



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 22.09.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:47 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe

Vertreter

Herr Rudi Mach

Vertretung für Herrn Hubert Mach

Personal

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher:

2

Gäste/Fachleute:

Hr. Barth, Hr. Kilger // Conductor Bau GmbH
Frau Hänel // Montessori Schule

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Hubert Mach

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1** Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 21.07.2025
- 2** Bauanträge
 - 2.1** Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Freibadgebäudes mit Verwaltungs- und Praxisräumen sowie Anbringung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/1 der Gemarkung Peißenberg (Pestalozzistraße 8)
 - 2.2** Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 990/3 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Koch-Straße 5)
 - 2.3** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/11 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 28)
 - 2.4** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, Garage und Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2429/1 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 59)
- 3** Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1** Antrag auf Vorbescheid zur Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 3328/5 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Kirchstraße 20) als Erweiterung eines Schulgeländes

Vorberatender Teil

- 4** Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 5** Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
- 6** Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung zur Ortsstraße (Teilfläche Alte Kohlenwäsche)
- 7** Kenntnissgaben

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

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 21.07.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 21.07.2025 wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Freibadgebäudes mit Verwaltungs- und Praxisräumen sowie Anbringung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/1 der Gemarkung Peißenberg (Pestalozzistraße 8)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/1 der Gemarkung Peißenberg (Pestalozzistraße 8) eine Erweiterung des Freibadgebäudes mit Verwaltungs- und Praxisräumen sowie die Anbringung einer Werbeanlage beabsichtigt.

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

Der dreigeschossige Anbau ist im nordöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt lt. Planunterlagen 10,64 m, als Dachform ist die Ausführung einer Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung geplant. Im Gebäude sind die nachfolgend genannten Nutzungen vorgesehen:

EG: Wartebereich/Büroräume/Besprechungsräume/Umkleide-/Sanitärräume

1. OG: Empfang/Ergotherapie/Umkleide-/Sanitärräume

2. OG: Büroräume/Seminarraum/Lehrküche/Umkleide-/Sanitärräume

Die beabsichtigte Werbeanlage soll an der Ostseite des Gebäudes angebracht werden und umfasst einen Durchmesser von 3,50 m.

Für die geplanten Nutzungen wurden lt. beigefügtem Stellplatznachweis insgesamt 13 Stellplätze ermittelt (Büroflächen 215 m²: 9 Stellplätze/Praxisräume 82,05 m²: 4 Stellplätze). Gemäß Antragsunterlagen sollen fünf Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden – davon würden sich allerdings vier Stellplätze bereits teilweise auf dem angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1132 der Gemarkung Peißenberg befinden. Die verbleibenden acht Stellplätze sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1129 der Gemarkung Peißenberg (Gesamtparkplatz an der Südendstraße) nachgewiesen werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 19.08.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Bezüglich des erforderlichen Stellplatznachweises ist noch eine entsprechende Sicherung der benötigten Flächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1132 und Fl.Nr. 1129 der Gemarkung Peißenberg vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 990/3 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Koch-Straße 5)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 990/3 der Gemarkung Peißenberg ein Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und wird über eine Gemeindestraße erschlossen (Robert-Koch-Straße). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Bestandteil des Antrages auf Baugenehmigung ist auch eine Neufestlegung der Geländeoberfläche durch das Landratsamt Weilheim-Schongau. Gemäß Antragsunterlagen liegt das bestehende Gelände derzeit auf einer Höhe zwischen 558,40 m im südlichen und 558,15 m im nördlichen Teil des Grundstückes. Vorgesehen ist eine Geländehöhe von 588,70 bis 558,80 m, hierzu wurde die nachfolgende Begründung beigefügt:

- „- Das Grundstück wäre dann in etwa gleich hoch aufgefüllt wie alle umliegenden Grundstücke und besser vor einem Hochwasserereignis geschützt.
- Das Urgelände auf unserem Grundstück liegt leider so tief, dass die Bauherren unverhältnismäßig bei der Abstandsflächenberechnung gegenüber den anderen Grundstücken benachteiligt werden.
- Durch eine Festlegung der Geländeoberfläche würde sich das Bauvorhaben auch deutlich besser in die Umgebung einfügen, dies ist auch deutlich auf den Ansichten erkennbar.“

Die Gesamtfirsthöhe des Gebäudes beträgt lt. Planunterlagen 9,68 m (ab neuer Geländehöhe).

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 12.08.2025 und 16.09.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/11 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 28)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/11 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 28) die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ganghoferstraße“ an zwei Gemeindestraßen (Ganghoferstraße/Zufahrt Wörth).

Zur Bebauung des ursprünglichen Gesamtgrundstückes Ganghoferstraße 28/30 mit einem Doppelhaus besteht bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2024. Mittlerweile wurde das genannte Grundstück geteilt.

Der nun vorliegende Antrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Ganghoferstraße 28 wurde zunächst im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO eingereicht. Aufgrund der nachfolgenden Abweichung von den Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes wird der Antrag allerdings in das Baugenehmigungsverfahren übergeleitet:

Der Bebauungsplan sieht im östlichen Geltungsbereich die Anlage eines durchgängigen, privaten Grünstreifens mit einer Tiefe von 8 m vor – „(Bepflanzung mind. alle 25 Meter mit einem Baum gemäß Pflanzliste). Dieser ist bis zur Geltungsbereichsgrenze vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben, sofern er nicht bereits zum Baugrundstück gehört.“

Im vorliegenden Fall befindet sich der Grünstreifen vollständig auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1107 der Gemarkung Peißenberg – ein Erwerb der Flächen ist allerdings nicht vorgesehen.

Eine ähnliche Vorgehensweise erfolgte bereits bei der Neubebauung des Grundstückes Ganghoferstraße 32 – hierzu wurde im Zuge der damaligen Baugenehmigung eine Befreiung zur Verschiebung des erforderlichen Grünstreifens auf das Baugrundstück erteilt.

Hinsichtlich des Grünstreifens wird (analog zur o. g. Bebauung des Grundstückes Ganghoferstraße 32) die Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Verschiebung der Flächen auf das Baugrundstück beantragt.

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 28.08.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Außerdem kann der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ganghoferstraße“ zu der gemäß Sachverhalt beschriebenen Verschiebung des festgesetzten Grünstreifens auf das Baugrundstück zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, Garage und Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2429/1 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 59)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2429/1 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 59) der Neubebauung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, Garage und Carports beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ an einer Gemeindestraße (Ludwigstraße).

Das Vorhaben wurde zunächst im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO eingereicht. Aufgrund einer großflächigen Versiegelung des Grundstückes ergab sich eine erhebliche Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit 50 %: 0,45), der Antrag wurde daher in das Baugenehmigungsverfahren übergeleitet.

