (5,75 m x 6,165 m), als Dachform ist die Ausführung einer Satteldachkonstruktion geplant.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Föhrenstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Weitere Stellplatzflächen wurden in den eingereichten Planunterlagen nicht dargestellt, nach Rücksprache mit dem Antragsteller soll es sich allerdings ausschließlich um ein privat genutztes Arbeitszimmer handeln, eine gewerbliche Nutzung einschließlich Besucherverkehr ist nicht vorgesehen.

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

##### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.12.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

##### Abstimmungsergebnis:

10:0

## **2.2 Antrag auf Baugenehmigung - Tektur des Freiflächengestaltungsplanes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14)**

### Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14) eine „Tektur des Freiflächengestaltungsplanes“ beabsichtigt. Die betroffenen Freiflächen sind Bestandteil der bereits im Jahr 2015 genehmigten Umnutzung eines Büro- als Mehrfamilienhauses mit Büroflächen und Tiefgarage. Die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung wurden allerdings bis heute nicht vollständig umgesetzt. Diesbezüglich erfolgte letztmalig mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 26.11.2024 eine erneute Aufforderung zur Herstellung der Außenanlagen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ (mittlerweile im Geltungsbereich der 3. Änderung) an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße).

Mit der nun eingereichten Planung sind verschiedene Änderungen gegenüber der bereits genehmigten Version beabsichtigt – insbesondere ist im südwestlichen Grundstücksbereich die Schaffung von „Stellflächen“ beabsichtigt (dies betrifft u. a. auch den Bereich über der bestehenden Tiefgarage).

Außerdem sollen an mehreren Stellen die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen entfallen, da diese lt. Planunterlagen im Bereich über einer bestehenden Kanalleitung bzw. einer darunter liegenden Kellerfläche liegen würden.

Im südöstlichen Grundstücksbereich werden mit der geänderten Planung wieder deutlich mehr Bäume im Bestand dargestellt – gemäß Bebauungsplan (3. Änderung) waren dort vermehrt Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Des Weiteren befindet sich die dargestellte Spielplatzfläche teilweise außerhalb des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bereiches, die Schaffung der nördlich anschließend vorgesehenen Stellplatzflächen ist nicht geplant.

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 (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 02.01.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Zu den im Sachverhalt beschriebenen Abweichungen hinsichtlich der gemäß Bebauungsplan (3. Änderung) getroffenen Festsetzungen zu den Außenanlagen (Grünordnung/Stellplätze/Spielplatzfläche) kann der Erteilung von Befreiungen zugestimmt werden.

### Abstimmungsergebnis:

10:0

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

### **3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1152/5 und 1152/8 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 3)**

### Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den Grundstücken Fl.Nr. 1152/5 und 1152/8 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 3) der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zugestimmt werden kann. Konkret sollen die nachfolgenden Fragestellungen geprüft werden:

- „1. Möglichkeit der Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus?
2. Mögliche GRZ?
3. Höhe des geplanten Gebäudes?“

Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Ludwig-Thoma-Straße), die weitere Erschließung ist gesichert. Unmittelbar nördlich und westlich des Grundstückes schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Südend- und Ludwig-Thoma-Straße an.

Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung (Firsthöhe 10,23 m) mit einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (20,99 m x 11,99 m). Das zweite Obergeschoss soll als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Das nähere Umfeld ist durch eine max. zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss geprägt. Eine entsprechende Bebauung sieht auch der genannte, angrenzende Bebauungsplan vor (max. zwei Vollgeschosse...Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss max. 0,40 m = Doppelpfette), die überbaubare Grundfläche ist diesbezüglich auf max. 180 m<sup>2</sup> (Einzelhäuser) bzw. 200 m<sup>2</sup> (Doppelhäuser) beschränkt.

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

### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 28.11.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Zu den gemäß Antrag getroffenen Fragestellungen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.) Der Errichtung eines Mehrfamilienhauses kann grundsätzlich zugestimmt werden.  
Zu 2./3.) Hinsichtlich der vorgesehenen GRZ bzw. der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes fügt sich das Vorhaben aus Sicht des Marktes Peißenberg allerdings nicht in die umliegend vorhandene Bebauung ein.

