

MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 17.11.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:13 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

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

Vertreter

Herr Christian Quecke

Vertretung für Frau Patricia Punzet

Personal

Frau Melanie Engelhardt
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher: 9

Gäste/Fachleute: Herr Hörner // Architekturbüro Hörner & Partner

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Patricia Punzet

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1** Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 20.10.2025
- 2** Bauanträge
 - 2.1** Antrag auf Baugenehmigung - Rückbau des Dachgeschosses und Aufstockung für eine zusätzliche Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 711/3 der Gemarkung Peißenberg (Frankenstraße 11)
 - 3** Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1** Antrag auf Vorbescheid (Wiedervorlage) zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Burgweg)
 - 3.2** Bauvoranfrage zur Errichtung eines ergeschossigen Anbaus am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/60 der Gemarkung Peißenberg (Christoph-Bauer-Straße 13)

Vorberatender Teil

- 4** Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung
- 5** Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplans "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung
- 6** Vollzug des BauGB; Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Schellhammergasse", Billigung der Entwurfsplanung
- 7** Kenntnisgaben
 - 7.1** 11./12. Fortschreibung des Regionalplan für die Region Oberland; Verfahrensstand

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 Umwaltausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 20.10.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 20.10.2025 wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Rückbau des Dachgeschosses und Aufstockung für eine zusätzliche Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 711/3 der Gemarkung Peißenberg (Frankenstraße 11)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 711/3 der Gemarkung Peißenberg (Frankenstraße 11) ein Rückbau des Dachgeschosses des bestehenden Einfamilienhauses mit Aufstockung zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (1. OG und DG) beabsichtigt.

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

Mit der hinzukommenden Wohneinheit entstehen auf dem Grundstück insgesamt drei Wohneinheiten. Außerdem besteht auf dem Grundstück noch eine gewerbliche Nutzung.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze wird mit der nachfolgenden Begründung die Erteilung einer Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg beantragt:

„Auf der Fl.Nr. 711/3 sind bereits 2 Bestandsgebäude mit 2 WE u. einem Gewerbe, diese benötigen 2 GA und 4 Stellplätze.

Nun wird das DG der Frankenstr. 11 zurückgebaut und es ist eine weitere WE geplant. Somit wären jetzt 3 Garagen und 5 Stellplätze nötig.

Ich beantrage eine Befreiung der dritten Garage.

Die Anzahl der Stellplätze von 8 werden eingehalten.

Es wird somit sichergestellt, dass die Zufahrtsstr. frei bleibt.“

Mit der geänderten Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 01.09.2025 ist im Rahmen der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern die Schaffung von überdachten Stellplätzen (Garage/Carport) nicht mehr zwingend vorgesehen, damit würde auch die Erteilung einer entsprechenden Abweichung entfallen.

Bezüglich der Einfügung des geplanten Wohngebäudes wurde als Referenzobjekt das Gebäude Frankenstraße 14 (südwestlich gegenüber) herangezogen.

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 08.10.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid (Wiedervorlage) zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Burgweg)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Burgweg) der Errichtung eines Doppelhauses zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Burgweg), die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem im Geltungsbereich der Gefahrenhinweiskarte Alpen mit Alpenvorland für Geogefahren (Rutschgefäßigkeit).

Dem Antrag wurde die nachfolgende Fragestellung beigefügt:

„Fügt sich die geplante Bebauung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 13,40 m x 11,50 m, einer Wandhöhe von 7,25 m, gemessen vom natürlichen Gelände, einem Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 28 bis 35 Grad mit einer maximalen Höhe von 10,40 m, gemessen vom natürlichen Gelände und mit einer GRZ von 0,42 (nur Gebäude) in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich zulässig?“

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 20.10.2025 wurde hierzu der nachfolgende Beschluss gefasst:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt die Behandlung des Antrages auf Vorbescheid zurück, da aus den vorliegenden Unterlagen die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens nicht zu erkennen ist. Genauere Darstellungen zur Höhenentwicklung sollen zur nächsten Sitzung vorgelegt werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umwaltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 26.09.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu der im Sachverhalt genannten Fragestellung hergestellt werden.

3.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/60 der Gemarkung Peißenberg (Christoph-Bauer-Straße 13)

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/60 der Gemarkung Peißenberg (Christoph-Bauer-Straße 13) der Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus mit einer Fläche von ca. 30 m² an der Ostseite des bestehenden Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten zugestimmt werden kann. Mit der Erweiterung ist eine Vergrößerung der vorhandenen Wohneinheit im Erdgeschoss vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au I“ an einer Gemeindestraße (Christoph-Bauer-Straße). Gemäß der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren ist im Umfeld mit einer Rutschgefahr zu rechnen.

Mit dem Anbau ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit einer Tiefe von ca. 2 m und einer Länge von ca. 5 m beabsichtigt, diesbezüglich wird die Erteilung einer Befreiung beantragt. Im betroffenen Bereich besteht lt. Bebauungsplan außerdem die nachfolgende Regelung zur Grünordnung (Auszug):

„Zu pflanzender standortgerechter autochthoner Laubbaum I. bis II. Wuchsordnung, Mindeststammumfang 16 – 18 cm. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.“

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 Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 03.11.2025. Die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur geplanten Überschreitung der getroffenen Baugrenzen kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Die übrigen Regelungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen, insbesondere ist die festgesetzte max. Grundflächenzahl zu beachten. Hinsichtlich des im betroffenen Bereich zu pflanzenden Laubbaumes wäre ein alternativer Standort mit Darstellung/Festlegung in einer künftigen Eingabeplanung denkbar.

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.09.2023 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2025 wurde in der Sitzung vom 30.07.2025 gebilligt.

Mit Bekanntmachung vom 08.08.2025 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 16.09.2025 gewährt.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert und ergänzt wurde, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

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

Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch), Gemeinde Oberhausen

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

01 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 11.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

<p>elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
--	--

02 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt zwar die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Wir plädieren allerdings für einen Ausschluss jeglicher auch nur wohnähnlicher Nutzung i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, um mögliche Konfliktpotenziale zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung von vornherein zu vermeiden.</p> <p>Aus der Perspektive der gewerblichen Wirtschaft sehen wir zudem die Umwidmung von Gewerbeflächen hin zu einem Urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO grundsätzlich kritisch. Denn dadurch verändern sich nicht nur die zulässigen baulichen Nutzungen nach der BauNVO, sondern auch die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für gewerbliche Unternehmen nachteilig. Zudem fragen wir uns, warum das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO im Norden und nicht im Süden ausgewiesen werden soll. Vor dem Hintergrund des § 50 BImSchG erschließt sich uns nicht, warum eine Wohnnutzung im Norden realisiert werden soll, wo weitere Gewerbeflächen angrenzen, und nicht im Süden, wo ein Übergang zur Wohnbebauung sinnvoll wäre.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ nicht geltend zu machen.</p>	<p>Der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes umfasst ein sieben-, bzw. sechs-geschossiges Bestandsgebäude. Diese stammen aus den Jahren 1955-1970 und werden nach Auflösung der Kraftwerksnutzung unterschiedlich genutzt. In den zuvor erwähnten Gebäuden sind bereits eine „Freie Kirche“ (kirchliche und soziale Zwecke) untergebracht sowie ein Tattoo-Studio und Büronutzungen. Künftig sollen dort eine Eventgastronomie sowie weitere soziale Nutzungen entstehen. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde zur Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie der geplanten Nutzungen an dieser Stelle das bestehende Industriegebiet in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO umzuwandeln. Da das Schallgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass in den oberen Geschossen dieser Gebäude Wohnen für die umliegenden Gewerbebetriebe unschädlich ist, wurde hier die Möglichkeit geschaffen dringend benötigten Wohnraum zu generieren.</p> <p>Zudem ist durch die Ausübung der auf dem Grundstück ausgeübten Tätigkeiten bzw. Betriebsstrukturen der Gebietscharakter eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO nicht mehr gegeben.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich ausführen, dass sich die Schaffung eines Urbanen Gebietes nicht allein in der zulässigen Wohnnutzung begründet.</p> <p>Das südlich im Geltungsbereich konzipierte Wohngebiet leitet sich vom Masterplan der Marktgemeinde ab und soll einen sanften Übergang vom neuen Gewerbe- Urbanen Gebiet über das</p>

	<p>Sondergebiet hin zur bestehenden Wohnbebauung südlich des Stadelbachs schaffen.</p> <p>Zu den Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme und Beschlussfassung zum Technischen Umweltschutz (siehe Nr. 11) verwiesen.</p> <p>Aus diesen Gründen verbleibt die Planung unverändert.</p>
--	---

03 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 04.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren. Das Bergamt hat keine Einwendungen gegen das Vorhaben, weist jedoch darauf hin, dass sich der Planungsbereich oberhalb der ehemaligen Pechkohlengrube Peißenberg befindet. Die bergbaulichen Aktivitäten haben jedoch in großer Teufe stattgefunden und sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben. Ehemalige Tagesschächte sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Weitere Belange des Bergamtes sind nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

04 Eisenbahn-Bundesamt vom 08.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Ihr Schreiben ist am 08.08.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im Markt Peißenberg nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5444, Schongau–Peißenberg ca. 150 m nordwestlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 3190/93, Gemarkung Peißenberg, vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.</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 möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd,</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>

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.

05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Nur unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>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. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	
<p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Allgemeines</p> <p>Am Südrand des Planungsgebiets (Grstk. mit Fl. Nr. 3190/123, Gmkg. Peißenberg) verläuft der Stadel- bzw. Wörthersbach, ein Gewässer III. Ordnung.</p> <p>Die derzeit veröffentlichten Hochwassergefahrenflächen sind nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen (HWS) im Abschnitt 1 – HWS Peißenberg (Süd) durch das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Stadelbach als Teilbaumaßnahme (TBM 1), sowie des innerörtlichen Gewässerausbau an der Schacht- und Unterbaustraße (TBM 2) von Seiten der Gemeinde Peißenberg in Hinblick auf Erreichen des definierten Schutzzieles zu überprüfen. Anschließend werden die aktualisierten Hochwassergefahrenflächen veröffentlicht.</p> <p>Im Bereich des Planungsgebiets beschränkt sich die Hochwassergefahr bei Eintritt eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses auf den Gewässerverlauf.</p>	

<p>Lediglich bei Eintritt eines extremen bzw. seltenen Hochwassers (HQextrem) sind großflächigere Überflutungen im Planungsgebiet nicht auszuschließen.</p> <p>1.1.2 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).</p> <p>Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.</p> <p><u>Hinweis zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	
<p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“</p> <p>„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.“</p> <p>„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p>	<p>Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird im Plan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die OK FFB im geplanten WA berücksichtigt bereits die vorgenannte Mindesthöhe. Bei dem geplanten Neubau der Nutzungsschablone 4 handelt es sich um ein Parkhaus. Hier wurde die Höhe der OK FFB auf das Gelände bezogen, da hier die Zufahrt zum künftigen Parkhaus höhenbestimmend ist. Zudem kann im HQ Extremfall evtl. anfallendes Oberflächenwasser durch die offenen Erdgeschosszonen abfließen. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um Bestandsgebäude, die in Ihrer Höhenlage nicht verändert werden können.</p> <p>Der Hinweis wird unter Punkt 6.7 der wasserwirtschaftlichen Hinweise aufgenommen.</p> <p>Es sind keine öffentlichen Gebäude geplant.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p>	