Nach vorab erfolgter Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro wurde hierzu eine geänderte Planung eingereicht. Allerdings liegt auch weiterhin noch eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl II vor (ca. 0,48). Hierfür wird die Erteilung einer Befreiung beantragt:

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO haben wir Carport und Garage zu 100 % bei der GRZ II (Nebenanlagen) angerechnet, da diese Nebengebäude die Grundfläche vollständig versiegeln. Ganz anders verhält es sich bei der Zuwegung, der Zufahrt und insbesondere den Stellplätzen. Diese Flächen können mit den entsprechenden Pflastersteinen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die beiden Stellplätze sogar mit Rasengittersteinen, um den Versickerungsgrad weiter zu erhöhen. Aus diesem Grund haben wir diese Flächen nur mit 50% in die Berechnung einfließen lassen. Auch wenn diese Art der Reduzierung im § 19 (4) BauNVO nicht vorgesehen ist, erscheint uns die Unterscheidung und Reduktion der Flächen als sinnvoll und nachvollziehbar, zumal die Grundstücke in der heutigen Zeit zunehmend kleiner werden während parallel der Bedarf an Wohnfläche steigt. Aus diesem Grund beantragen wir hiermit eine Befreiung vom § 19 (4) BauNVO (Berechnung der GRZ für Nebenanlagen).“

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus folgende Regelungen zur Versiegelung vor: Garagenvorplätze, Park- und Stellplätze, Hofflächen, Gartenwege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

Die bestehenden Drainagesysteme sind in funktionsfähiger Weise zu erhalten. Die Durchstoßung von grundwasserschützenden Deckschichten ist nicht zulässig. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln wird verwiesen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.08.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der sich gemäß des Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ ergebenden Grundflächenzahl II – wie im Sachverhalt beschrieben – zugestimmt werden.

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 3328/5 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Kirchstraße 20) als Erweiterung eines Schulgeländes**Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3328/5 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Kirchstraße 20) einer Nutzung als Erweiterung des Schulgeländes der bestehenden Montessori Schule (Wörther Kirchstraße 10) als Schulgarten bzw. auch als außerschulischer Lernort mit Klassenräumen zugestimmt werden kann. Gleichzeitig ist eine Nutzung für eine kleine Kindergartengruppe für die Betreuung von Kindern zwischen 3 und 6 Jahren angedacht.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Wörther Kirchstraße), die Erschließung ist gesichert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche (einschl. privater Grünflächen) ausgewiesen.

Den Antragsunterlagen wurden hierzu die nachfolgenden Erläuterungen beigelegt:

„Das Grundstück in der Wörther Kirchstraße 20 in Peißenberg liegt in unmittelbarer Nähe der Montessori Schule in Peißenberg. Es ist über einen Fußweg zwischen Schule, Caritas Seniorenzentrum und dem Hintereingang des Gartens der Wörther Kirchstraße 20 für die Schüler*innen der Schule so zu erreichen, dass sie keine Straße nutzen müssen. Die unmittelbare Nähe ermöglicht uns eine Förderung der Regierung als Erweiterung des Schulgeländes. Das Grundstück würde zum einen als Erweiterung des Pausengeländes und als Schulgarten von großem Nutzen sein.

Zum anderen bietet es die Möglichkeit, durch Neubau oder Renovierung des Hauses, Klassenzimmer für die Projektstufe zu schaffen. Die Projektstufe der Montessori Schule besteht aus den Jahrgängen 7 und 8. Die Schüler*innen üben sich im Jugendalter in Umsetzung des pädagogischen Konzepts Maria Montessoris in praktischen Tätigkeiten, um darüber die Arbeitswelt kennenzulernen. Mit dieser Erfahrung erlernen sie dazu die theoretischen Grundlagen und die Sinnhaftigkeit des schulischen Lernstoffes.

Parallel dazu wäre für die Montessori Fördergemeinschaft Weilheim-Schongau e.V. auch ein kleiner Kindergarten zusätzlich zum Montessori Kinderhaus und Kinderhäuschen in Weilheim sinnvoll. Das Montessori Kinderhaus mit Kinderhäuschen in Weilheim erfreut sich großer Beliebtheit und wird sich in naher Zukunft auch mit einer zweiten Einrichtung und weiteren zwei Gruppen (Kinderhaus und Kinderhäuschen) erweitern. Regelmäßig wechseln die Kinder der Krippe jedoch weiter in die Betreuung der Kinder ab 3 Jahren im eigenen Haus. Wir sind deshalb regelmäßig gezwungen, Eltern mit dem Betreuungsbedarf der Kinder erst ab dem 3. Lebensjahr abweisen zu müssen, weil wir keinen freien Platz haben.

In der Anlage befinden sich Projektentwürfe, welche verschiedene Varianten unserer Ideen aufgreifen.“

Konzeptvariante A:

1. Neubau im Garten: Kindergarten, 1 Gruppe, 25 Kinder (Bauphase 1)
2. Bestand: Umbau für Projektgruppe Schule (Bauphase 2)

Konzeptvariante B:

1. Bestand: Umbau zu Kindergarten, 1 Gruppe, 25 Kinder (Bauphase 1)

2. Neubau Projektpavillon im Garten (Bauphase 2)

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 12.08.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 09.07.2025 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände der der Hochreuther Straße“ beschlossen.

Ebenfalls in der Sitzung vom 09.07.2025 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände der der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 24.06.2025 gebilligt.

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss wurde am 23.07.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände der der Hochreuther Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit Bekanntmachung vom 23.07.2025 wurden 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 05.09.2025 gewährt.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Polling
- Gemeinde Wessobrunn
- Peißenberger Kraftwerks GmbH
- Gemeindewerke Peißenberg

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

- Planungsverband Region Oberland
- Regierung von Oberbayern/Bergamt Südbayern
- Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
- Gemeinde Böbing
- Gemeinde Oberhausen
- Gemeinde Hohenpeißenberg
- IHK München und Oberbayern