### Abstimmungsergebnis:

10:0

## **3.2 Bauvoranfrage zur Nutzung des Gebäudes als heilpädagogische Tagesstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/51 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5 b)**

### Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Anfrage soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/51 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5 b) dem Einbau einer heilpädagogischen Tagesstätte zugestimmt werden kann – die bisher genehmigte Nutzung umfasst im betroffenen Gebäudebereich Büroflächen.

Gemäß der beigefügten Nutzungsbeschreibung sollen Kinder mit einer seelischen Behinderung oder im Rahmen von Hilfe zur Erziehung in ihrer Entwicklung unterstützt werden. Die Zielgruppe umfasst 18 Kinder im Alter von 6 – 14 Jahren.

Geplant ist der Einbau mehrerer Gruppenräume im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sowie verschiedener weiterer Räumlichkeiten (z. B. Essensbereich, Bewegungs- und Kreativräume sowie Büroflächen).

Die Nutzungszeiten erstrecken sich auf einen Zeitraum zwischen frühestens 11:15 Uhr bis 17 Uhr (Montag bis Freitag). Während der Ferienzeiten wird eine Betreuung zwischen 9 Uhr und 16 Uhr angeboten. Außerhalb der genannten Zeiträume finden Elterngespräche, Termine mit Kooperationspartner und Bürotätigkeiten der Mitarbeiter statt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an einer Gemeindestraße (Otto-Hahn-Straße).

Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 wurde eine Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wurden zugelassen, diese umfassen u. a. auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß der aktuellen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg wäre die für Kindertagesstätten und dgl. erforderliche Stellplatzanzahl wie folgt zu ermitteln:  
1 Stellplatz je 20 Kinder, jedoch mindestens 4 Stellplätze

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

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Anfrage aufgrund der Unterlagen vom 03./08.01.2025. Der geplanten Nutzung kann aus Sicht des Marktes Peißenberg grundsätzlich zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

### **Vorberatender Teil**

#### **4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße", Aufstellung und Billigung der Entwurfsplanung**

#### Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ sollen im Bereich der Flurnummern Fl.Nrn. 3300/2 (Teilfl.), 3300/5, 3300/7, 3300/8 (Teilfl.), 3300/11(Teilfl.) und 3290/34 Gemarkung Peißenberg Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen.

Eine Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgte in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 16.09.2024.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dieses hat neben der Regelung des Baurechts die planungsrechtliche Sicherung der Grundstückerschließung sowie die Grünordnung zum Ziel.

Aufgrund von einzuhaltenden Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes und eines angepassten Lärmgutachtens kam es zu Änderungen der bereits zuvor vorgestellten Entwurfsplanung. Die neue Planung wird durch Herrn Ufer vom Planungsbüro Terrabiota in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vorgestellt.



Darüber hinaus soll für die Prüfstelle des TÜV Süd, die sich auf den angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 3300/5 und 3300/11 befindet, eine Ausfahrt gesichert werden, die auch über das Grundstück Fl.Nr. 3300/7 verläuft. Der Anbau an das bestehende Gebäude ist gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich, sodass der Bebauungsplan mit dieser 2. Änderung angepasst wird.

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine großflächige Baurechtsmehrung. Aus der unten angegebenen Tabelle ergibt sich die rechnerische Gegenüberstellung des bestehenden und zukünftigen Baurechts bezüglich der Geschossfläche für Wohnen. Demnach greifen die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Bodennutzung (SoBoN) für die vorliegende Planung nicht.