<p>„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).“</p>	<p>Die Hinweise 1-4 werden unter Punkt 6.7 der wasserwirtschaftlichen Hinweise aufgenommen.</p>
<p>„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“</p>	<p>Der Hinweis 5 ist bereits unter Punkt 6.4 aufgeführt.</p>
<p>„Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Stadel- bzw. Wörthersbaches (Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach und Gewässerausbau im Bereich der Schacht- und Unterbaustraße) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Bei Extremereignissen kann aber auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.“</p>	
<p>„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“</p>	
<p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	
<p>1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers</p> <p>Der Stadel- bzw. Wörthersbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60 m-Bereich dieses Gewässers.</p>	<p>Wird im Planteil nachrichtlich dargestellt.</p>
<p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.</p>	
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Stadel- bzw. Wörthersbach (Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 7.3.2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 6.8 der wasserwirtschaftlichen Hinweise aufgenommen.</p>
<p>1.1.4 Gewässerunterhaltung</p>	<p>Der Gewässerunterhalt obliegt der Marktgemeinde Peißenberg. In Absprache mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltung wurde der geplante, und in der Planzeichnung festgesetzte Pflegeweg</p>

<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Stadel- bzw. Wörthersbach. Die Unterhaltung obliegt der Gde. Peißenberg.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neu-anpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher mind. 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>„Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite beidseitig entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“</p>	<p>generiert. Hierbei wurde auf die tatsächliche Situation in Verbindung mit der geplanten Bebauung abgestellt. Eine Breite des konzipierten Pflegeweges von 4,0 m wurde hier als ausreichend erachtet. Lediglich am Südwest Eck der Neubebauung im Kurvenbereich des Stadelbachs wurde eine Breite von 3,5 m festgesetzt. Da es sich lediglich um ein kurzes Stück (ca. 10,0 m) handelt kann dies hingenommen werden.</p> <p>Eine beidseitige Festsetzung eines Pflegeweges bzw. eines Uferstreifens ist auf Grund der bestehenden Bebauungen südlich des Stadelbachs nicht möglich</p> <p>Es wird deshalb vorgeschlagen die gewünschte Festsetzung wie folgt abzuändern:</p> <p>„Innerhalb des festgesetzten Pflegeweges entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches dürfen keine baulichen oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“</p> <p>Diese Festsetzung wird unter Punkt 7.10 im Textteil aufgenommen.</p>
<p>1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</p> <p>Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>In Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) auf verstärkte Fließwege und wassersensible Bereiche hingewiesen (vgl. <u>UmweltAtlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut</u>).</p> <p>Die Gemeinde sollte weitere Hinweise oder Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p>	
<p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„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.“</p> <p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen-</p>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen und Abflussmulden festgesetzt.</p> <p>Die OK FFB im geplanten WA berücksichtigt bereits die vorgenannte Mindesthöhe. Bei dem geplanten Neubau der Nutzungsschablone 4 handelt es sich um ein Parkhaus. Hier wurde die Höhe der OK FFB auf das Gelände bezogen da</p>

<p>und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p>	<p>hier die Zufahrt zum künftigen Parkhaus höhenbestimmend ist. Zudem kann im HQ Extremfall eventuell anfallendes Oberflächenwasser durch die offenen Erdgeschosszonen abfließen. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um Bestandsgebäude, die in Ihrer Höhenlage nicht verändert werden können.</p> <p>Dieser Hinweis ist im Textteil bereits unter Punkt 6.3 aufgeführt.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“</p> <p>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Wurde bereits zuvor behandelt.</p>
<p>1.3 Grundwasser</p> <p>Hohe Grundwasserstände liegen im Plangebiet nicht vor, gemäß Gutachter wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) bei 5,0 m u. GOK angenommen. Diesen können wir aufgrund Bodenaufschlüssen im Plangebiet bestätigen.</p> <p>Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.</p> <p>Mit den Festsetzungen zum Grundwasser im Textteil unter Nr. 9.2 besteht Einverständnis.</p> <p><u>Vorschlag für weitere Hinweise zum Grundwasser:</u></p> <p>„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</p> <p>„Muss während der Bauausführung Grund-/Schichtenwasser abgesenkt, abgeleitet oder umgeleitet werden, so ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.“</p>	<p>Die Hinweise werden unter Punkt 6.9 im Textteil aufgenommen.</p>
<p>1.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p>	

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) mit der Nr. 19000770 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Gemäß uns bekannten Bodenaufschlüssen im Plangebiet wurden künstlichen Auffüllungen bis 3 m unter Geländeoberkannte angetroffen (vgl. Aufschluss „BP8“ bzw. „Peiss467“). Tiefergehende Auffüllungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich hat unsere Aussage vom 27.02.2008 (unter Nr. 4.4 in der Begründung) noch Bestand, diese bezog sich jedoch auf Gewerbeblächen, nun soll aber auch allgemeines Wohnen zugelassen werden.

In den nahezu flächig vorliegenden anthropogenen Auffüllungen (mit wechselnden Fremdbestandteilen, insbesondere Kohle, Asche, Schlacke und Bauschutt) wurden abfallrelevante Schadstoffbelastungen bis > Z 2 gemäß Verfüll-Leitfaden festgestellt. Die in der Begründung genannten Flurstücke (Untersuchung Firma „Sinus Consult“ von 2000) befinden sich nördlich und damit außerhalb des Planungsgebiets und können damit nicht übertragen werden. Für die zu betrachtenden Areale ist uns weder für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser noch für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze eine abschließende gutachterliche Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Altlastenverdachts bekannt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zu-ständigen Bodenschutzbehörde / Landratsamt Weilheim-Schongau das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und sofern notwendig geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. **Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro (Sachverständige / Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) von der Gemeinde zu beauftragen (flurstücksscharfe Aussage).**

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für weitere Hinweise zu Altlasten:

„Es liegen nahezu vollflächig schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor, jegliche Bodeneingriffe sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Der Aushub ist zu beproben und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen gemeinwohlverträglich zu verwerten bzw. zu entsorgen.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein

Im Nachgang zur Auslegung wurde noch ein Gutachten aufgefunden, das die angesprochenen Untersuchungen gutachterlich bewertet. Das Gutachten wurde dem WWA zur Beurteilung nachgereicht. Die erneute Stellungnahme führt aus, dass das vorliegende Gutachten nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und ist deshalb zu aktualisieren.

Aus diesem Grund ist ein entsprechendes Gutachten einzuholen und die Ergebnisse in Planteil, Textteil und Begründung einzuarbeiten.

Die betreffenden Altlastenverdachtsflächen werden im Planteil nachgetragen und die geforderten Hinweise im Textteil unter Punkt 3 übernommen.

<p><i>Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“</i></p>	
<p>1.5 Niederschlagswasser</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p><u>In der Begründung unter Nr. 4.4 wird zur Niederschlagswasserversickerung folgendes genannt:</u></p> <p>Lediglich im Bereich von 3,50 m bis 4,0 m unter Geländeoberkannte wird ein versickerungsfähiger Horizont vermutet (unterhalb steht Grundwasser an, oberhalb stehen Auffüllungen und schlecht sickerfähige Tone/Schluffe an).</p> <p>Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass die o.g. Daten nur einer groben Vorbemessung von Sickeranlagen dienen. Es wird seitens des Gutachters eine Festlegung der genauen Lage einer Sickereinrichtung und eine Durchführung einer Baugrunduntersuchung in diesem Bereich empfohlen.</p> <p>Gemäß dem Hinweis im Textteil unter Nr. 6.1, soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten versickert werden. Das Plangebiet befindet sich jedoch auf einer Altlastenverdachtsfläche mit vollflächigen schadstoffbelasteten Auffüllungen bis mind. 2 m unter Geländeoberkannte, <u>eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten ist nicht zulässig.</u></p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, dies ist hier nicht der Fall. Es ist somit ein schlüssiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Bereiche in welchen Versickert werden soll, sind vorab mittels Baugrunduntersuchung abzugrenzen, ob eine Versickerung überhaupt möglich ist, wenn nicht ist eine andere technische Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers nötig.</p> <p>Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig. Eine frühzeitige Abstimmung der Unterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wird empfohlen.</p>	<p>Gemäß dem vorliegenden Gutachten ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und den Planunterlagen beizufügen.</p>
<p>2. Zusammenfassung</p> <p>Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorliegende Altlastenverdachtsflächen • Die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht gesichert. Das geplante Konzept der Niederschlagswasserversickerung über die belebte Oberbodenpassage ist aufgrund der schädlichen Bodenveränderungen nicht möglich. 	<p>Die entsprechenden Unterlagen werden gemäß den Beschlüssen nachgereicht und vor der erneuten Auslegung in die Planung eingearbeitet.</p>

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Orientierende Altlastenuntersuchung auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und ggf. Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze gerade im Bereich des allgemeinen Wohnens
- Erschließungskonzeption mit Angabe der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Baugrunduntersuchung im Bereich der späteren Bereiche in welchen eine Versickerung stattfinden soll)

06 Regierung von Oberbayern vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planung Der Markt Peißenberg beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände“ die städtebauliche Neuordnung einer Teilfläche von ca. 2,6 ha. Ziel der Änderung ist die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die aktuelle Nutzungsstruktur sowie die Ermöglichung einer Wohnnutzung im südlichen Bereich. Vorgesehen ist insbesondere die Umwandlung eines Teils der bisherigen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen bzw. Grünflächen in ein Urbanes Gebiet/ Allgemeines Wohngebiet sowie die städtebauliche Einbindung in das angrenzende Quartier. Im Geltungsbereich sollen die Teilflächen, die bisher als bisherigen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen bzw. Grünflächen festgesetzt sind, künftig als Urbanes Gebiet, als Gewerbegebiet, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Energieversorgung sowie allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Flächen als Gewerbegebiet, entgegen der Ausführung in der Planbegründung teilweise aber auch als Versorgungsfläche dargestellt.</p> <p>Bewertung <u>Siedlungsentwicklung</u> Die geplante Umwandlung und Nachverdichtung erfolgt im Siedlungsbestand und entspricht dem Ziel der Innenentwicklung sowie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G, 3.2 Z; RP 17 B II 1.1 G).</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Gemäß LEP 7.2.5 G sollen Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Laut Planunterlagen sowie Geodaten des LfU liegt eine Teilfläche des Plangebiets im HQextrem-Bereich. Nach dem Rauminformationssystem Bayern, das auf Basis des Gewässeratlas gepflegt wird, befindet sich derselbe Bereich mit Stand 13.09.2024 zudem im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs. Die Planung ist daher mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie ggf. mit dem</p>	