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

1. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 28.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Im Zuge der bisherigen förmlichen Beteiligung wurde das Wasserwirtschaftsamt Weilheim bereits zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es liegen Stellungnahmen vom 17.08.2022 und vom 20.09.2021 vor. Insbesondere die Stellungnahme vom 20.09.2021 wird in Bezug auf aktuelle Hochwasserschutzmaßnahmen am Stadelbach, die Lage in ermittelten und veröffentlichten Hochwassergefahrenflächen, sowie Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen wie folgt abgeändert bzw. ergänzt: 1.) Die Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB) ist ausgelaufen und besteht nicht mehr. 2.) Derzeit ist (noch) die Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet zu beachten, aber die Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen (HWS Peißenberg Süd, Teilbaumaßnahme 2, Schacht- und Unterbaustraße) steht von Seiten der Gemeinde unmittelbar bevor. Die derzeit (noch) gültigen Hochwassergefahrenflächen werden jedoch erst im Zuge der Bauabnahme inkl. Vermessung und vorliegendem Nachweis der Bescheid gemäßen Umsetzung sämtlicher Hochwasserschutzmaßnahmen und somit Sicherstellung der Schutzwirkung wegfallen. 3.) Der Vorschlag zu Festsetzungen gemäß Stellungnahme vom 20.09.2021 bzgl. etwaiger Gewässerentwicklungsmaßnahmen bleibt aufrecht, sofern nicht bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. 4.) 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 im Plan zu berücksichtigen (vgl. Umwelt Atlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut). <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Schutz vor potenziellen Überflutungen infolge von Starkregen:“	Die Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen (HWS Peißenberg Süd, Teilbaumaßnahme 2, Schacht- und Unterbaustraße) steht von Seiten der Gemeinde unmittelbar bevor. Die derzeit (noch) gültigen Hochwassergefahrenflächen werden jedoch erst im Zuge der Bauabnahme inkl. Vermessung und vorliegendem Nachweis der Bescheid gemäßen Umsetzung sämtlicher Hochwasserschutzmaßnahmen und somit Sicherstellung der Schutzwirkung wegfallen. Die Stellungnahmen vom 17.08.2022 und vom 20.09.2022 wurden bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.08.2022 wurde im Zuge der 2. Änderung bereits eingearbeitet und bleibt weiterhin Bestandteil.

„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 Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ Vorbehaltlich der o. g. und zur Stellungnahme vom 20.09.2021 ergänzenden Hinweise für Festsetzungen, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedoch keine grundlegenden Bedenken gegen den Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Gemeinde Peißenberg.	Folgender Vorschlag wird als Hinweis im Planteil übernommen: 1. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der barrierefreien Zugänglichkeit zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
<u>Altlasten</u> Im Bereich des ehem. MTP/BHS-Geländes an der Hochreuther Straße (jedoch nicht im Areal des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans) sind Grundstücksflächen im Kataster mit der Nr. 19000185 gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Die Hinweise im Plan unter Punkt 3. Altlasten, werden daher begrüßt. Bei dem aktuell laufenden Abschaltversuch/Grundwassermonitoring im Nachgang zur Grundwassersanierung auf der Flurnummer 3168/1 Gemarkung Peißenberg, werden wieder steigende Schadstoffgehalte des Summenparameters LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) in den noch vorhandenen Grundwassermessstellen im ehem. MTP/BHS-Gelände beobachtet. Mit der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme, datiert auf den 14.05.2025, wurde der zuletzt vorgelegte Sachverständigenbericht vom 30.04.2025 gewürdigt. Darin wird unsererseits empfohlen, weitere Beschränkungsmaßnahmen im Abstrombereich abzu prüfen (z.B. Beschränkung für etwaige Grundwasserentnahmen zur Gartenbewässerung, Verbot von Grundwasserwärmepumpen, etc.). Wir sehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedarf für weiterführende Maßnahmen (z.B. durch Wiederaufnahme der Grundwasser-Sanierung im Schadenzentrum oder eine Hot-Spot-Sanierung oder eine Sicherung, um den steigenden Schadstoffgehalten wirksam zu begegnen und um eine weitere Ausbreitung der Schadstoffe auf Nachbargrundstücke von Fl.Nr. 3168/1 effektiv zu unterbinden [Abstromsicherung]). Für den 16.09.2025 wurde dafür ein Gespräch mit dem zuständigen Sachverständigen anberaumt. Vorschlag zur Änderung des Plans:	Der Vorschlag für weitere Hinweise unter Punkt D.3 kann wie folgt im Textteil aufgenommen werden: Aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzung sind Grundwasserentnahmen zur Gartenbewässerung und die Nutzung einer Grundwasserwärmepumpe grundsätzlich ausgeschlossen.

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB des im Kataster befindlichen Flurstücks 3168/1. Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Das bei künftigen Baumaßnahmen auf den betroffenen Flurstücken der Gemarkung Peißenberg anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.“ „Sofern in das Grundwasser eingegriffen wird (z.B. bei Bauwasserhaltungen der Tiefgaragen) ist mit belastetem Grundwasser zu rechnen. Dies ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen (z.B. Reinigungsanlagen für die Bauwasserhaltungen).“	Die Hinweise zur Altlastensituation werden inhaltlich berücksichtigt. Eine Kennzeichnung der betroffenen Fläche 3168/1 im Planteil außerhalb des Geltungsbereichs kann aufgenommen werden. Die vorgeschlagenen Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenmaterial werden als informelle Hinweise in den Bebauungsplanteil unter Punkt D.3 ergänzt, um den wasserwirtschaftlichen Belangen angemessen Rechnung zu tragen. 1. Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist in Bereichen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser ist gemäß der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.08.2022 mit dem Aktenzeichen 6324.02-41.4-8035 zu beseitigen.“ Die restlichen wasserwirtschaftlichen Festsetzungen und Hinweise im Plan werden begrüßt, weitere Anmerkungen werden nicht angezeigt.	Ein Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.08.2022 wurde im Zuge der 2. Änderung bereits unter Punkt D4.6. eingearbeitet.

2. Immobilien Freistaat Bayern vom 24.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die Änderung der Planungsfläche hat keine Auswirkungen auf die Stellungnahmen vom 09.08.2022. Stellungnahme vom 09.08.2022: 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.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Allerdings wurde im Jahr 1970 nordwestlich des Planungsgebietes Kohle im Flöz 10/11 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 1,3 m in über 800 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Weiterhin wurde ca. 275 m nördlich der Fläche bis ins Jahr 1937 Kohle auf Flöz 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von 1,3 m in über 770 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Auch hier dürften etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse auf Grund der über 80 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen Ihnen, eine gesonderte Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben durchführen zu lassen, um mögliche bergbaubedingte Setzungserscheinungen an der Tagesoberfläche ausschließen zu können. Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer oder ggf. das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren. Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	
--	--

3. Deutsche Bahn AG, München, Schreiben vom 30.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.	Im Zuge der 2. Änderung wurde im Textteil bzw. der Begründung aufgenommen, dass PV-Anlagen blendfrei hergestellt werden müssen. Die Immissionen durch Bahnanlagen sind ebenfalls bereits im Textteil berücksichtigt.

4. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 01.09.2025

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. Grundsätzlich bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS Gelände an der Hochreuther Straße“ im Markt Peißenberg. Aufgrund der nächstgelegenen Bahnstrecke 5444, Schongau – Peißenberg, welche ca. 150 m nordwestlich von dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück Fl.-Nr. 3168/10 der Gemarkung Peißenberg verläuft, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei geplanten Photovoltaikanlagen (z.B. auf Dächern) sicherzustellen ist, dass davon keine Beeinträchtigung oder Behinderung des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung auf Bahnstrecke 5444 ausgeht. 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.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und durch die Beteiligung der Deutschen Bahn AG berücksichtigt. Die Stellungnahme Nr. 3 der Deutschen Bahn sowie die zugehörige Abwägung findet hier Anwendung.