<b>Bestehendes Baurecht (Geschossfläche) aus Ursprungsbebauungsplan, 1. Änderung und Gebäudebestand</b>	<b>Zukünftiges Baurecht* (Geschossfläche)</b>
<u>Baurecht Wohnen</u> <i>Grundstücksfläche × GFZ × max. Anteil Wohnen im MI</i> $= 3.871 \text{ m}^2 \times 0,45 \times 0,6$ $\cong 1.045 \text{ m}^2$	<u>Wohnen</u> <i>2 Bauräume à GR 200 m<sup>2</sup> mit 2 VG</i> 800 m <sup>2</sup> <i>+Wohnung im Bereich Gewerbe</i> <u>+120 m<sup>2</sup></u> $= 920 \text{ m}^2$
<i>Grundfläche Bestandsgebäude + Fläche 2. Vollgeschoss</i> $= 204 \text{ m}^2 + 111 \text{ m}^2 = 315 \text{ m}^2$	<i>Teilbauraum West</i> 360 m <sup>2</sup> <i>+Teilbauraum Mitte</i> +350 m <sup>2</sup> <i>+Anbau</i> <u>+15 m<sup>2</sup></u> $725 \text{ m}^2$
<b>Gesamt: 1.360 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt: 1.645 m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz: 285 m<sup>2</sup></b>	
*maximal ausschöpfbares Baurecht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung.	

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“.

Der Ausschuss empfiehlt ebenfalls, die Entwurfsplanung in der Fassung vom 07.01.2025 zu billigen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

**5 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Au III"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

## Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 26.07.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au III“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB konnte gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.09.2024 wurde die Entwurfsplanung in der Fassung vom 16.09.2024 gebilligt. Der Auslegungsbeschluss wurde ebenfalls am 25.09.2024 gefasst.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange**

Mit Bekanntmachung vom 24.10.2024 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 05.12.2024 gewährt.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben: Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle, Staatliches Bauamt Weilheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB., Gemeinde Polling, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Gemeindewerke Peißenberg, DB Netz AG, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken: Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK München und Oberbayern, Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, Landratsamt Weilheim-Schongau – Technischer Umweltschutz, Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch), Gemeinde Oberhausen, Gemeinde Hohenpeißenberg, LEW Verteilnetz GmbH,

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

### **1 - Regierung Oberbayern vom 02.12.2024**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p>der Markt Peißenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au III“, um im südwestlichen bebauten Ortsbereich auf einer Fläche von ca. 1 ha die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbau- bzw. private Grünfläche dargestellt; der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p><b>Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</b></p> <p><b>Hinweis:</b> 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 <a href="mailto:flaechenerfassung@reg-ob.bay-ern.de">flaechenerfassung@reg-ob.bay-ern.de</a></p>	<p>Das Schreiben wird zur <b>Kenntnis</b> genommen.</p>

zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG). Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	

## 2 - Planungsverband Oberland vom 04.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 02.12.2024 an.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
<b>Abstimmungsergebnis</b>	

## 3 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 04.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung mit der Bitte um Beachtung:</p> <p>1.                    Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>.</p> <p>1.1                   Überflutungen infolge von Starkregen</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaats Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.</p> <p>Laut Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) wird im Planungsgebiet z. T. auf verstärkten Oberflächenabfluss, potenzielle Fließwege und das Vorhandensein von Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen bei Starkregenereignissen hingewiesen (vgl. UmweltAtlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).</p>	<p>Im Bebauungsplan sind keine gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden vorhanden.</p> <p>Aus diesem Grund ist der Festsetzungsvorschlag nicht anzuwenden.</p>

<p>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).</p> <p>Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p><b>„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.“</b></p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><b>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</b></p> <p><b>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 wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</b></p> <p><b>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</b></p>	<p>Satz 3 wird unter § 11 Punkt 7 der Hinweise im Textteil ergänzt.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen darüber hinaus <b>keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken.</b></p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur <b>Kenntnis</b> genommen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	

**4 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Bauleitplanung vom 05.12.2024**

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum o. g. Bauleitplanverfahren erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen z. K. u. w. V.</p> <p>Im Übrigen möchten wir uns hierzu wie folgt äußern:</p>	<p>Die Festsetzung soll lediglich die <b>max. Anzahl der Vollgeschosse festschreiben</b>, die sich am Gebietscharakter orientiert. Es soll jedoch <b>durchaus die Möglichkeit offen gehalten</b></p>