<p>Landesamt für Umwelt (Ref. 69 Hochwasserrisikomanagement) abzustimmen.</p>	
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die Nähe zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung erfordert besondere Beachtung (vgl. RP 17 B XII 3.1 Z, 3.3 Z). Nach den vorliegenden Unterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die vorgesehenen Festsetzungen sollen deren Ergebnisse berücksichtigen und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen. Ob die Belange des Lärmschutzes damit hinreichend berücksichtigt sind, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLpIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 8).</p> <p>Ergebnis</p> <p>Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und Immissionsschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	
<p><u>Städtebauliche Hinweise:</u></p> <p>Aus Sicht des Sachgebiet 34.1 - Städtebau dürfen wir folgende Hinweise übermitteln:</p> <p>Leider wurden aus dem Masterplan die städtebaulich erstrebenswerte Fuß-/Radwegwegverbindung entlang des Wörtersbachs und das Trenngrün zwischen Wohnnutzung und Sondergebiet 1 nicht in die Planung übernommen. Es wird empfohlen die Planung diesbezüglich zu anzupassen.</p>	<p>Der im Masterplan dargestellte geplante Fußweg lässt sich nicht realisieren, da eine Weiterführung an der östlichen Grundstücksgrenze über die FINr. 3190/106 (Hagebaumarkt) nicht möglich ist. Der festgesetzte Pflegeweg könnte auch als Fuß- und Radweg gewidmet werden, sollte sich in Zukunft hier eine Verbindung herstellen lassen.</p> <p>Das angesprochene Trenngrün zwischen Gewerbe und Wohnen kann ebenfalls nicht generiert werden, da die hierfür vorgesehenen Flächen die Grundstücke der LEW betreffen und diese zudem mit Leitungen versehen sind, innerhalb deren Schutzzonen keine Bäume zulässig sind</p>
<p><u>Sonstige Hinweise:</u></p> <p>Nach unseren Informationen ist im Geltungsbereich seit 2009 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Wir bitten um Mitteilung, ob dieses Verfahren inzwischen abgeschlossen oder eingestellt wurde.</p>	<p>Nach der frühzeitigen Auslegung und der anschließenden Abwägung 2011 wurde das Verfahren nicht weitergeführt.</p> <p>Mit dem damaligen Architekturbüro (Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung) wurde bereits von Seiten der Verwaltung Kontakt aufgenommen. Das Verfahren soll zeitnah weitergeführt werden.</p>
<p>Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLPlG). Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.</p>	
---	--

07 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 zu Kenntnis genommen.

08 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.1 Bauleitplanung vom 16.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum o. g. Änderungsverfahren beiliegende Stellungnahmen z. K. u. w. V.</p> <p>Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass für das SO 1 keine Baugrenzen festgesetzt sind. Trifft ein Bebauungsplan Regelungen zu den überbaubaren Flächen, wie hier durch Baugrenzen und Baulinien, sind entsprechende zeichnerische Festsetzungen Voraussetzungen, um dort baulichen Anlagen realisieren zu können. Dementsprechend können im SO keine baulichen Anlagen gebaut werden</p>	<p>Dies wird auch derzeit nicht gewünscht. Ein Entwicklungskonzept für die angesprochene Fläche liegt derzeit nicht vor.</p> <p>Aus diesem Grund verbleibt die Planung unverändert.</p>

09 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.2 Städtebau vom 25.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Für die Sondergebiete sollte die Zweckbestimmung eindeutiger definiert werden, da „Energieversorgung“ vielfältig sein kann.</p>	<p>Der Begriff „Zweckbestimmung Energieversorgung“ wird um den Zusatz: „hier LEW-Umspannwerk“ ergänzt.</p>
<p>Im Sinne angenehmen Kleinklimas, also wünschenswerter Kühlung und Verdunstung, empfehlen wir, auch in den Gewerbegebietsbereichen zu pflanzende Bäume festzusetzen.</p>	<p>Auf Grund der bestehenden Betriebsstrukturen als auch der Lager-, Liefertätigkeiten sowie der bestehenden Parkplatzflächen ist die gewünschte Festsetzung nicht möglich.</p>
<p><u>Zu den Festsetzungen durch Planzeichen:</u></p> <p>Das Zeichen III+P wird als „Drei Vollgeschosse plus Penthousegeschoß (P)“ erklärt. Es handelt sich hierbei jedoch um IV Vollgeschosse, analog bei II+P um III Vollgeschosse.</p> <p>Wir empfehlen, für das oberste Geschoss eine extra Baugrenze festzusetzen um die Ausdehnung zu beschreiben oder spezielle Schemaschnitte als Festsetzung zu führen, die die angedachten Rücksprünge und Wandhöhen enthalten.</p>	<p>Die Penthäuser werden mit Maßangaben entsprechend gekennzeichnet.</p>
<p>Die „unterirdisch zu verlegende Fernwärmeleitung“ ist als Festsetzung genannt, unter den Hinweisen findet sich jedoch eine sehr ähnliche</p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen, da ein Hinweis hierzu ausreichen ist.</p>

Linienart, die zudem auch mit der Erklärung „...zu verlegen“ versehen ist.	
Das Maß der Nutzung im WA mit der geplanten GRZ von 0,5 überschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO, welcher im WA eine GRZ von 0,4 vorsieht. In der Begründung findet sich hierzu keine bestimmte Aussage. Eine Überschreitung sollte städtebaulich begründet werden. Wir weisen auch darauf hin, dass Flächen, die durch die Tiefgarage unterbaut sind und hier mit einer geringen Überdeckung von nur 60 cm durchwurzelbarer Bodenschicht zulässig wären, als Überschreitungsfläche gemäß § 19 (4) BauNVO mitzurechnen sind.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Wir empfehlen, für alle geplanten Stellplätze nach jedem fünften Stellplatz die entsprechenden Untergliederungen mit Bäumen einzutragen und festzusetzen.	Es sind keine Stellplätze festgesetzt. Die für die Wohnanlage notwendigen Stellplätze werden vorrausichtlich auf der Tiefgarage errichtet, sodass hier eine zwingende Festsetzung von Bäumen problematisch werden kann. Aus diesem Grund verbleibt die Planung unverändert.
Der Pflegeweg ist sehr zu begrüßen. Seine Lage sollte nicht nur ein Vorschlag, sondern eine Festsetzung werden. Es würde den Gewerbestandort als auch die Wohnbereiche sehr aufwerten, wenn für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung bis zum Zechenweg hergestellt werden könnte.	Der geplante Pflegeweg kann erst in einer weitergehenden Planung in Lage und Ausdehnung endgültig konkretisiert werden. Deshalb verbleibt der Pflegeweg unter den Hinweisen. Der im Masterplan dargestellte geplante Fußweg lässt sich nicht realisieren, da eine Weiterführung an der östlichen Grundstücksgrenze über die FINR: 3190/106 (Hagebaumarkt) nicht möglich ist.
<u>Zu den Festsetzungen durch Text:</u> 5.1 Dächer: Dachbegrünung ist nur für Flachdächer vorgegeben. Wir empfehlen mit Blick auf die Themen Klima, Regenrückhaltung, attraktives Umfeld und Aufenthaltsqualität auch für Satteldächer eine extensive Begrünung festzusetzen, zumindest für gering geneigte bis 12°.	Die Festsetzung 5.1 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: „sowie die Satteldächer bis 12 Grad Dachneigung...“

10 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 16.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Naturschutz: Sehr geehrte Damen und Herren, Der Markt Peißenberg beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen um die bestehenden Gewerbeflächen der tatsächlichen Nutzung anzupassen sowie zusätzliche Flächen für Wohnbebauungen im Süden des Geltungsbereichs auszuweisen.	

<p>Der ca. 2,61 ha große Geltungsbereich umfasst dabei die Grundstücke mit Flurnr. 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, jeweils Gemarkung Peißenberg.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen, wir tragen aber die nachfolgend geäußerten Empfehlungen zur Grünordnung in vollem Umfang mit.</p>	
<p><u>Grünordnung:</u></p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Ermöglichung eines ästhetischen und gesunden Wohnumfeldes empfehlen wir, wie im Masterplan Peißenberg dargestellt, eine Eingrünung der geplanten Wohnanlage durch einen min. 10 m breiten, mit Laubgehölzen bepflanzten Grünstreifen an der Nordseite. Als Minimalvariante sollte geprüft werden, ob die massiv wirkenden Stellplätze nördlich der Wohnungsbauten an der Oberfläche gänzlich in die Tiefgarage integriert werden können – um dort die Eingrünung insoweit zu verwirklichen, wie sie mit Feuerwehrzufahrten realisierbar sind. In jedem Fall sollte für eine minimale Qualitätssicherung und Klimaanpassung (Kühlung, ...) folgendes für das gesamte Plangebiet gefordert werden: „Stellplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Nach je 5 Stellplätzen ist ein standortgerechter, klimaangepasster Baum der 2. oder 3. Wuchsclasseordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind in Baumquartieren mit einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum zu setzen. Es ist ausreichend Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Kronenansatz und Lichtraumprofil sind zu beachten.“ 	<p>Der Masterplan ging davon aus, dass ein Teil des Sondergebietes überplant werden kann, das ist jedoch nicht der Fall. Die Platzverhältnisse sind extrem eng, so dass eine grüne Zäsur zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet nicht möglich ist. Das gilt auch für die Anordnung der Stellplätze. Eine teilweise Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in die TG ist nicht möglich. Bäume würden einen Stellplatzverlust nach sich ziehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zu §2, 7.7: Baumpflanzungen über Tiefgaragen: 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. 	<p>Die bereits festgesetzten Mindestdicken der TG-Überdeckung entsprechen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL, letzte Fassung von 2018. Es sind klein- bis mittelkronige Bäume berücksichtigt. Größere Überdeckungen sind aufgrund der Enge des Planungsgebietes und der notwendigen Befahrbarkeit entlang des Baches nicht realistisch.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zudem könnte – wie im Bebauungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ – Regelungen zur Fassadenbegrünung getroffen werden, um die Lebensqualität zu verbessern. 	<p>Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² geschlossener Wandfläche, Stützmauern ab 1 m Höhe und Pergolen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen (s. B. Hinweise Ziffer 13). Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standorttypischer mittelkroniger</p>

		Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.
-	Es könnten Nisthilfen und Quartiere gefordert werden: „Jedes neue Gebäude ist mit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Sperling Mehlschwalbe oder Fledermausquartieren auszustatten. Diese sind an der wettergeschützten Nord- oder Ostfassade in einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren und dauerhaft zu erhalten.“	Die Anregung wird im Textteil unter Punkt 1.6 der Hinweise wie folgt aufgenommen: <i>„Jedes neue Gebäude sollte mit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Sperling Mehlschwalbe oder Fledermausquartieren ausgestattet werden. Diese sind an der wettergeschützten Nord- oder Ostfassade in einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren und dauerhaft zu erhalten.“</i>
-	Auf jedem Baugrundstück sollte eine Einrichtung zur Regenwasserspeicherung installiert werden. Das gesammelte Regenwasser ist bevorzugt zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.	Die Einrichtung von Regenwasserzisternen wird als Empfehlung in den Hinweisen unter Punkt 1.5 wie folgt aufgenommen: <i>„Es wird empfohlen auf jedem Baugrundstück eine Einrichtung zur Regenwasserspeicherung zu installieren. Das gesammelte Regenwasser ist bevorzugt zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.“</i>
Hinweise:		Die Liste der Klimabäume in den Hinweisen soll um folgende Arten ergänzt werden: <i>Kobushi-Magnolie – Magnolia kobus Japanischer Schurbaum – Styphnolobium japonicum Lobel-Ulme – Ulmus 'Lobel'</i>
<ul style="list-style-type: none"> Zu § 3 1.2.: Stadtklimatolerante Arten für die Pflanzung am Alpenrand aus dem Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+: <i>Alnus x spaethii</i>, <i>Eucommia ulmoides</i>, <i>Fraxinus ornus</i>, <i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>, <i>Juglans nigra</i>, <i>Magnolia kobus</i>, <i>Quercus fainetto 'Trump'</i>, <i>Styphnolobium japonicum 'Regent'</i>, <i>Ulmus 'Lobel'</i>, <i>Ulmus 'Rebona'</i> 		Die anderen Arten sind entweder noch kaum erhältlich, oder bergen im Fall von <i>Alnus spaethii</i> ein hohes Allergiepotential.