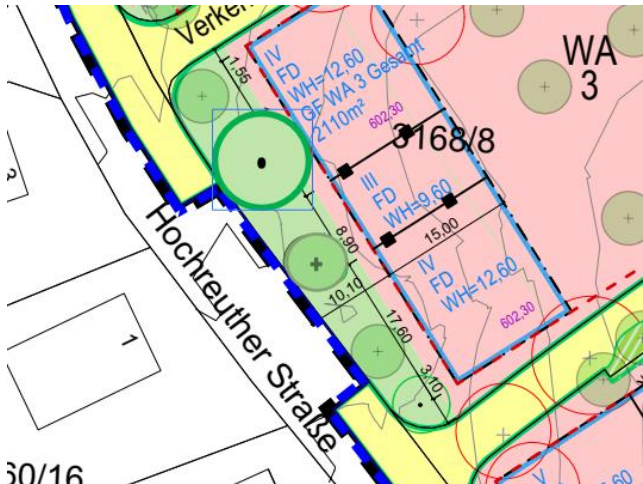
5. LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 05.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden. Bestehende 1-kV-Kabelleitungen Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Kabelleitungen der LEW sind vom Geltungsbereich der 3. Änderung nicht betroffen.

des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“. Allgemeiner Hinweis Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplans einverstanden.	
--	--

6. Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 05.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Naturschutz:</u> Keine weiteren Anregungen. <u>Grünordnung:</u> Empfehlungen: Im Satzungsentwurf sollen auf Fl.Nr. 3168/8 an der Hochreuther Str. min. zwei weitere, große Bestandsbäume vor WA 3 entfallen, die in der 2. Änderung (und aktuell gültigen Fassung) als „zu erhalten“ festgesetzt sind. Beide Bäume bei Erfordernis zu fällende Bäume sind jedoch nicht mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Da sich laut Planentwurf die südwestliche Baugrenze nicht weiter in Richtung straßenbegleitende Bäume verschieben soll und entlang WA 3 an der Hochreuther Str. weiterhin eine durchgängige private Grünfläche entstehen soll, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die aktuell als „zu erhalten“ festgesetzten Bestandsbäume zur Fällung freigegeben und durch Neupflanzungen ersetzt werden sollen. Wir bitten Sie, die betroffenen Bestandsbäume weiterhin als „zu erhalten“ festzusetzen. Die Bäume böten bereits vor Fertigstellung der Baustelle Wohn- und Lebensqualität. Darüber hinaus können Ersatzpflanzungen die positiven Freiraumgestaltungsleistungen, Umwelt- und Klimaanpassungsleistungen (Lebensraum, Schatten, Kühleffekt, CO₂-Speicherung, Wasserretention, u.v.m.) – sofern überhaupt – erst nach Jahrzehnten erreichen.	Die Stellungnahme des Sachbereichs „Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege“ wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige Festlegung im Textteil unter Punkt 7.4 behält grundsätzlich ihre Gültigkeit. Im Planteil der 2. Änderung sind insgesamt fünf erhaltenswerte Bäume auf dem Flurstück 3168/8 ausgewiesen. Drei dieser Bäume wurden vor Übernahme des Grundstücks bereits entfernt. Daher ist eine Anpassung des Planteils erforderlich: Die entfallenen drei Bäume sind aus der Darstellung zu streichen. Zur Kompensation ist vorgesehen, drei neue Bäume in den Zwischenräumen als Allee in Höhenordnung II nachzupflanzen. Die zwei noch als zu erhaltenswert gekennzeichneten Bäume bleiben, wie von Seiten des Landratsamts gewünscht, bestehen. Die Festlegung unter Punkt 7.4 ist entsprechend wie folgt zu ändern: Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (=Kronentraufbereich +1,5 m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht mit

	Handgrabung sowie Wurzelvorhang und bei Unterkellerung des Gebäudes mit Spundung ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder befüllt werden. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung die Neupflanzung eines zur Allee passenden Baumes der Höhenordnung II vorzusehen. Der Ersatzbaum hat sich in Art und Standort in den geplanten Alleecharakter einzufügen. Der Planteil muss wie folgt angepasst werden: 
Zu 5.3: hier empfehlen wir mittleren Abflussbeiwert von max. 0,3 zu verwenden (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen)	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abflussbeiwert von 0,7 wurde bereits in der 2. Änderung bestätigt und in den ersten Bauabschnitten ausgeführt. Eine Veränderung des Beiwerts führt zu einer erhöhten Versickerung im Gebiet. Dies entspricht nicht dem ursprünglich geplanten und mit dem Markt Peißenberg abgestimmten Entwässerungskonzept.
Zu 7.7: Flächen für Anlagen für Nutzung von Solarenergie nicht von Begrünung ausnehmen, sondern Kombination Solar-extensive Begrünung vorschreiben.	Bei der Erstellung des Nahwärmekonzepts samt PV-Anlagen wurde mit den Gemeindewerken Peißenberg zusammengearbeitet und das damalige Konzept verabschiedet. Hier wurde festgelegt, dass das Risiko einer Verschattung durch Begrünung der Dächer zu groß ist. Aus diesem Grund wurde diese Formulierung in der Zweiten Änderung mit aufgenommen.
Zu 8.6 empfehlen wir für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen folgende Formulierung: Der Oberbodenaufbau über Tiefgaragen muss eine Mindestmächtigkeit von 1,5 m betragen. Bäume sind in Baumquartieren mit einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum zu setzen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur ist die Anlage von Hochbeeten ebenfalls zulässig. Es ist ausreichend Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die erforderlichen statischen Bedingungen sowie die ausreichende Tragfähigkeit sind herzustellen.	Es wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans eine maximale Aufbauhöhe von 60 cm festgelegt. Diese Entscheidung basiert auf den statischen und konstruktiven Rahmenbedingungen der Tiefgaragen und stellt einen realisierbaren Kompromiss dar. Eine Aufbauhöhe von 60 cm ist für die Pflanzung von Flachwurzlern ausreichend, sofern geeignete Substrate verwendet und die Pflegebedingungen berücksichtigt werden. Für Tiefwurzler können alternative Lösungen wie Pflanztröge oder Hochbeete mit ausreichendem Wurzelvolumen geschaffen werden, ohne die statischen Grenzen der Tiefgarage zu überschreiten.