Da offenbar nur die Haustypen 1 und 2 zugelassen werden soll empfiehlt es sich, die Anzahl der herzustellenden Vollgeschosse („II“) einzukreisen (s. Nr. 2.7 PlanZV). So wird klargestellt, dass zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen sind, was offenbar der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht.	werden, auch kleinere Gebäude errichten zu können. Die Planung bleibt daher unverändert.
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	

**5 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 28.11.2024**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<b>Naturschutz:</b> Keine Hinweise und Empfehlungen.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
<b>Grünordnung:</b> Die GRZ für die Hauptgebäude liegt bei 0,4, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, sowie Nebengebäude gem. Art. 57 Abs.1 a BayBO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.  <b>Empfehlungen für die Festsetzungen:</b> - § 6.3: bitte „Fassadenbegrünung“ mitaufnehmen	Die Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte wird unter § 9 Punkt 4 im Textteil aufgenommen.
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
- § 9.1: Wo dies möglich erscheint, d.h. nicht mit Baufenstern und Garagen im Konflikt steht, sollte geprüft werden ob einige alte, wertvolle Obst- und Laubbäume zu Erhalt festgesetzt werden könnten. Dies erscheint ggf. auf folgenden Flurstücken möglich: 3241/6, 3241/32 (Laubbaum im Westen), 3249/57 und 3249/58 (Laubbäume in jeweils nördlicher Ecke). Ggf. könnte zusätzlich in den textlichen Festsetzungen darauf verwiesen werden, „Der Erhalt von Bestands-Obst- und Laubbäumen ist ausdrücklich erwünscht.“	Erhalt von Obstbäumen: Erhaltenswerte Obstbäume befinden sich auf Flur-Nr. 3249/59 und 3241/6. In beiden Fällen kollidieren die Bäume mit den ausgewiesenen Baufenstern. Auch bei einer Verkleinerung dieser Baufenster ist es leider unrealistisch, dass die wertvolleren Bäume erhalten werden können. Die anderen Bäume sind relativ jung, so dass eine Festsetzung im B-Plan nicht angemessen wäre. Der Wunsch nach Erhalt von Obst- und Laubbäumen wird unter § 11 Punkt 1 als Hinweis im Textteil aufgenommen.
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
- § 9.2: erweitern um den Zusatz „und gärtnerisch zu pflegen“	Die gewünschte Ergänzung wird unter § 9 Punkt 2 im Textteil aufgenommen.
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	

<p>- § 9.3: bitte erweitern um „Die Versiegelung von Flächen z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen ist auf ein Minimum zu beschränken.“</p>	<p>Die gewünschte Ergänzung wird unter § 9 Punkt 3 im Textteil aufgenommen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>- Ggf. Hinweise zum Artenschutz aufnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ „Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren und im Zuge von Um-bauten so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur &lt; 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.“</li> <li>○ Im Fall von Rodungen und Abrissen ist der Artenschutz und die gesetzlichen Verbotstatbestände zu beachten, es sind vorab geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dies betrifft insbes. Habitate, Nistplätze, Höhlungen von Fledermäusen und Gebäudebrütern (z.B. in alten Obstbäumen, an Fassaden, hinter Fensterläden, etc.). Bei Vorkommen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um geeignete Maßnahmen abzustimmen</li> </ul> <p>- Wir empfehlen Maßnahmen zur Förderung von Gebäudebrütern aufzunehmen. Die Maßnahme hat zum Ziel, den Lebensraum der Wildtiere im Dorf zu erhalten, da diese zu den geschützten und zum Teil gefährdeten Arten gehören. Durch Bautätigkeit kommt es zu Quartierverlusten und Beeinträchtigungen ihrer Lebensräume, weshalb Ausweichmöglichkeiten in Form von Spalten und Hohlräumen an Gebäuden erforderlich sind. Die Niststätten können in Neubauten zu geringen Kosten in die Fassaden- oder Dachkonstruktion integriert werden. Die entsprechende Festsetzung könnte beispielweise folgendermaßen lauten: „An Wohngebäuden ab zwei Geschossen oder einer Wandhöhe ab 6 Metern müssen pro Laufmeter Fassade 0,2 Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Sperlinge, Hausrotschwanz, Fledermäuse) geschaffen werden. Die Fassadenlänge bemisst sich aus der Länge aller vier Fassadenseiten im obersten Vollgeschoß. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Für Fledermausquartiere kommen auch die West- und in geringer Anzahl die Südseiten der Gebäude infrage.“</p>	<p>Zumal es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, und umfangreicher Bestandsschutz besteht, werden ausführliche Hinweise oder Festsetzungen zur Beleuchtung oder zum Schutz von Gebäudebrütern als unverhältnismäßig erachtet.</p> <p>Unter § 11 Punkt 3 wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen und der bereits enthaltene Hinweis unter § 11 Punkt 2 zu den Rodungszeiträumen ergänzt.</p>