11 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.2 Technischer Umweltschutz vom 10.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Einwendungen</p> <p>Die Planung wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht sehr kritisch beurteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebiets an die bestehenden Gewerbebetriebe wird neues Konfliktpotential geschaffen, insbesondere ist nicht auszuschließen, dass sich bestehende Gewerbebetriebe künftig einschränken müssen, 	<p>Abwägung zu 1:</p> <p>Die Nähe von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung kann grundsätzlich zu Nutzungskonflikten führen. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt dies durch gezielte Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm. Die geplante Bebauung wird so gestaltet, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für bestehende Betriebe entstehen.</p> <p>Die Belange der bestehenden gewerblichen Nutzung werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen</p>

	<p>damit an der benachbarten Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.</p> <p>(z. B. hochabsorbierende Lärmschutzwände, Fassadengestaltung ohne öffbare Fenster an Konfliktpunkten) gewahrt.</p> <p>Die Planung entspricht den Anforderungen des § 50 BImSchG („Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“) und ist mit der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vereinbar. Eine Einschränkung bestehender Betriebe ist daher nicht zu erwarten.</p>
<p>2. Laut Lärmgutachten werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte um bis zu 7 dB(A) überschritten. Dies hat zur Konsequenz, dass bei zwei Gebäuden an 2 bzw. 3 Fassaden keine öffbaren Fenster zulässig sind. Bei den anderen Gebäuden sieht es nur dann etwas besser aus, wenn zwischen den Gebäuden zwei 10 – 14 m breite und 9 bzw. 12 m hohe Lärmschutzwände errichtet werden. Dieser hohe Aufwand ist ein eindeutiger Hinweis, dass diese Fläche nicht für die Planung eines Wohngebiets geeignet ist.</p>	<p>Abwägung zu 2: Die schalltechnische Untersuchung weist Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) aus. Die Kritik des Landratsamts hinsichtlich der baulichen Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände, Fensterregelungen) ist nachvollziehbar.</p> <p>Die geplanten Lärmschutzwände und die gezielte Fassadengestaltung stellen eine technisch wirksame Lösung dar. Die Einschränkung öffbarer Fenster betrifft nur einzelne Fassadenbereiche und kann durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) kompensiert werden. Die Wohnqualität bleibt erhalten, die Belichtung ist durch festverglaste Fenster gewährleistet. Der bauliche Aufwand scheint angemessen im Verhältnis zur städtebaulichen Zielsetzung und entspricht gängigen Standards im Umgang mit Gewerbelärm.</p>
<p>3. Auch im Urbanen Gebiet kommt es zu deutlichen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte. Dort kann im Grunde nur gewohnt werden, wenn an drei der vier Fassaden keine öffbaren Fenster eingebaut werden. Da kaum anzunehmen ist, dass die Wohnungen sich über eine komplette Etage erstrecken, werden dort Wohnung entstehen, deren Wohnräume keine öffbaren Fenster enthalten!</p>	<p>Abwägung zu 3: Der Einwand weist auf deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Urbanen Gebiet hin. Kritisiert wird insbesondere, dass an drei von vier Fassaden keine öffbaren Fenster zulässig seien und dadurch Wohnräume ohne natürliche Lüftungsmöglichkeit entstehen könnten. Zusätzlich wird auf mögliche zusätzliche Belastungen durch tieffrequente Geräusche aus punktförmigen Quellen (z. B. Abgaskamine, Motoren der benachbarten Kraftwerksgesellschaft) hingewiesen, die in der Berechnung nicht explizit berücksichtigt worden seien.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Bewertung des Urbanen Gebiets auf Grundlage der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (60 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht) erfolgt ist. Diese Werte dienen der städtebaulichen Einschätzung. Für die rechtliche Zulässigkeit gemäß TA Lärm gelten jedoch für die Tageszeit höhere Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (63 dB(A) Tag), während für die Nachtzeit ebenfalls ein Richtwert von 45 dB(A) gilt. Gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist im Urbanen Gebiet (Nutzungsschablonen 1 und 2) Wohnen ausschließlich in den obersten zwei Geschossen zulässig. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an allen relevanten</p>

	<p>Fassadenseiten dieser Geschosse (6 und 7) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (60 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht) eingehalten werden. Diese Werte dienen der städtebaulichen Einschätzung und zeigen, dass die Wohnnutzung in diesen Bereichen grundsätzlich möglich ist. Die Kritik bezüglich der allgemeinen Eignung des Urbanen Gebiets für Wohnnutzung ist im konkreten Planungszusammenhang nicht zutreffend.</p> <p>Für die darunterliegenden Geschosse ist festzuhalten, dass an den meisten Fassadenseiten die Orientierungswerte für die Tageszeit gemäß DIN 18005 (60 dB(A)) eingehalten werden können. Sofern in diesen Geschossen ausschließlich Büronutzungen vorgesehen sind, ist zu beachten, dass für Büronutzungen kein erhöhter Schutzanspruch für die Nachtzeit besteht. In solchen Fällen kann der Tageswert auch nachts herangezogen werden, wie im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016, Zeichen 72a-U8718.5-2016/1-1 dargelegt. Maßgebliche Immissionsorte sind nur dort anzusetzen, wo sich schutzbedürftige Nutzungen befinden – Nebenräume sind hiervon ausgenommen.</p>
<p>Dabei wurde noch nicht berücksichtigt, dass auf dem Grundstück der unmittelbar angrenzenden Peißenberger Kraftwerksgesellschaft Gaskessel und -motoren mit lärmabstrahlenden Abgaskaminen sowie Zu- und Abluftöffnungen betrieben werden, die auch tieffrequente Geräusche emittieren. Im Nahbereich zu derartigen Punktschallquellen können sich deutlich höhere Beurteilungspegel ergeben, als die Berechnung aus dem Emissionskontingent erwarten lässt.</p>	<p>Abwägung zum Einwand „lärmabstrahlenden Abgaskaminen sowie Zu- und Abluftöffnungen“:</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung, einschließlich einer Dachbegehung im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, konnten weder relevante Geräusche aus den genannten Kaminanlagen noch tieffrequente Geräusche wahrgenommen werden. Der subjektive Höreindruck ließ keine Hinweise auf auffällige oder störende Geräuschquellen erkennen.</p> <p>Zudem ist festzuhalten, dass tieffrequente Geräuschbelastungen typischerweise zu Beschwerden in der Umgebung führen, wenn sie tatsächlich relevant sind. In Bezug auf die benachbarte Bestandsbebauung liegen keine Hinweise auf entsprechende Beschwerden oder Konflikte vor, was als Indiz dafür gewertet werden kann, dass die Emissionen aus diesen Quellen nicht zu einer relevanten Belastung führen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung hat diese spezifischen Punktquellen nicht gesondert betrachtet, da sie im Rahmen der Emissionskontingentbewertung nicht als konfliktrelevant eingestuft wurden. Eine ergänzende Prüfung ist daher nicht zwingend erforderlich, kann jedoch bei Bedarf im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>
Rechtsgrundlagen	

<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BlmSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>Die Vielzahl der geplanten Wohnungen passt nicht in dieses Gebiet und kann zu Einschränkungen für die vorhandenen Betriebe führen. Besonders das geplante Urbane Gebiet unmittelbar neben den Kraftwerksanlagen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Hier ist das aktuell bestehende Industriegebiet beizubehalten.</p> <p>Sofern in diesem Gebiet zusätzliche Wohnungen zugelassen werden sollen, könnte entlang des Stadelbachs ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass in diesem Bereich eine entsprechende gewerbliche Nutzung realisiert wird.</p> <p>Die Teilflächen für die Energieerzeugung werden im Änderungsplan mit „SO 1“ und „SO 2“ bezeichnet.</p> <p>Im Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ gibt es bereits die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3, daher wird empfohlen, die neuen Sondergebiete in „SO 4“ und „SO 5“ umzubenennen.</p>	<p>Abwägung zum Einwand „Bezeichnung der Sondergebiete“:</p> <p>Die Umbenennung der neuen Sondergebiete in „SO 4“ und „SO 5“ wird als sinnvoller Hinweis aufgenommen und sollte zur Klarstellung im Bebauungsplan übernommen werden.</p>
---	---

12 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.4 Wasserrecht vom 20.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Oberirdische Gewässer befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Unmittelbar südlich grenzt das Gewässer III. Ordnung Wörthersbach an das Plangebiet an. Beim Wörthersbach handelt es sich um ein Risikogewässer hinsichtlich Hochwassergefahren gem. § 73 Abs. 5 WHG.</p> <p>Seit der abschließenden Herstellung des technischen Hochwasserschutzes durch die Errichtung des HRB Stadelsbach ist der Planbereich hinsichtlich eines Überschwemmungsgebietes HQ100 hochwasserfrei. Daneben ist die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes HQ100 für den Wörthersbach in diesem Bereich zum 01.09.2024 ausgelaufen.</p>	

<p>Damit kommen auch die materiell-rechtlichen Anforderungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz gem. § 78 Abs. 3 WHG nicht mehr zum tragen.</p>	
<p>Jedoch liegt der nördliche Bereich des gegenständlichen Plangebietes nach wie vor in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, einem HQextrem (1000-jährliches Hochwasserereignis). Hintergrund hierfür ist, dass es sich zwar um einen geschützten Bereich vor einem HQ100 handelt, jedoch die technischen Hochwasserschutzanlagen (HRB) versagen können bzw. bei einem Ereignis, welches größer ist als ein HQ100 auch überströmt werden.</p>	
<p>Aufgrund der Lage im HQextrem, hat der Markt Peißenberg gem. den Vorgaben aus § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden für die entsprechend betroffenen Bereich innerhalb des Plangebietes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	
<p>In diesem Zusammenhang wird auch auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.</p>	<p>Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird im Plan nachrichtlich übernommen.</p>
<p>Es wird im Zusammenhang mit der teilweisen Lage im Risikogebiet HQextrem noch darauf hingewiesen, dass dieses innerhalb des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen werden soll.</p>	<p>Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der einen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite kann es durch die Vorhaben auch zur Beeinflussung des Wasserhaushaltes, sowohl Grundwasser als auch oberirdische Gewässer kommen. Hiernach sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig ist. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen.</p>	<p>Die vorgenannten Aussagen werden zur Kenntnis genommen und sind bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
<p>Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1</p>	

<p>Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Entsprechende weitergehende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Starkregenmanagements werden empfohlen um den immer häufiger auftretenden intensiven Regenereignissen gerecht zu werden. Auf die entsprechenden Beratungsangebote des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen.</p> <p>Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der randlichen Lage des Wörhersbaches an der südlichen Grenze des Plangebietes wird noch darauf hingewiesen, dass ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von fünf Metern von sämtlichen Nutzungen freizuhalten ist, um zum einen die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten und zum anderen den Gewässerschutz sicherzustellen (§ 38 WHG und Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bay-NatSchG).</p> <p>Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.</p>	
--	--