	Darüber hinaus ist eine Aufbauhöhe von 1,50 m über Tiefgaragendecken ökonomisch nicht umsetzbar. Diese flexiblen Ansätze ermöglichen eine standortgerechte Bepflanzung, ohne pauschale Mindestmächtigkeiten festzuschreiben, die in der Praxis nicht umsetzbar wären. Daher wird empfohlen, an der bereits beschlossenen Aufbauhöhe von 60 cm festzuhalten. So kann sowohl den gestalterischen als auch den ökologischen Anforderungen Rechnung getragen werden, ohne die bauliche Machbarkeit zu gefährden.
Zu den Hinweisen – 5: Für die Pflanzung am niederschlagsreichen Alpenrand empfiehlt das Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+ ggf. zusätzlich zu den einheimischen Laubbäumen folgende Stadtklima-tolerante Arten zu erlauben/ergänzen: <i>Alnus x spaethi</i>, <i>Eucommia ulmoides</i>, <i>Fraxinus ornus</i>, <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sky- line', <i>Juglans nigra</i>, <i>Magnolia kobus</i>, <i>Quercus frainetto</i> 'Trump', <i>Styphnolobium japonicum</i> 'Regent', <i>Ulmus</i> 'Lobel', <i>Ulmus</i> 'Rebona'. Ansonsten verweisen wir auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ – vgl. https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54 (> Merkblatt) Hinweise: Weitere Tipps und Inspirationen bietet das Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm)	Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Auswahl der Pflanzliste wurde in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro und dem Bereich Umwelt- und Landschaftspflege im Bauamt Peißenberg getroffen. Bei der Auswahl wurden autochthone Gehölze unter Berücksichtigung der örtlichen Höhenlage vorgeschlagen. Diese Pflanzen sind weder Schneebruch noch Spätfrost gefährdet.
- Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor und während der Abriss- und Bauarbeiten bzw. der Nutzungsänderung zu überprüfen, ob Arten wie Eidechsen, Singvögel und Gebäudebrüter (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge, Fledermäuse ...) oder weitere Arten betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um geeignete Maßnahmen zu vereinbaren. Eine Fällung von Bäumen und das Entfernen/auf Stock setzen von Hecken ist daher vorrangig im	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen.	
- Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen: Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im Textteil werden kenntlich gemacht.

7. Landratsamt Weilheim-Schongau – Kreisbaumeister – vom 05.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Im Bereich WA 1, an der südwestlichen Ecke, ist ein schwarzes Rechteck dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um ein Bestandsgebäude handelt. In der Planlegende finden sich hierzu jedoch keine Angaben. Wir empfehlen eine Klarstellung, welche Regelungen für dieses Gebäude vorgesehen sind.	Der Hinweis, dass es sich bei dem Rechteck um ein Bestandsgebäude im WA 1 handelt, wird aufgenommen.
In den Bereichen WA 1 und WA 6 sind Flächen für Nebenanlagen dargestellt. Für WA 3 fehlen entsprechende Flächenfestsetzungen. Insoweit wäre § 23 Abs. 5 BauNVO einschlägig, wonach Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festsetzung, wonach mindestens ein Stellplatz in einer Garage oder als Dacheinstellplatz errichtet werden soll, erscheint noch erläuterungsbedürftig. Um Unklarheiten zu vermeiden, wäre eine präzisere Regelung sinnvoll. Denkbar wäre beispielsweise, dass bei Wohnungen bis 35 m² der jeweils erforderliche Stellplatz zwingend in einer Garage nachzuweisen ist, während bei den größeren Wohnungen ein bestimmter Anteil (etwa die Hälfte) der Stellplätze in Garagen auszuführen ist.	Vorschlag als ergänzende Formulierung unter 5.1: „...davon mindestens ein Stellplatz pro Wohnung in einer Garage oder als Dacheinstellplatz.“
Die im Planteil verwendeten Planzeichen GR, GF und L-BK sind in die Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen und zu erklären.	Die Planzeichen werden in der Legende mit aufgenommen.

8. LRA Weilheim-Schongau - Technischer Umweltschutz vom 01.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Zur Vermeidung von Lärmimmissionen wird empfohlen, die Festsetzungen „6. Schallimmissionsprognose“ wie folgt zu ergänzen: „Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an	Die vorgeschlagene Ergänzung zur Einhausung von Tiefgaragenrampen sowie zur schalltechnischen Gestaltung von Toren und Rinnen verfolgt das Ziel, Lärmimmissionen zu reduzieren. In dem betroffenen Baugebiet wurden bereits gute Erfahrungen ohne die genannten Einhausungen und ergänzenden Maßnahmen gezeigt. Sollten nun

Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“	Festsetzungen getroffen werden, welche abweichen vom restlichen Gebiet gelten, führt dies zur Diskussion, weshalb diese Forderungen im restlichen Gebiet keine Anforderung war. Darüber hinaus wurde im Rahmen der aktuellen Planung ein neues Schallschutzgutachten erstellt, das auf Basis der vorgenannten Änderungen durchgeführt wurde. In diesem Gutachten werden solche speziellen Anforderungen nicht gefordert, was darauf hindeutet, dass die bisherigen Maßnahmen ausreichend sind, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten. Wir empfehlen, keine weitere Ergänzung vorzunehmen.
--	--

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.09.2025

Stellungnahme 41.2	Abwägung und Beschlussvorschlag
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Änderungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg für einen Teilbereich des o.g., sich auf 5 ha erstreckenden seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplans. Die dritte beabsichtigte Bebauungsplanänderung für ein 0,9 ha umfassendes Teilgebiet der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ festgesetzten Wohnbauflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) soll die Bebauung in Form eine Mehrgenerationenwohnprojekts in den Wohnquartieren WA1, WA 3 und WA 6 östlich der Hochreuther Straße (Flurnummern 3168/3, 3168/8, 3168/10, 3168/24 und 3161 TF, 3168/2TF und 3168/12 TF) konkretisieren. Ziel der Änderung ist es, eine Nachverdichtungsmöglichkeit für die festgesetzte Wohnbebauung im WA 3 zu schaffen, eine Tiefgarage im WA 6 zu ergänzen. Zudem soll im WA 1 ein Kindergarten entstehen und hierfür die Baufenster angepasst werden und eine neue Baumreihe entlang der Hochreuther Straße ist ebenso Teil der Änderungsplanung. Gegenüber der zweiten Änderung sind die Baukörper nun als langgezogene Riegelbebauung geplant. Ebenso neu ist das beiliegende Schallschutzgutachten Bericht NR. 877421/136431-4 der GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 24. Juni 2025. Auch wenn die vorliegende Änderung sich auf die drei Teilflächen des WA an der Hochreuther Straße beschränkt, sei bezüglich der hier neu ermittelten flächenbezogenen Emissionskontingenten LEK in Kapitel 6.3. für die Gewerbeflächen auf unsere Stellungnahme von Oktober 2019 zum Ursprungsbebauungsplan verweisen, die als analog gültig und als erneut angeführt zu betrachten ist.	Die Anmerkung dient lediglich der Kenntnisnahme und wird zur Kenntnis genommen.