Die Quartiere können in Teilbereichen des jeweiligen Gebäudes konzentriert werden. Die Quartiere können ab 5 Metern Höhe als Niststeine in die Fassade integriert werden oder als Nistkästen unter den Dachvorsprung gehängt werden. Die Quartiere müssen frei angefliegen werden können, in der Anflugschneise und unter den Quartieren sollen sich keine Bäume oder auskragenden Bauteile (z.B. Balkon) befinden.“	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
<b>Hinweise:</b> - Gerne kann auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden – vgl. <a href="https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&amp;view=org&amp;orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54">https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&amp;view=org&amp;orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54</a> (> Merkblatt)	Im Sinne einer besseren Verständlichkeit wird die vorgeschlagene Gehölzliste <b>beibehalten und nicht durch einen Verweis ersetzt. Sie wird mit der Liste des Landratsamtes abgeglichen.</b>
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	

## 6 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Städtebau vom 04.12.2024

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Zur Planzeichnung:  Es ist geplant, eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Die Bestandsbebauung zeigt sich bei der Ortsbesichtigung eher kleinteilig. <b>Somit erscheint aus unserer Sicht der Haustyp 2 maßvoller.</b> Die mit <b>Haustyp 1</b> vorgeschlagene Wandhöhe von <b>6,30 m</b> fügt sich aus Sicht des Städtebaus auch in der <b>ersten Reihe nicht ein.</b> <b>Somit empfehlen wir hier insgesamt nur einen Haustyp festzusetzen, der ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss ermöglicht</b> (somit wäre die Wandhöhe so zu bemessen, dass für das Obergeschoss nur ein Kniestock errichtbar ist).	Im Sinne der Forderung der Regierung Innenbereiche <b>nachzuverdichten um innerorts mehr Wohnraum schaffen zu können</b> , hat sich die Marktgemeinde entschlossen in diesem Bereich entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten festzusetzen. <b>Dennoch soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere Gebäude im Hinterliegerbereich errichten zu können.</b> Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung, wurden deshalb die <b>beiden Haustypen beschlossen.</b> <b>Die Planung bleibt daher unverändert.</b>
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Die Fertigfußbödenoberkanten der Bestandsgebäude in der ersten Reihe zur Straße liegen überwiegend um mehrere Stufen erhöht zum Straßenniveau. <b>Es ist nicht klar, ob die im Plan angegebenen FFB Erdgeschoss Höhenlagen dem Bestand oder einer Neubebauung zuzuordnen sind.</b> Somit ist die Höhenentwicklung für die erste Reihe <b>unbestimmt.</b> Da ohnehin Bestandsschutz besteht, <b>empfehlen wir die Oberkanten FFB</b>	Für das Gebiet wurde ein <b>detailliertes Höhenaufmaß</b> erstellt und die <b>aufgenommenen Bestandshöhen bei den bestehenden Gebäuden festgesetzt.</b> Bei den Hinterliegerbebauungen wurde eine <b>Höhenfestsetzung gemäß des bestehenden Geländes unter Berücksichtigung der Gegebenheiten durch wild abfließendes Wasser festgesetzt.</b> <b>Die Planung bleibt daher unverändert.</b>