13 Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung vom 16.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>mit Ihrer E-Mail vom 08. August 2025 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ 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>Zwischen 1932 und 1933 wurde Kohle in über 600 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurden die Flöze 8, 10/11 und 14 mit einer Gesamtächtigkeit von ca. 3,6 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 90 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.</p> <p>Auch wenn diese 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</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf den Umgang mit Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche ist bereits in Punkt 3 der Hinweise aufgeführt.</p>

<p>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>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
--	--

14 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 17.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. dritten Teiländerungsverfahren des Bebauungsplanes für das PKG- Gelände, im, Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, Gemarkung Peißenberg.</p> <p>Mit der Änderung gehen weitreichende Umnutzungen einher, die einer neuen Emissionskontingentierung bedürfen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung 8936.1/2025-RK des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 30.Juni 2025.</p> <p>Die Betriebsflächen der PKG und LEW werden als Sondergebietsflächen festgesetzt, westlich bzw. nördlich daran schließen drei gewerbliche Teilflächen an. Im Osten ist eine Teilfläche, bisher Gewerbegebiet, nun als Urbanes Gebiet mit Wohnen in den oberen Geschossen festgesetzt.</p> <p>Im Süden des Geltungsbereichs sollen neue Wohnbauflächen eingerichtet und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nehmen wir zur Kenntnis;</p> <p>Unter anderem wurde eine Lärmschutzwand nördlich des neuen Wohngebietes als Maßnahme zur schalltechnischen Konfliktbewältigung im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung aufgenommen.</p> <p>Es dürfen im Zuge der Neustrukturierung keine Beeinträchtigungen für die im baulichen Umfeld vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Nutzungen resultieren. Umwidmungen dürfen keine Einschränkungen für bestehende Handwerks- und Gewerbenutzungen nicht nur in den angrenzenden Gewerbegebiets- und MU-Flächen, sondern auch in den südlichen bestehenden Mischbauflächen angrenzend resultieren, d.h. diese weder im Betriebsablauf (einschließlich betriebsüblichem Verkehr und Emissionen) sowie</p>	<p>Das durch das IB Kottermair erarbeitete Gutachten berücksichtigt die vorgenannten Fragen. Es gibt auf Grund der aus dem Gutachten resultierenden Festsetzungen keine Benachteiligung der Umliegenden Betriebe.</p> <p>Zu den Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme und Beschlussfassung zum Technischen Umweltschutz (siehe Nr.11) verwiesen.</p> <p>Aus diesen Gründen verbleibt die Planung unverändert.</p>

<p>hinsichtlich der mit dem Bestandsschutz ebenfalls einhergehenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.</p> <p>Darüber hinaus sei grundsätzlich bezüglich des Trennungsgrundsatzes ebenso auf die Äußerung zur zeitlich parallel in Auslegung befindliche Bebauungsplanneuaufstellung „An der Zechenhalle“ verwiesen sowie weiterhin auch auf unsre Stellungnahme zur vorausgegangen zweiten Bebauungsplanänderung zum gegenständlichem Bebauungsplan, die ebenso grundsätzlich aufrecht erhalten wird.</p>	
--	--

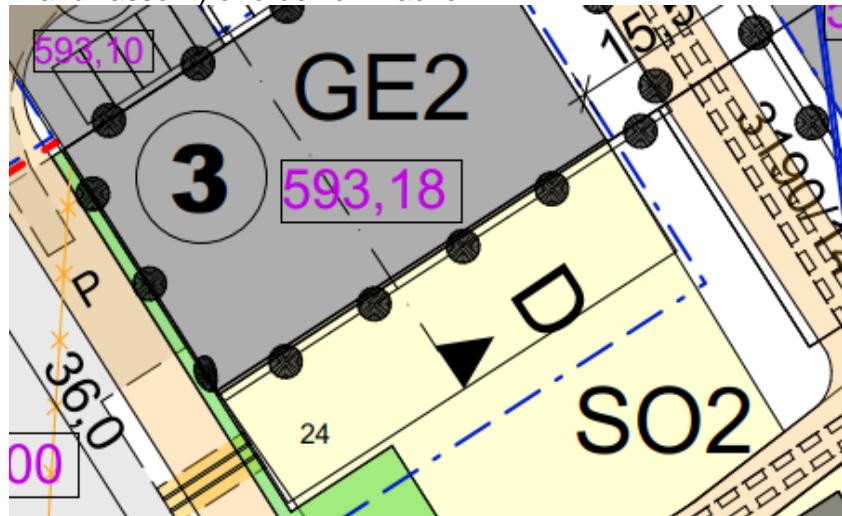
15 LEW Verteilnetz GmbH vom 30.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben. Zu unseren 110-kV-Freileitungen:</p> <p>Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" verlaufen unsere 110-kV-Leitungen Anlage 65001 und Anlage 65701.</p> <p>In dem beigefügten Lageplanausschnitt M 1:1000 sind die Leitungsmittelachse, die Gittermasten 1 und 146 der 110-kV-Leitungen sowie die Grenzen der jeweils 25 m beiderseits der Leitungsachse umfassenden Schutzzone blau eingetragen.</p> <p>Das süd-westliche Gebäude der Nutzungsschablone 7 befindet sich innerhalb der Schutzzone unserer 110-kV-Freileitung Anlage 65001. Für dieses Bauwerk gehen wir von derselben Höhe wie bei Schnitt A-A aus. Mit diesen Höhen werden die erforderlichen Mindestabstände eingehalten.</p> <p>Als Grundlage für die weiteren Planungen haben wir (im beiliegenden Lageplanausschnitt M 1:1000) den Ausübungsbereich der 110-kV-Leitung in ein Raster mit einer Breite von 16,6 m in mehrere Bereiche unterteilt und jeweils für den ungünstigsten Punkt die mögliche Unterbauungshöhe für Gebäude mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° eingetragen.</p> <p>Die angegebenen Werte wurden nach den derzeit gültigen Vorschriften und Normen ermittelt und sind in m ü. NHN angegeben.</p> <p>Bei Bauwerken mit Dachneigungen von größer 15°, etwaige Dachaufbauten (Kamine, Lüfterrohre, Antennen) kann eine um 2 m größere Bauhöhe realisiert werden.</p> <p>Auch beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten außerhalb des Schutzstreifens ist durch geeignete Maßnahmen (etwa dem Einsatz einer Drehkreis- oder Arbeitsbereichsbeschränkung an einem Auto- oder Baukran) sicherzustellen, dass ein Eindringen in den Schutzbereich der Leitung in jedem Fall sicher ausgeschlossen wird.</p> <p>Es muss sichergestellt werden, dass es auch beim Betrieb der Geräte außerhalb des Schutzstreifens zu keiner Unterschreitung des</p>	<p>Der Leitungsverlauf mit Mast und Schutzzone wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei den weitergehenden Planungen zu beachten.</p>

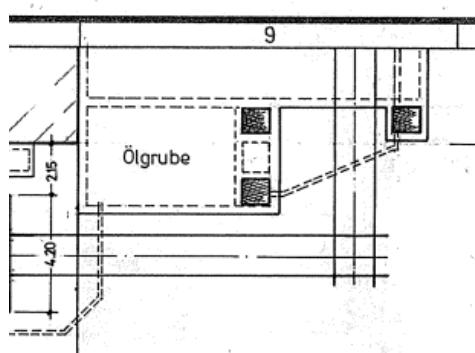
<p>erforderlichen Sicherheitsabstandes kommt (etwa durch das Eindringen in den Schutzbereich der Leitung mit der Laufkatze, des Hakens, von Anschlagmitteln oder einer angehängten Last eines Auto- oder Baukranes oder durch das Nachschwingen von Last, verziehen der Last vom Boden aus dgl.) Bei einer unzulässigen Annäherung, d.h. bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes von 3 m zum Leiterseil besteht Lebensgefahr für die am Bau beschäftigten Personen. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können.</p> <p>Die beigefügten Auflagen und Hinweise „Bebauungsplan“ und „Merkheft für Baufachleute“ sind zu beachten.</p>	
<p>Zu unserem Umspannwerk:</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan PKG-Gelände, inkl. unseres Umspannwerk Peißenberg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Möglichkeit, zum Bebauungsplan „PKG-Gelände“, hier zu den Fl.-Nr. 9190/152, 3173 und 3190/148 Gmk. Peißenberg Bezug nehmen zu können.</p> <p>Wir haben aus dem Erläuterungsbericht entnommen, dass die Erschließung über die „Stadelbachstraße“ erfolgen soll. Wir wollen Sie als Straßenverkehrsverantwortliche darauf hinweisen, dass die Brücke über „Wörtersbach“ weiterhin und dauerhaft als SLW60-Brücke zu erhalten ist, um jederzeit im Havariefall einen Transformatorentausch zu ermöglichen.</p> <p>Für diese Transformatorentransporte ist es auch notwendig, den vorgesehenen Fuß- und Radweg auf der Westseite der Fl. Nr. 3190/151 so zu gestalten, dass ein Überfahren mit den Schwerlasttransporten (siehe oben „Transformatorentausch“) ermöglicht wird.</p>	<p>Die Zufahrt bleibt unverändert bestehen und wird zudem als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.</p>
<p>Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass Sie in der Zone GE2 zur Sonderzone SO2 das vorhandene Gebäude umfunktionieren wollen. Es sind in zwischen E3 und E7 Parkplätze, darüber Büroflächen vorgesehen, wie der Schnitt „D-D“ verdeutlicht. Wir wollen hierbei darauf hinweisen, dann an der Südseite des Gebäudes Hochspannungsabspannungen vorhanden sind, die weder statisch noch dynamisch verändert werden dürfen. Zudem sind diese Abspannung jederzeit als elektrische Anlage im Sinne der VDE 0105 zu betrachten. Dies gilt vor allem in Hinblick auf das unkontrollierte Eindringen in die Gefahrenzone für 110-kV-Anlagen!</p> <p>Dementsprechend muss baulich sichergestellt werden, dass zu keinem Zeitpunkt unbefugte in die Nähe von spannungsführenden Teilen gelangen können. Die vorhandene verschlossene Fassade gilt als solcher Schutz. Im Falle von Parkdecks wäre jedoch auf die mechanische Festigkeit durch geeignete Maßnahmen zu achten. Auch während der Umbauzeit des Gebäudes, z.B. zum Fassadentausch, ist hierzu im Vorfeld eine Abstimmung mit uns vorzunehmen, um einen gefahrlosen Umbau zu ermöglichen. Provisorische Abspannungen, Notstromaggregateinsätze oder anderweitige bauliche Provisorien können hier bei nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld fanden bereits mehrere Gespräche zum geplanten Baugebiet statt. Hierbei wurde die Aussage getroffen, dass die angesprochenen Transformatoren im Zeitraum 2026 – 2028 zurückgebaut werden sollen. Die vorgebrachten Hinweise zu den vorgebrachten Problemen im Rahmen einer Bebauung werden zur Kenntnis genommen und dem Investor zur Beachtung bei den weitergehenden Planungen zugeleitet.</p>

Die dabei entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger vollständig zu übernehmen.