10. Bergrechteverwaltung vom 24.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
gerne nehmen wir Stellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ Ihrer Gemeinde. Die Gemeinde hat uns am 15.07.2022 bereits am Verfahren zur 2. Änderung des BP beteiligt. Die Änderung der Planungsfläche hat keine Auswirkungen auf unsere Stellungnahme. Unsere Stellungnahme vom 09.08.2022 (siehe Anlage) hat auch für die 3. Änderung Bestand und bleibt unverändert.	Die Stellungnahmen vom 09.08.2022 dienten der Kenntnisnahme und wurden in der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Darüber hinaus ging bereits am 07. Juli 2025 im Vorfeld der Auslegung ein Schreiben betroffener Anwohner mit einer im Anhang beigefügten Unterstützungsliste ein:

Geplantes Smart-Hotel im Neubaugebiet „Con Bravura“ – Widerspruch der Nachbarschaft, Klärung von Planungs- und Genehmigungslage

Sehr geehrter Herr Zellner,

sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

wir – die unterzeichnenden Anwohnerinnen und Anwohner des Wohngebiets rund um das Neubaugebiet „Con Bravura“ – wenden uns mit großer Sorge und dringendem Klärungsbedarf an Sie in Bezug auf die aktuell bekannt gewordenen Pläne zur Errichtung eines Smart-Hotels in diesem Gebiet.

Nach unserer Kenntnis war an der entsprechenden Stelle ursprünglich eine Wohnnutzung (Eigentumswohnungen) vorgesehen. Die nun geplante gewerbliche Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit automatisiertem Zutrittssystem und ständig wechselnden Gästen stellt aus unserer Sicht eine wesentliche und problematische Abweichung von der ursprünglichen Konzeption des generationenübergreifenden, lebenswerten Wohnquartiers dar.

Wir haben hierzu folgende dringende Fragen und Bedenken:

1. Fehlende Transparenz und Planänderung. Hierzu ist wichtig zu erwähnen, dass wir von dem Vorhaben lediglich durch den Kreisboten am 04. Juli 2025 erfuhren. Auch auf der Webseite des Bauträgers ist bis heute keine Rede von einem geplanten Smart-Hotel.

- Wann und auf welcher rechtlichen Grundlage wurde diese Änderung zugelassen?
- Wurde eine formelle Nutzungsänderung beantragt und genehmigt?
- Wurden Gemeinde und Gemeinderat darüber informiert und beteiligt?

2. Schutzbedürfnis der Nachbarschaft. Wir sind stolz auf unsere gemütliche, soziale Nachbarschaft – hier wohnen viele junge Familien mit kleinen Kindern, viele von ihnen zogen durch das Neubauprojekt nach Peißenberg und haben sich eine sichere und entspannte Zukunft hier vorgestellt.

Umso mehr sind wir nun besorgt, denn ein Hotelbetrieb in einem als Wohngebiet geplanten Umfeld stellt für uns eine erhebliche Belastung dar:

- Erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung durch wechselnde Gäste.
- Fehlende soziale Kontrolle und Anonymität gefährden besonders unsere Kinder, die sich im Quartier und der Nachbarschaft frei bewegen.

- Wir haben auch Sicherheitsbedenken hinsichtlich Zugang, nächtlichem Betrieb, sowie Müll- und Parkplatzsituation.
- Wir sehen hier einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO), da die Nutzung eines günstigen, anonymen Smart-Hotels mit der sensiblen Wohnstruktur unvereinbar ist.

3. Vertrauen in Planung und Standortwahl. Viele von uns haben sich bewusst für Peißenberg als Heimat entschieden – geworben wird bis heute mit der familienfreundlichen Lage mit guter Infrastruktur inklusive Kindergärten, Schulen, guter medizinischer Versorgung und hohem Freizeitwert in der Region. Wir sind erschüttert über die eventuelle Planung der Gemeinde und des Bauträgers diese Idylle nun durch ein Smart-Hotel zu gefährden.

Als Anwohner und/oder Käufer von Wohneigentum im Quartier gehen wir davon aus, dass eine dauerhafte, wohnverträgliche Nutzung vorgesehen war. Eine nachträgliche Umwidmung untergräbt das Vertrauen in die städtebauliche Planung und führt zu emotionaler und materieller Verunsicherung.

Wir fordern daher:

- Eine sofortige und vollständige Offenlegung des aktuellen Planungs- und Genehmigungsstands durch die Gemeinde.
- Eine öffentliche Beratung des Themas im Gemeinderat unter Beteiligung der betroffenen Anwohnerschaft.
- Die Sicherstellung, dass keine baurechtlichen Schritte (z. B. Nutzungsänderung und der Bau zum Hotelbetrieb) eingeleitet werden, bevor eine rechtliche und politische Klärung erfolgt ist.
- Die Rückkehr zur ursprünglich geplanten Wohnnutzung, sofern keine genehmigte Änderung mit Beteiligung der Öffentlichkeit vorliegt.

Wir bitten Sie um eine dringende, schriftliche Stellungnahme zu diesem Schreiben bis spätestens 25.07.2025. Bitte senden Sie ihre Rückmeldung in Vertretung der

Mit Antwortschreiben vom 24.07.2025 (siehe auch Anlage) wurde eine Rückmeldung an die Vertreter der Anwohnerschaft u.a. mit folgendem Inhalt übersendet.

„Ziel der beantragten 3. Änderung ist die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplanes. Im Wesentlichen verfolgt die Planung dabei drei Kernziele:

- *Errichtung einer Tiefgarage im Bereich des WA 6, um den ruhenden Verkehr effizient und standortnah am Wohngebäude unterzubringen.*
- *Erhöhung der Flexibilität in der baulichen Nutzung des WA 3, um auf unterschiedliche Anforderungen und Entwicklungen im Wohnungsbau besser reagieren zu können und eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.*
- *Anpassung der Baufenster im Bereich des WA 1, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens zu schaffen und somit die soziale Infrastruktur im Quartier nachhaltig zu stärken.*

Die Änderung trägt dazu bei, die Nutzungsstrukturen zu optimieren, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und eine bedarfsgerechte Entwicklung des Quartiers zu unterstützen.

Auch grünplanerisch wird eine Baumreihe entlang der Hochreuther Straße neu geplant, damit eine sinnvolle Nachpflanzung erfolgen kann.

Mit den geplanten Änderung des Bebauungsplanes werden überwiegend Änderungen von Baufenstern beantragt, die Gebietsfestsetzungen (WA= allgemeine Wohngebiete) bleiben unverändert.

Nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNV0) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

„Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe,*
- 5. Tankstellen.“*

Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange. Eine Einsichtnahme der Unterlagen war vom 30.07.2025 bis zum 05.09.2025 möglich.

Weitere Einwände oder Ergänzungen zu dem vorgelegten Schreiben liegen der Marktgemeinde Peißenberg nicht vor.

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

In der Sitzung wurde im Rahmen der Abwägung nochmals erläutert, wie die im Schreiben der betroffenen Anwohner vom 07.07.2025 formulierten Forderungen abgewogen wurden:

- Eine Offenlegung der Planung erfolgte im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange. Eine Einsichtnahme der Unterlagen war vom 30.07.2025 bis zum 05.09.2025 möglich.
- Alle Beratungen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgten öffentlich.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine baurechtlichen Gebietsfestsetzungen (weiterhin allgemeines Wohngebiet) geändert.
- Eine mögliche Hotelnutzung wäre erst nach Prüfung durch die Genehmigungsbehörde und Erteilung einer Baugenehmigung zulässig.

Ein Abwägungsbeschluss wurde dazu gefasst.

Beschluss:

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

(1) Abwägung der folgenden Stellungnahmen

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 10 zur Kenntnis. Die Planung soll entsprechend der Stellungnahmen 1 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim, 6 – Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege und 7 –

Landratsamt Weilheim-Schongau/Kreisbaumeister angepasst werden. Hieraus ergeben sich keine Änderungen in den Festsetzungen, das Verfahren kann abgeschlossen werden. Der Ausschuss empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

(2) Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Das Schreiben der betroffenen Anwohner vom 07.07.2025 ging vor dem förmlichen Beteiligungsverfahren dem Markt Peißenberg zu. Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange. Eine Einsichtnahme der Unterlagen war vom 30.07.2025 bis zum 05.09.2025 möglich. Damit wurde den Forderungen zur Offenlegung durch das Bauleitplanverfahren nachgekommen. Alle Beratungen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgten öffentlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine baurechtlichen Gebietsfestsetzungen (weiterhin allgemeines Wohngebiet) geändert. Eine mögliche Hotelnutzung wäre erst nach Prüfung durch die Genehmigungsbehörde und Erteilung einer Baugenehmigung zulässig. Die im Schreiben formulierten Forderungen sind damit erfüllt. Der Ausschuss empfiehlt, das Schreiben vom 07.07.2025 im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens zur Kenntnis zu nehmen. Planungsänderungen ergeben sich daraus nicht.

Neue Einwände oder Ergänzungen zu dem vorgelegten Schreiben liegen der Marktgemeinde Peißenberg nicht vor.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

(3) Satzungsbeschluss

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „MTP/BHS-Gelände der der Hochreuther Straße“ gem. § 10 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

5 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

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

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

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

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.10.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt. Das Gremium beschloss, dass die Änderungen durch das Architekturbüro Hörner & Partner in den Plan- und Textteil und in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet werden sollen.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 31.03.2025 wurde der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.03.2025 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.07.2025 bis 12.09.2025 statt.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau/Städtebau, Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Landratsamt Weilheim-Schongau/Technischer Umweltschutz, Staatliches Bauamt Weilheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB., Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Polling, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Gemeindewerke Peißenberg

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

Regierung von Oberbayern/Bergamt Südbayern, Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch), Gemeinde Oberhausen, Gemeinde Hohenpeißenberg, Landratsamt Weilheim-Schongau/Bauverwaltung

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

1 - Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung vom 31.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
vielen Dank für die erneute Beteiligung zu o.g. Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 24. April 2024, siehe Anlage, bleibt unverändert und hat weiterhin Bestand. <u>Stellungnahme vom 24.04.2024</u> <i>mit Ihrer E-Mail vom 23. April 2024 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur 7. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ gebeten. Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben. 1970 wurde Kohle unter der Vorhabenfläche in über 750 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurde das Flöz 10/11 mit einer Mächtigkeit von ca. 1,6 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.</i>	Es wird auf Abwägung und Beschluss zum vorherigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen: <i>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.</i>

<i>Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren. Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i>	
---	--

2 - Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 26.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern sieht die Darstellung eines Wohngebiets anstelle eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort nach wie vor kritisch. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gem. §§ 1 Abs. 4, 8 BauNVO begrüßen wir hingegen weiterhin, auch wenn das Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet vor dem Hintergrund des § 50 BImSchG keinen „sanften“ Übergang darstellt. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren Anregungen oder Bedenken gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo Parkplatz“ geltend zu machen.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

3 - Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 01.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Durch die Bauleitplanung dürfen sich keine Gefährdungen oder negative Auswirkungen auf den angrenzenden Bahnübergang ergeben. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.	
--	--

4- Regierung von Oberbayern vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
zu o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 03.06.2024 Stellung genommen. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen einer flächensparenden und an den demographischen Wandel angepassten Siedlungsentwicklung, der Anpassung an den Klimawandel und der Erzeugung erneuerbarer Energien sowie dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung trägt; bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft standen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Zudem haben wir städtebauliche Hinweise übermittelt. Die nun vorliegenden Unterlagen wurden an mehreren Punkten überarbeitet: • Das ursprünglich vorgesehene Parkhaus soll entfallen und durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Dadurch wird der ursprünglich gewerblich geplante Nutzungsbereich in einen wohnbaulichen Bereich umgewandelt; die Baukörper in den Bereichen 4, 5 und 6 werden aufgelockert. Im Flächennutzungsplan wird die Art der Nutzung zu „Wohngebiet“ geändert. • Im Gewerbegebiet werden u. a. die Festsetzungen zur Nahversorgung konkretisiert und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. • Durch die geänderte verkehrliche Erschließung ist das Gewerbegebiet künftig nur noch über die Hochreuther Straße erreichbar. Im Sinne einer integrierten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G) sollte sichergestellt werden, dass die Gewerbefläche auch weiterhin fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar bleibt. Die Belange des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft sollen laut Abwägungsprotokoll vom 23.10.2024 berücksichtigt worden sein. Ob die geänderten Unterlagen diesen Anforderungen hinreichend Rechnung tragen, ist abschließend von den zuständigen Fachstellen zu bewerten. Die übrigen Änderungen, wie etwa Anpassungen der zulässigen Wandhöhen, haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Beurteilung.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei (weiterer) Berücksichtigung der Belange einer integrierten Siedlungsentwicklung sowie des Immissionsschutzes und von Natur und Landschaft die Planung in der Fassung vom 30.06.2025 den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht. <u>Hinweis:</u> Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).	
---	--

5 - Planungsverband Region Oberland vom 10.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.09.2025 an.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