<p>Erdgeschoss nur für Neubebauung entsprechend niedriger festzusetzen und Höhenkoten auf der Straße anzugeben, die eine Einschätzung der geplanten Höhenentwicklung für die Abwägung erlauben.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>Im Plan sind zwei Haustypen dargestellt, deren Zuordnung im Lageplan nicht eindeutig bestimmt ist. Zudem stellt sich die Frage, weshalb zwei Haustypen mit gleicher Dachneigung dargestellt werden.</p>	<p>Die beiden Haustypen sind jeweils mit flexibler Dachneigung von 28° bis 35° festgesetzt. Eine konkrete Zuordnung wurde bewusst nicht gewählt, um an dieser Stelle möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen. Die Planung bleibt daher unverändert.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>In der Legendenerklärung sollte unter Punkt 3 Verkehrsflächen das Zeichen P „Privatweg“ besser als „Private Verkehrsfläche“ (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB) erklärt werden.</p>	<p>Dem Einwand wird nachgegeben und im Planteil das Zeichen P als „Private Verkehrsfläche“ erklärt.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>Wir weisen darauf hin, dass ein Teil im Bergbaubereich liegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>Zum Textteil:  Zu § 3 3. Höhe der baulichen Anlagen empfehlen wir zusätzlich oder alternativ eine Festsetzung der maximalen OK FFB bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände.</p>	<p>Die Festsetzung einer absoluten Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens ist nach Sicht des Planers ausreichend bestimmt. Die Planung bleibt daher unverändert.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>§ 8 ist undefiniert ...“Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.“</p>	<p>Im Textteil unter § 8 wird in Abs. 1 der Satz 2 ersatzlos gestrichen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	
<p>Zur Begründung:  Zu 5.3.3 Im bereits bestehenden Bauquartier finden sich vorrangig Kniesstockhäuser.  Die Wandhöhen wurden hier vertauscht und stimmen daher nicht mit der Planzeichnung und Text überein.</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 5.3.3 entsprechend korrigiert.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	

## 7 - Bergrechteverwaltung vom 04.11.2024

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p>mit Ihrer E-Mail vom 24. Oktober 2024 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Au III" gebeten.</p> <p>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.</p> <p>1970 wurde bis ca. 130 m nordöstlich der Fläche Kohle in über 1.000 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurden das Flöz 10/11 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 1,5 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.</p> <p>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.</p> <p>Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren.</p> <p>Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.</p>	<p>Das Schreiben wird zur <b>Kenntnis</b> genommen und bei den weitergehenden <b>Planungen</b> <b>berücksichtigt</b>.</p>
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	

## 8 - Eisenbahn-Bundesamt vom 14.11.2024

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p>Ihr Schreiben ist am 24.10.2024 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><b>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Au III" nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</b></p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Das Schreiben wird zur <b>Kenntnis</b> genommen.</p>
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	

Darüber hinaus wird durch die Verwaltung folgender Hinweis ergänzt:

**Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Pflicht der Einholung aktueller Spartenauskünfte. Erforderliche Mindestabstände und Mindestüberdeckungen zu unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen sind nach Vorgabe des jeweiligen Leitungsbetreibers zu beachten. Gleicher Sachverhalt gilt ebenfalls für die private Entwässerungsleitung DN250 auf dem Baugrundstück 3241/4.**

**Ergänzung aus der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses zur Abwägung der „Grünordnung“:**

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassaden ab 5 m ist nochmals zu prüfen und kann in der vorliegenden Fassung nicht empfohlen werden.  
Über den unten nochmals eingefügten Punkt wurde deshalb in der Sitzung **nicht abgestimmt.**  
**„5 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 28.11.2024**