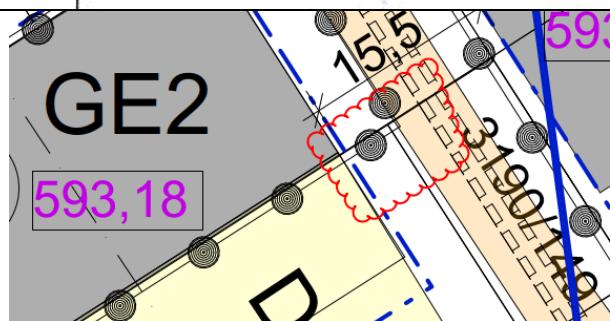
Bitte beachten Sie, dass bei Büro- und Parkflächen im Gebäude 3 sich auch Brandschutzaflagen ergeben können, die die Betrachtung der nebenanstehenden Transformatoren (Ölvolumen >20.000l, Brandklasse B) erforderlich machen.



Unseren Plänen zur Folge besteht östlich der SO2 eine Ölabscheidegrube, die für die Entwässerung der Trafostände notwendig ist. Wir möchten Sie daher bitten, den Bereich der SO2 bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fläche 3190/149 auszuweiten, um der Gesamtheit der elektrotechnischen Anlage zu entsprechen.

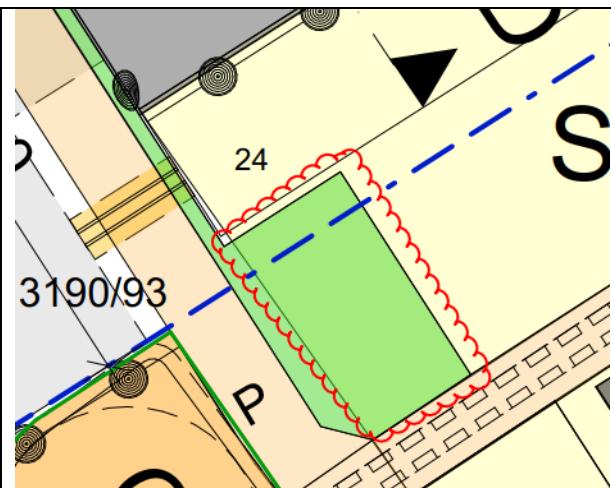


Der Anregung wird stattgegeben und der SO-Bereich bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fläche 3190/149 ausgeweitet.



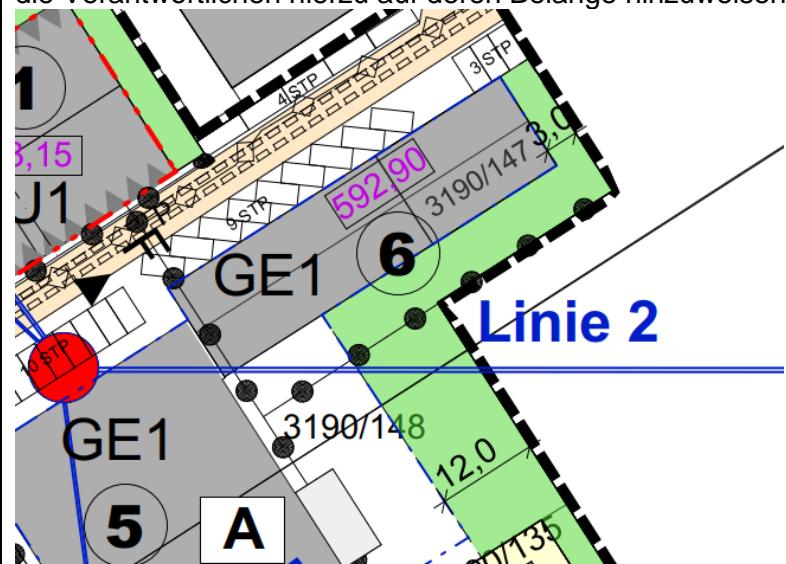
Der Anregung wird stattgegeben und die Grünfläche zur Gänze in das SO eingetragen.

Aufgrund von technischen notwendigen Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen möchten wir bitten, die vorgesehene verbindliche Grünfläche neben der SO2 zu vermeiden und auch in die SO2 einzubetten:



In Ihrem Bebauungsplan wurde das Gebäude 6 sowie der Bereich zwischen diesem Gebäude und dem Grundstück 3190/135 nicht in die Sonderzone „elektrische Anlagen“ aufgenommen. Dies betrifft zwar die PKG selbst, also nicht uns als LVN und Umspannwerksbetreiber, ist jedoch auffällig. Da die elektrische Mittelspannungsanlage im Gebäude 6 auch einer besonderen Betrachtung erfordert, bitten wir die Verantwortlichen hierzu auf deren Belange hinzuweisen.

Die Betreiber werden auf diesen Sachstand hingewiesen. Die PKG wurden zudem am Verfahren beteiligt.



Ergänzend zu den lokalen Besonderheiten hier unsere allgemeinen Hinweise bei nachbarschaftlichen Stellungnahmen:

1. Bei unserem Umspannwerk handelt es sich um eine abgeschlossene elektrische Betriebsstätte im Sinne von DIN VDE 0101 bzw. DIN VDE 0105. Die bestehende Umzäunung der Schaltanlage darf nicht beschädigt werden. Die vorhandene Höhe der Umzäunung von min. 2m darf durch Aufschüttungen nicht verringert werden. Ebenso darf der maximale Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche nicht größer als 50mm sein. Eine Änderung des Zauntyps (z.B. Maschenweite, Stabgitter, Isoliert, Verzinkt etc.) sowie eine Änderung des Geländeniveaus an den Grundstücksgrenzen bedürfen unserer vorherigen Zustimmung.

Falls dennoch eine Beschädigung der Umzäunung erfolgen sollte, ist dies unserer dauerhaft besetzten Netzleitstelle, Tel. 0821 / 328-1315 umgehend zu melden.

Die vorstehenden Hinweise 1-7 werden im Textteil unter Punkt 9 aufgenommen.

2. Genehmigungsfreie Bauwerke (z.B. Gartenlauben, Tonnenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Ladesäulen etc.) sind so platzieren/konstruieren, dass ein Übersteigen in das Umspannwerk ausgeschlossen ist. Eine Zu widerhandlung wird auf Kosten des Errichters beseitigt.
3. Von unserer Hochspannungsanlage gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) geforderten Grenzwerte eingehalten werden.
4. Eine eventuelle geplante Bepflanzung im angrenzenden Bereich zu unserem Umspannwerk, z.B. mit Bäumen oder ausgeprägtem Buschwerk muss so gestaltet und gepflegt werden, dass keine Einschränkungen im Betrieb der Anlage auftreten. Dazu gehört auch, dass die Umzäunung stets von Bewuchs freigehalten werden muss.
5. Wir weisen darauf hin, dass von unter Spannung stehenden Transformatoren in Umspannwerken Brummgeräusche ausgehen. Die Geräuscbildung hängt von der Größe und der Zahl der Transformatoren ab. Des Weiteren können in Umspannwerken gelegentlich Schaltgeräusch auftreten, die in den angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden könnten. Wir sind bemüht, sowohl die Transformatoren- als auch die Schaltgeräusche auf ein Minimum zu reduzieren. Versorgungsbedingt können diese jedoch nicht vermieden werden. Auch möchten wir in diesem Zusammenhang auf eventuelle Koronageräusche hinweisen, die bei Hochspannungsanlagen nicht vermeidbar sind und deren Geräuschpegel witterungsbedingt sind.
6. Sämtliche bei der Durchführung von Arbeiten zum Einsatz kommenden Maschinen und Geräte müssen so errichtet bzw. betrieben werden, dass sie mit keinem Bauteil über die Umzäunung des Umspannwerkes ragen bzw. über das Gelände des Umspannwerkes schwenken können.
 Bei Kränen im Freilauf (z.B. am Feierabend und am Wochenende) muss gewährleistet sein, dass der Haken soweit bzw. ganz hochgefahren ist damit dieser zu keiner Zeit in spannungsnähe geraten kann.
 Vor Baubeginn ist zur eigenen Sicherheit eine Einweisung durch unser fachpersonal notwendig, um auf die lebensbedrohenden Gefahren hinzuweisen.
7. Auf dem Grundstück vorhandene oder gelagerte Folien, Planen oder großflächige Platten müssen so befestigt sein, dass es auch bei starkem Sturm oder Orkan ausgeschlossen ist, dass diese Gegenstände auf unser Grundstück geweht werden. Die gilt insbesondere für die Bauphasen der geplanten Bebauung.
 Sollten diese Gegenstände in die Rohrsammelschiene oder in ein Schaltfeld gelangen, so kann es zu Kurzschlüssen und Stromausfällen kommen. Die Schäden, Kosten und Folgen eines Stromausfalls hat der Verursacher zu vertreten.

<p>Im Notfall ist unsere dauerhaft besetzte Netzleitstelle, Tel. 0821 / 328-1315 umgehend zu kontaktieren; auf keinem Fall darf selbstständig das Umspannwerk betreten werden!</p>	
<p>Für weiterreichende Rückfragen steht Ihnen die Fachabteilung Projekte HS-Anlagen unter 0821/328-2642 oder per Mail unter HS-Anlagen@LEW-Verteillnetz.de zur Verfügung.</p>	<p>Die Kabelleitungen werden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.</p>
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p>	
<p>Bestehende 20 kV- und 1-kV-Kabelleitungen</p>	
<p>Vorsorglich weißen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen PB600, PB603 und PB Ammer unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.</p>	
<p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.</p>	
<p>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. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p>	<p>Die vorstehenden Punkte werden unter den Hinweisen im Textteil übernommen.</p>
<p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	
<p>Eigentumsrechtliche Situation: In der Begründung zum B-Plan auf Seite 10 ist die eigentumsrechtliche Situation der Grundstücke dargestellt. Hier möchten wir mitteilen, dass sich die genannten Grundstücke FINrn. 3190/133, 3190/134 sowie 3190/135 nicht im Eigentum der LEW befinden. Das darauf befindliche Umspannwerk ist mit Dienstbarkeiten gesichert. Weiter befinden sich die genannten Grundstücke FINrn. 3190/147 sowie 3190/149 nicht im Eigentum der PKG, sondern im Eigentum der Peißenberger Wärmegesellschaft mbH (PWG). Wir bitten Sie, diesen Passus entsprechend anzupassen.</p>	<p>Punkt 4.2 der Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 15 zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen

- 05 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim,**
- 09 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.2 Städtebau,**
- 10 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege,**
- 11 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.2 Technischer Umweltschutz,**
- 12 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.4 Wasserrecht und**
- 15 – LEW Verteilnetz GmbH**

ergeben, sollen in die Planung eingearbeitet werden.

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 17.11.2025 mit der geänderten Erschließung über öffentlich gewidmete Straßen zum Allgemeinen Wohngebiet sowie zum Gewerbe/Urbanen Gebiet.