6 - Eisenbahn-Bundesamt vom 08.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Ihr Schreiben ist am 30.07.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz" im Markt Peißenberg aufgrund der Bahnstecke 5444, Schongau – Peißenberg, welche ca. 30 m nordwestlich am Planungsumgriff vorbeiführt, berührt. Jedoch bestehen bei Sicherstellung der im folgenden aufgeführten Punkte keine Einwände: Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.	Das Schreiben wird zur Kennntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnstrecke eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Infrago AG abgestimmt werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Photovoltaikanlagen (z.B. auf Dächern) sicherzustellen ist, dass davon keine Beeinträchtigung oder Behinderung des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung auf Bahnstrecke 5444 ausgeht. Zudem weise ich generell darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.	
---	--

7 - LEW Verteilnetz vom 11.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben. Über den Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hochreuther Straße / Ehemaliger Grillo Parkplatz“ der Gemarkung Peißenberg verläuft unsere 110-kV-Leitung Anlage 65701. Wir verweisen auf unsere bereits eingereichte Stellungnahme vom 31.07.2025 zum Bebauungsplan und möchten insbesondere auf die darin festgehaltenen Auflagen und Anforderungen hinweisen. Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hochreuther Straße / Ehemaliger Grillo Parkplatz“ bestehen bzgl. der 110-kV-Freileitung keine Einwände.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschluss im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB verwiesen.

Die beigefügten Auflagen und Hinweise „Flächennutzungsplan Flurbereinigung“ sind zu beachten.	
---	--

8 - Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 08.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die Marktgemeinde Peißenberg beabsichtigt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Ansiedlung von weiteren Gewerbeflächen, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von sonstigem Wohnraum. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am westlichen Ortsrand des Markts Peißenberg und umfasst die Flurnrn. 3139, 3177/2 sowie eine Teilfläche der Flurnr. 3161/3 (Hochreuther Straße) jeweils in der Gemarkung Peißenberg. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche (ehemaliger Grillo-Parkplatz) auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,07 ha. Ziel der gegenständlichen 7. Änderung ist die Reduzierung der Gewerbegebietsflächen um ca. die Hälfte zugunsten von Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“. Die Schutzgutbetrachtung, die Anwendung der Eingriffsregelung und insb. die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt auf Ebene der parallellaufenden Bauleitplanung. <u>Vor Satzungsbeschluss</u> sind bislang noch ungelöste artenschutzrechtliche Konflikte (Avifauna, Zauneidechse) zu lösen. Hierzu verweisen wir daher vollumfänglich auf unsere Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

9 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.a. Verfahren der Marktgemeinde Peißenberg und nimmt die aus dem Planentwurf mit Fassungsdatum 30.Juni 2025 soweit ersichtlichen Anpassungen zur Kenntnis: Unter anderem wurde eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 9159.1/2025-RK des Ingenieurbüro Kottermair GmbH von 28.Juli 2025) vorgenommen sowie die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz ergänzt. Zu den neu ermittelten flächenbezogenen Emissionskontingenten LEK für die Gewerbeflächen, wie sie in der Planzeichnung blau eingetragen dargestellt sind, sei mit allgemeinem Hinweis auf unsere Stellungnahme von Oktober 2019 zum Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ Folgendes angeführt: Die im eingeschränkten Gewerbegebiet möglichen LEK von 55 bis 56 dB(A)/m2 tagsüber sowie 41 bis 43 dB(A)/m2 nachts, grundsätzlich z.B. für einen Teil der Gewerke des Handwerks als nicht ausreichend anzusehen sind indem sie z.B. nicht ohne besondere schallschutztechnische Maßnahmen	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

nicht für Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten in den Außenanlagen sowie auch Tätigkeiten zu Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr geeignet sind. Bauwerber sollten über diese Gegebenheit im Vorfeld informiert werden und es ist auch hier Sorge zu tragen, dass für die Bauwerber durch vorausschauende Planung die Ausübung notwendiger Betriebsabläufe sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet sind.

Auf die vorausgegangene Stellungnahme zur Bauleitplanung „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo Parkplatz“ von Juni 2024 sei darüber hinaus von unserer Seite grundsätzlich verwiesen, diese wird in aller Ausführlichkeit aufrecht erhalten und hat als prinzipiell erneut angeführt zu gelten.

Beschluss:

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

(1) Abwägung der folgenden Stellungnahmen

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 9 zur Kenntnis.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen. Der Ausschuss empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

(2) Feststellungsbeschluss

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt die Feststellung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 30.06.2025. Des Weiteren empfiehlt der Ausschuss, das Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Weilheim-Schongau durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

6 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung zur Ortsstraße (Teilfläche Alte Kohlenwäsche)

Sachverhalt:

Die Ortsstraße Alte Kohlenwäsche wurde 2008 um eine Wendeschleife und Parkplätze erweitert. Im Rahmen der Digitalisierung und Überarbeitung des Bestandsverzeichnisses ist aufgefallen, dass die bisher nicht gewidmete Flurnummer 3098/27 der Gemarkung Peißenberg Bestandteil der Ortsstraße ist. Sie ist daher gemäß Art. 6 BayStrWG i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße zu widmen. Eigentümer des Flurstückes ist der Markt Peißenberg.



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

<u>Bezeichnung:</u>	Alte Kohlenwäsche
<u>Fl.Nr.:</u>	3098/24 der Gemarkung Peißenberg
<u>Anfangspunkt:</u>	Neu: 3098/27
<u>Endpunkt:</u>	Neu: Süd-/Ostecke der Fl.Nr. 3098/27
<u>Länge der Straße:</u>	Neu: 0,508 km
<u>Straßenbaulastträger:</u>	Markt Peißenberg
<u>Widmungsbeschränkung:</u>	---
<u>Bemerkungen:</u>	Die Wendeschleife und die Parkplätze sind Bestandteil der Straße.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt die Widmung der bisher nicht gewidmeten Flurnummer 3098/27 der Gemarkung Peißenberg als Bestandteil der Ortsstraße Alte Kohlenwäsche nach Art. 6 BayStrWG i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

Markierungsarbeiten und Piktogramme

MGR Bichlmayr bitte um Mitteilung, wann die bereits vom Bauhof begonnen Markierungsarbeiten (u.a. Piktogramme) weitergeführt werden. BGM Zellner berichtet dazu, dass diese je nach Witterung „Zug um Zug“ vom Bauhof angebracht werden.

Sachstandsnachfrage zu einer Bürgeranfrage zur Verkehrssituation an der Bergwerkstraße

MGR Bichlmayr berichtet über eine Bürgeranfrage und bitte dazu um Mitteilung des Bearbeitungsstand. BGM Zellner berichtet dazu, dass die Anregungen derzeit von der Verwaltung bearbeitet werden und eine Rückmeldung erfolgt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.



Frank Zellner
Erster Bürgermeister



Birgit Thaller
Schriftführung