<p><b>Grünordnung:</b> Die GRZ für die Hauptgebäude liegt bei 0,4, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, sowie Nebengebäude gem. Art. 57 Abs.1 a BayBO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p><b>Empfehlungen für die Festsetzungen:</b> - § 6.3: bitte „Fassadenbegrünung“ mitaufnehmen</p>	<p>Die Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte wird unter § 9 Punkt 4 im Textteil aufgenommen.</p>
--	--

”

#### Beschluss:

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

Der Ausschuss nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und empfiehlt folgende Abwägung **mit Ausnahme des Abwägungspunktes 5 (LRA WM-SOG: Sachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 28.11.2024; Spiegelstrich 2):**

#### 1 - Regierung Oberbayern vom 02.12.2024

- Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

#### 2 - Planungsverband Oberland vom 04.12.2024

- Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

#### 3 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 04.12.2024

- Im Bebauungsplan sind keine gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden vorhanden. Aus diesem Grund ist der Festsetzungsvorschlag nicht anzuwenden.
- Satz 3 wird unter § 11 Punkt 7 der Hinweise im Textteil ergänzt.
- Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.

#### 4 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Bauleitplanung vom 05.12.2024

- Die Festsetzung soll lediglich die max. Anzahl der Vollgeschosse festschreiben, die sich am Gebietscharakter orientiert. Es soll jedoch durchaus die Möglichkeit offen gehalten werden, auch kleinere Gebäude errichten zu können. Die Planung bleibt daher unverändert.

#### 5 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 28.11.2024

- Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

~~— Die Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte wird unter § 9 Punkt 4 im Textteil aufgenommen.~~

- Erhalt von Obstbäumen: Erhaltenswerte Obstbäume befinden sich auf Flur-Nr. 3249/59 und 3241/6. In beiden Fällen kollidieren die Bäume mit den ausgewiesenen Baufenstern. Auch bei einer Verkleinerung dieser Baufenster ist es leider unrealistisch, dass die wertvolleren Bäume erhalten werden können. Die anderen Bäume sind relativ jung, so dass eine Festsetzung im B-Plan nicht angemessen wäre.  
Der Wunsch nach Erhalt von Obst- und Laubbäumen wird unter § 11 Punkt 1 als Hinweis im Textteil aufgenommen.
- Die gewünschte Ergänzung wird unter § 9 Punkt 2 im Textteil aufgenommen.
- Die gewünschte Ergänzung wird unter § 9 Punkt 3 im Textteil aufgenommen.
- Zumal es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, und umfangreicher Bestandsschutz besteht, werden ausführliche Hinweise oder Festsetzungen zur Beleuchtung oder zum Schutz von Gebäudebrütern als unverhältnismäßig erachtet. Unter § 11 Punkt 3 wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen und der bereits enthaltene Hinweis unter § 11 Punkt 2 zu den Rodungszeiträumen ergänzt.
- Im Sinne einer besseren Verständlichkeit wird die vorgeschlagene Gehölzliste beibehalten und nicht durch einen Verweis ersetzt. Sie wird mit der Liste des Landratsamtes abgeglichen.

#### **6 - Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich Städtebau vom 04.12.2024**

- Im Sinne der Forderung der Regierung Innenbereiche nachzuverdichten um innerorts mehr Wohnraum schaffen zu können, hat sich die Marktgemeinde entschlossen in diesem Bereich entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten festzusetzen. Dennoch soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere Gebäude im Hinterliegerbereich errichten zu können. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung, wurden deshalb die beiden Haustypen beschlossen. Die Planung bleibt daher unverändert.
- Für das Gebiet wurde ein detailliertes Höhenaufmaß erstellt und die aufgenommenen Bestandshöhen bei den bestehenden Gebäuden festgesetzt. Bei den Hinterliegerbebauungen wurde eine Höhenfestsetzung gemäß des bestehenden Geländes unter Berücksichtigung der Gegebenheiten durch wild abfließendes Wasser festgesetzt. Die Planung bleibt daher unverändert.
- Die beiden Haustypen sind jeweils mit flexibler Dachneigung von 28° bis 35° festgesetzt. Eine konkrete Zuordnung wurde bewusst nicht gewählt, um an dieser Stelle möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen. Die Planung bleibt daher unverändert.
- Dem Einwand wird nachgekommen und im Planteil das Zeichen P als „Private Verkehrsfläche“ erklärt.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
- Die Festsetzung einer absoluten Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens ist nach Sicht des Planers ausreichend bestimmt. Die Planung bleibt daher unverändert.
- Im Textteil unter § 8 wird in Abs. 1 der Satz 2 ersatzlos gestrichen.
- Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 5.3.3 entsprechend korrigiert.