Da sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert hat, empfiehlt der Ausschuss die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die Auslegung soll erst erfolgen, wenn die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Unterlagen (Entwässerungskonzept und orientierende Altlastenuntersuchung) vorliegen und in die Planung eingearbeitet wurden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplans "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.11.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). Mit Bescheid des Landratsamts Weilheim-Schongau vom 31.10.2025 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2024 wurde in der Sitzung vom 20.03.2024 gebilligt. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.04.2024 bis 03.06.2024. Die Abwägung dazu erfolgte in der Sitzung vom 23.10.2024.

In der Sitzung vom 09.07.2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2025 gebilligt. Mit Bekanntmachung vom 30.07.2025 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 12.09.2025 gewährt.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert und ergänzt wurde, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

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

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch), Gemeinde Hohenpeißenberg

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

01 Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung vom 31.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung zu o.g. Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 24. April 2024, siehe Anlage, bleibt unverändert und hat weiterhin Bestand.</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.04.2024</u> mit Ihrer E-Mail vom 23. April 2024 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bereich „Hochreuther Straße/ ehemaliger Grillo-Parkplatz“ gebeten. Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben. 1970 wurde Kohle unter der Vorhabenfläche in über 750 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurde das Flöz 10/11 mit einer Mächtigkeit von ca. 1,6 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren. Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird auf Abwägung und Beschluss zum vorherigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.</p>

02 Landratsamt Weilheim-Schongau – Amt für Jugend und Familie vom 29.04.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Herr Herz vom Jugendamt hat darum gebeten, seine Stellungnahme von der frühzeitigen Beteiligung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.04.2024</u></p> <p>Bezugnehmend auf die Aufstellung des Bebauungsplans „HOCHREUTHER STRAÙE /EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“ der Marktgemeinde Peißenberg, nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Neben dem Ziel der Planung, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, darf neben den baulichen Maßnahmen, auch die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien) nicht außer Acht gelassen werden.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den Bau der Einzelhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser entsteht viel Wohnraum für viele Familien und damit auch für Kinder und Jugendliche.</p> <p>Diese Kinder und Jugendlichen benötigen weitergehend zusätzlich zum adäquaten Wohnraum eine entsprechende Anzahl Betreuungsplätze und Schulplätze, welche in mindestens ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen müssen, um den Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen und empfohlen, den Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen frühzeitig zu erfassen, zu planen und in ausreichender Anzahl vorzuhalten. (Zur KiTa-Bedarfsplanung steht das „KiTa-Prognosetool“ zur Verfügung. Infos hierzu erhalten Sie im Amt für Jugend und Familie Weilheim-Schongau)</p> <p>Neben den Betreuungs- und Schulplätzen ist es außerdem notwendig, ausreichend Räume/Orte und Möglichkeiten im nahen Wohnumfeld für junge Menschen zur sinnvollen Freizeitgestaltung zu schaffen. Daher wird empfohlen, für den Bedarf und an den Bedürfnissen der Kinder und Jugendliche orientiert, ausreichende, passende und für den Bedarf der jungen Menschen ausgestattete Freiräume, Aufenthaltsräume, -orte, Jugendräume, Jugendzentren etc. zur Verfügung zu stellen sowie die örtlichen Jugendvereine und -verbände zu fördern.</p> <p>Außerdem wird empfohlen, ausreichend große Spielflächen bzw. Kinderspielplätze, welche gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung einzurichten sind, ebenso auf die Bedürfnisse der jungen Menschen abzustimmen und dadurch Angebote und Orte (in direkter Umgebung) zu schaffen, an denen sich junge Menschen aufhalten und ihre Freizeit sinnvoll gestalten können.</p>	<p>Es wird auf Abwägung und Beschluss zum vorherigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Überlegungen der Gemeinde berücksichtigt.</p>

03 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 29.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p>	

<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange</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. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	
<p><u>1.1 Hochwassergefahr, Überflutungen durch wild abfließendes Wasser</u></p> <p>Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 05.07.2025 in Bezug auf oberirdische Gewässer im Plangebiet und wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen bleibt aufrecht.</p> <p>Im Plangebiet verläuft ein verrohrter, namenloser Bach (GKZ 1643112). Dieser entwässert ein ca. 0,25 km² großes Einzugsgebiet. Dieser Bach verläuft ggf. verrohrt durch das Planungsgebiet. Der genaue Verlauf, sowie Zustand der Verrohrung und auch die Einleitung in den Vorfluter ist den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht eindeutig zu entnehmen und gilt somit als unbekannt. Auch ob die Verrohrung ggf. dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Regenwasserkanal (RW Kanal 400 STB) entspricht ist nicht hinreichend bekannt.</p> <p>Für die Erschließung ist die Ermittlung der Kennwerte für den 100-jährlichen Hochwasserabfluss dieses namenlosen Baches (GKZ 1643112), sowie in weitere Folge die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Rohrleitung und auch der sich potenziell ausbreitende Hochwasserabfluss im Planungsgebiet für den HQ100-Fall, sowie bei Überflutungen nach Starkregenereignissen als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.</p> <p>Dies ist sowohl für den Ist-Zustand, als auch den Soll/Plan-Zustand unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung im HQ100-Fall nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>Zur Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs liegt zwar eine Fließweganalyse nach Starkniederschlägen durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 24.10.2023 vor, dieser ist jedoch nicht zu entnehmen, inwiefern die Abflussverhältnisse des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und die best. Verrohrung berücksichtigt wurden. Auch die Wirkung und</p>	<p>Der vorgenannte namenlose Bach wird in die Hochreuther Straße verlegt. Im Plan werden der derzeitige ungefähre Verlauf sowie der neue geplante Verlauf dargestellt. Der Plan wird bis zur Marktgemeinderatssitzung am 26.11.2025 nachgereicht.</p> <p>Sobald die aktualisierten Berechnungen der IB Thurner und IB Kokai vorliegen, werden die Ergebnisse in den Textteil eingearbeitet.</p>

<p>Umsetzung der getroffenen Maßnahmenvorschläge ist nicht aussagekräftig zu entnehmen.</p>	
<p><u>1.2 Grundwasser</u></p> <p>Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wird erst in tieferen Lagen erwartet, dem Ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Consult GmbH vom 12.11.2022, tritt jedoch Schichtenwasser (ggf. Stauwasser) bereits ab 0,40 m unter Geländeoberkannte auf. Bei höheren Wasserständen des Stadelbachs kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserverhältnisse mit dem Bachwasserstand korrespondieren. Der Gutachter gibt den Bemessungswasserstand mit Geländeoberkannte an, diesem stimmen wir zu. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen der Keller obliegen dem Bauherren, werden jedoch dringend empfohlen. Die Wasserwirtschaftlichen Festsetzungen unter Nr. 8.2 werden daher begrüßt.</p> <p>Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasser-rechtlichen Verfahren zu behandeln.</p> <p><u>Vorschlag für weitere Hinweise zum Grundwasser:</u></p> <p><i>„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</i></p> <p><i>„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</i></p>	<p>Die beiden Absätze werden unter den Hinweisen aufgenommen.</p>
<p><u>1.3 Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten vom 12.11.2022 wurden jedoch vollflächig anthropogene Auffüllungen bis max. 2,0 m unter Geländeoberkannte festgestellt. Die Schadstoffbelastungen lagen hier im Bereich zwischen Z 1.1 bis Z 1.2 gemäß Verfüll-Leitfaden, höhere Belastungen > Z 1.2 können aufgrund der punktuellen Bodenaufschlüsse jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Alle Bodeneingriffe sind daher fachgutachterlich begleiten zu lassen. Das Aushubmaterial ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Hinweise unter § 3 Nr. 3 und 6 werden daher ausdrücklich begrüßt.</p> <p><u>1.4 Abwasserentsorgung</u></p> <p>1.4.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem an-zuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierung).</p> <p>1.4.2 Gewerbliches Schmutzwasser</p> <p>Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.</p> <p>Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweck-verband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Ein schlüssiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht bei. Unter § 3 Hinweis Nr. 8.1 wird lediglich die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Grundstücke in einen Regenwasserkanal mit anschließender Einleitung in den Stadelbach genannt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, dies ist hier nicht der Fall. Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist somit durch den Markt Peißenberg bzw. der Gemeinwerke Peißenberg zu beantragen.</p>	<p>Die Planungen werden entsprechend angepasst und den Verfahrensunterlagen beigefügt.</p>

<p>Zwischenzeitlich wurde uns ein Erschließungsplan des Planers Herrn Thurner mit Stand vom 16.07.2025 übermittelt, hierbei sollen nun die südlichen Wohnbebauungen auf den jeweiligen Grundstücken versickern, dies würde jedoch gegenüber dem Hinweis unter § 3 Nr. 8.1 widersprechen. Wir sehen hier eine Versickerung aufgrund der schlecht sickerfähigen Böden und des Vorliegens von schadstoffbelasteten Auffüllungen auch kritisch, hier muss nochmals ungeplant werden.</p> <p>Grundsätzlich kann dem Konzept der gedrosselten Einleitung mit entsprechender Vorreinigung des Niederschlagswassers in den Stadelbach zugestimmt werden.</p> <p>Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren für die Einleitung in den Stadelbach wird notwendig werden. Eine frühzeitige Abstimmung der Unterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wird empfohlen.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.</p> <p>Bei dem im Plan dargestellten bestehenden Regenwasserkanal handelt es sich nach unserer Einschätzung um ein Gewässer III. Ordnung. Eine Veränderung ist nur im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens möglich.</p>	
<p><u>2. Zusammenfassung</u></p> <p>Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> „<i>Im Plangebiet verläuft ein verrohrter, namenloser Bach (GKZ 1643112). Der genaue Verlauf, sowie Zustand der Verrohrung und auch die Einleitung in den Vorfluter ist den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig zu entnehmen und somit unbekannt. Auch ob die Verrohrung ggf. dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Regenwasserkanal (RW Kanal 400 STB) entspricht ist nicht bekannt.</i>“ „<i>Für die Erschließung ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der best. Rohrleitung, sowie der gepl. Entwässerungsrinnen oder sonstiger Maßnahmen in Bezug auf den Hochwasserabfluss des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und infolge Überflutungen durch wild abfließendes Wasser nach Starkregen für den HQ100-Fall als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.</i>“ 	<p>Siehe Beschlüsse zuvor</p>
<p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit der best. Rohrleitung sowie der gepl. Entwässerungsrinnen in Bezug auf den Hochwasserabfluss des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und infolge Überflutungen durch wild abfließendes Wasser nach Starkregen für den HQ100-Fall Ergänzung der Fließweganalyse (Ist-Zustand) unter Berücksichtigung des Soll- bzw. Planzustands inkl. Maßnahmen zur schadlosen Ableitung im HQ100-Fall 	

- Nachweis des Verschlechterungsverbots der Abflussverhältnisse

04 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 01.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DBStation&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>
<p>Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p>	
<p>Infrastrukturelle Belange</p>	
<p>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:</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</p>	
<p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p>	

<p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Schlussbemerkungen</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
---	--

05 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 26.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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 BlmSchG keinen „sanften“ Übergang darstellt.</p> <p>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</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

integriertem Grünordnungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ geltend zu machen.

06 Eisenbahnbundesamt vom 08.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz" im Markt Peißenberg aufgrund der Bahnstrecke 5444, Schongau – Peißenberg, welche ca. 30 m nordwestlich am Planungsumgriff vorbeiführt, berührt.</p> <p>Jedoch bestehen bei Sicherstellung der im folgenden aufgeführten Punkte keine Einwände:</p> <p>Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>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.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>

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.