#### **7 - Bergrechteverwaltung vom 04.11.2024**

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

## **8 - Eisenbahn-Bundesamt vom 14.11.2024**

- Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

### **Ergänzender Hinweis durch die Verwaltung soll aufgenommen werden:**

Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Pflicht der Einholung aktueller Spartenaukünfte. Erforderliche Mindestabstände und Mindestüberdeckungen zu unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen sind nach Vorgabe des jeweiligen Leitungsbetreibers zu beachten. Gleicher Sachverhalt gilt ebenfalls für die private Entwässerungsleitung DN250 auf dem Baugrundstück 3241/4.

Der Ausschuss empfiehlt, den Bebauungsplan „Obere Au III“ bestehend aus Satzung, Begründung und Planteil in der Fassung vom 29.01.2025 als Satzung zu beschließen. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

## **6 Kennnisgaben**

### **Kennnisgaben aus der Verwaltung:**

#### Parkleitsystem:

Der Markt Peißenberg hat im letzten Jahr mit der Weiterentwicklung seines Parkleitsystems in Form von einer Beschilderung (ohne technische Einrichtungen) begonnen.

Ziel ist es

- mit Hilfe der Beschilderung viel frequentierte Einrichtungen (Tiefstollenhalle, Sportzentrum, Freibad (mit E-Ladesäule) Moosleite (mit E-Ladesäule), Alte Bergehalde (mit Wohnmobilstellplätzen) einfacher auffinden zu können
- rechtzeitig ab der Ortseinfahrt auf die vorhandenen Parkplätze aufmerksam zu machen (P Tiefstollenhalle, Wanderparkplatz, P2, Tiefstollenhalle, P Moos leite, P Sportzentrum Freibad). Damit soll erreicht werden, dass insbesondere Parksuchverkehr im Umfeld der Tiefstollenhalle bei Veranstaltungen deutlich reduziert wird, da rechtzeitig entsprechend des „Parkplatzkonzeptes Tiefstollenhalle“ zu den vorhandenen Parkplätzen geleitet wird.
- Bereits vorhandene einzelne Beschilderung (wie z. B. Tiefstollenhalle, Sportzentrum, Festplatz, etc.) zusammengefasst auf einem Schild zu bündeln.

Der Aufbau der Beschilderung soll im Frühjahr 2025 erfolgen.

#### Beispiel:



MGR Schewe bittet darum die Website anzupassen.

### **Kenntnisgaben aus dem Gremium:**

#### Sachstand Personenaufzug im Rathaus:

BGM Zellner informiert über die Verzögerung der Arbeiten am Personenaufzug im Rathaus.

#### Vereinsheim Frohsinn 2000 e.V.:

MGR Forstner erfragt den Sachstand bzgl. des Standorts des neuen Vereinsheims für den Verein Frohsinn 2000 e.V.

BGM informiert, dass der Verwaltung noch keine Ergebnisse zu dem Verkauf des Königreichsaals vorliegen.

#### Beleuchtung Fuß- und Radweg:

MGR Bichlmayr bittet um Überprüfung der Beleuchtung des Fuß- und Radweges entlang der Hochreuther Straße und im Bereich des Tiefstollens Richtung Georgenweg (ehemalige Zementfabrik). \_

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:48 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller  
Schriftführung