07 Regierung von Oberbayern vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>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.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die nun vorliegenden Unterlagen wurden an mehreren Punkten überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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</p>	

<p>Rechnung tragen, ist abschließend von den zuständigen Fachstellen zu bewerten.</p> <p>Die übrigen Änderungen, wie etwa Anpassungen der zulässigen Wandhöhen, haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Beurteilung.</p> <p>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.</p> <p><i>Hinweis:</i> 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 flaechnerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLpIG).</p>	
--	--

08 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.

09 LEW Verteilnetz GmbH vom 11.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Über dem Bereich des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/Ehemaliger Grillo Parkplatz“ der Gemarkung Peißenberg verläuft unsere 110-kV-Leitung Anlage 65701.</p> <p>Mit den im vorliegenden Bauantrag angegebenen Maßen bzgl. Lage und Höhe des geplanten Bauwerkes werden die erforderlichen Abstände zu den Leiterseilen unserer Hochspannungsleitung nach den derzeit gültigen Vorschriften und Normen eingehalten. Es liegt jedoch nur ein geringer Mehrabstand vor, der unter Umständen bereits bei verhältnismäßig kleinen Abweichungen aufgezehrt werden kann.</p> <p>Deshalb ist es erforderlich vor Baubeginn die genaue Lage und Höhe für $\pm 0,00$ gemäß der uns übersandten Unterlagen auszustecken und zu kontrollieren.</p> <p>Aus Gründen der Betriebssicherheit unserer Leitung ist ein Bereich von 4 m ab den sichtbaren Fundamentköpfen von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Absätze 5 und 10 werden in den Hinweisen im Textteil unter Punkt 10 aufgenommen.</p>

Zudem ist für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen zu halten.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 und 2 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die beigefügten Auflagen und Hinweise „Arbeiten in Spannungsnähe“ und „Bauantrag_Bauvoranfrage“ sind zu beachten.

Sollte aus Sicherheitsgründen eine Abschaltung erforderlich sein, so ist dies mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ – Tel. 0821/328-2315 – abzusprechen.

Bei Abschaltungen fallen Kosten an. Zudem sind Abschaltungen abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgungstechnischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden.

Auch beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten außerhalb des Schutzstreifens ist durch geeignete Maßnahmen (etwa dem Einsatz einer Drehkreisbeschränkung an einem Auto- oder Baukran) sicherzustellen, dass ein Eindringen in den Schutzbereich der Leitung in jedem Fall sicher ausgeschlossen wird. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass es auch beim Betrieb der Geräte außerhalb des Schutzstreifens nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes kommt (etwa durch das Eindringen in den Schutzbereich der Leitung mit der Laufkatze, des Hakens, von Anschlagmitteln oder einer angehängten Last eines Auto- oder Baukranes oder durch das Nachschwingen von Last, verziehen der Last vom Boden aus usgl.) Bei einer unzulässigen Annäherung, d.h. bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes von 3 m zum Leiterseil besteht Lebensgefahr für die am Bau beschäftigten Personen. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist.

Bzgl. der Hochspannungsleitung steht dem Vorhaben nichts entgegen, solange die von uns aufgeführten Punkte berücksichtigt werden und der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Anlagen zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist.

10 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.1 Bauverwaltung vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
im Rahmen der Beteiligung zu o.g. Bauleitplanung erhalten Sie im Anhang die Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes.	

<p>Aus rechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen vorgetragen: Für den Bereich des GE/e ist offensichtlich eine Baugrenze vorgesehen, diese ist in der Planzeichnung jedoch nicht erkennbar.</p>	<p>Die Baugrenze wird im Planteil angepasst.</p>
<p>Unter Punkt 1.2 der Festsetzungen durch Text werden nur die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Demzufolge können betriebsbedingte Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Dem widerspricht die Aussage unter Textziffer 9. Sofern nur eine ausnahmsweise Zulassung vorgesehen ist, was grundsätzlich zu empfehlen ist, kann die Festsetzung unter 9. entfallen, da dies bereits durch die BauNVO bzw. der Festsetzung unter 1.2 geregelt ist.</p>	<p>Die Festsetzung unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ wird gestrichen.</p>
<p>Tiefgaragenzufahrten/überbaubare Grundstücksflächen Nach den Festsetzungen im Textteil unter 4.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da im Übrigen keine weiteren Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen sind, empfehlen wir aus Gründen der Klarheit, entsprechende Regelungen für Tiefgaragen und Zufahrten ausdrücklich festzulegen. Im Planteil sind nur die Tiefgaragenzufahrten dargestellt.</p>	<p>Die Situierung der Tiefgaragenzufahrten sowie die Geometrie der Tiefgaragen sind stark abhängig von der Anzahl der Wohnungen. Diese können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig abgeschätzt werden. Zudem ist durch die fließenden Baugrenzen der genaue Standort der geplanten Gebäude noch variabel. Demzufolge ist auch hier eine angepasste Situierung der Tiefgaragen nicht sinnvoll. Um später Befreiungen oder Änderungsplanungen zu vermeiden sollte aus den vorgenannten Gründen keine detaillierten Festsetzungen hierzu getroffen werden.</p>
<p>Nutzungsschablonen In den Nutzungsschablonen 2–6 sind jeweils maximale Firsthöhen für Flachdach- und Satteldachausbildungen angegeben. In der Nutzungsschablone 1 fehlt hingegen offenbar die Ergänzung „FD“. Darüber hinaus sind in der Nutzungsschablone 7 keine Höhen zur OK FFB und OK First FD bzw. SD enthalten; es wird lediglich auf die Planfestsetzungen verwiesen. Während die Festlegung zur FFB nachvollziehbar ist, konnten wir für die Firsthöhen keine konkreten Angaben finden.</p>	<p>Das fehlende Symbol FD wird in der Nutzungsschablone 1 nachgetragen.</p> <p>Durch die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße sind die absoluten Höhenangaben der einzelnen geplanten Gebäude dem Straßenverlauf anzupassen. Um hier der Anregung gerecht zu werden müssten ca. 15 weitere Nutzungsschablonen generiert werden. Die Systematik der Festsetzung von detaillierten First- bzw. Attikahöhen ist bei den anderen Nutzungsschablonen der Hochspannungsleitung geschuldet. Im Bereich der Nutzungsschablone 7 gibt es keine Schutzzone der LEW, so dass sich hier die Wand- bzw. Attikahöhen durch die</p>

	festgesetzte Höhe ü. NN sowie der festgesetzten maximalen Wandhöhe bestimmt. Aus diesem Grund verbleibt die Planung unverändert.
--	--

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

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Naturschutz:</p> <p>Die Marktgemeinde Peißenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße/ ehem. Grillo Parkplatz“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Ansiedlung weiterer Gewerbegebäude, Bauflächen für sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von sonstigem Wohnraum.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Markts Peißenberg und umfasst die Flurnrn. 3139, 3177/2 sowie eine Teilfläche der Flurnr. 3161/3 (Hochreutherstraße) jeweils in der Gemarkung Peißenberg.</p> <p>Bei den Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche (ehemaliger Grillo-Parkplatz) mit einer Größe von insgesamt ca. 2,07 ha.</p> <p>Artenschutz:</p> <p>Im Nachgang zur ersten Auslegung der gegenständlichen Planung wurde seitens der Kommune die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt („Relevanzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan zum Vorhaben „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo Parkplatz“, Stand Oktober/Dezember 2024).</p> <p>Der Gutachter beschreibt das Plangebiet aus faunistischer Sicht als hochwertig und kommt zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich essenzielle Habitatstrukturen insb. für die Reptilien- (Zauneidechse) und Vogelfauna aufweist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher für beide genannten Artengruppen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich, für die Art Zauneidechse zusätzlich vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).</p> <p>Die vorgeschlagenen Flächen für CEF-Maßnahmen sollen dabei auf Flurnrn. 1146 u. 1143/1, Gem. Ammerhöfe zu liegen kommen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht halten wir die vorgeschlagenen Flächen aufgrund der räumlichen Distanz zur Eingriffsfläche und insb. aufgrund der isolierten Lage zwischen privater Hofstelle und Erschließungsflächen für nicht geeignet. Vor allem mangelt es hier an einer für Zauneidechsen passierbaren Anbindung an bereits besiedelte Habitate zum genetischen Austausch und zur Verhinderung des Aussterbens der Population. Im weiteren Verfahren sind daher geeignete CEF-Flächen und Maßnahmen nachzuweisen (siehe hierzu die getroffenen Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bzw. in der „Arbeitshilfe Zauneidechse“ des Bay. Landesamts für Umwelt). Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung empfehlen wir außerdem die Abstimmung zur Eignungsbestätigung im Vorfeld weiterer Verfahrensschritte durchzuführen. Gerne stehen wir hierbei jederzeit beratend zur Verfügung.</p>	<p>Trotz intensiver Bemühungen ein Ersatzhabitat zu finden ist dies leider nicht gelungen. Die vom Investor angebotene Fläche ist derzeit die einzige mögliche. Diese Fläche soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Ersatzhabitat umgewandelt werden.</p> <p>Nach Abschluss dieses Planungsprozesses werden die Ergebnisse in die Verfahrensunterlagen eingearbeitet bzw. die Fachgutachten entsprechend angepasst.</p>

<p>Auch sollte der Umweltbericht abschließend um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Erkenntnisse erweitert werden (dieser verweist nach wie vor lediglich auf Untersuchungen im Rahmen des „Masterplans Markt Peißenberg“) und die Festsetzungen um Vermeidungs-/Minimierungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen ergänzt werden.</p>	<p>Der Umweltbericht wird im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs (Stand 30.06.2025) geändert und nach Erhalt in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>
<p><u>Eingriffsregelung:</u> Bei der Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung (2021) wurde ein Kompensationsbedarf i.H.v. 41.704 Wertpunkten ermittelt. Nach Abzug des Planungsfaktors von 20 % verbleibt in Summe ein Kompensationsbedarf von 33.363 Wertpunkten. In den Auslegungsunterlagen fehlen jedoch nach wie vor nähere Angaben zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Es ist dabei nicht ausreichend lediglich darauf zu verweisen, dass „<i>der erforderliche Kompensationsbedarf von 33.363 Wertpunkten extern über einen gewerblichen Ökokontoanbieter</i>“ nachgewiesen wird. Der Umweltbericht ist daher um Angaben zur Ausgleichsflächenbeschreibung (Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde, Name des Ökokontobetreibers und der Ökokontofläche) sowie zu den dort durchgeführten Ausgleichs- und Herstellungs-/Entwicklungspflegemaßnahmen zu ergänzen.</p>	<p>Die Angaben werden wie gefordert ergänzt.</p>
<p><u>Grünordnung:</u> Empfehlungen: - Zu Textteil, §2, 7. Grünordnung: o Wir empfehlen, die Bestandsbäume entlang des Stadelbaches – sofern diese vital und gesund sind und nicht im Konflikt mit dem neu zu erstellenden Pflegeweg stehen – als „zu erhalten“ festzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein, sollten im Rahmen der Freiraum-Neugestaltung uferbegleitende Baumpflanzungen erfolgen. In diesem Zug empfehlen eine Fußwegeverbindung in das südliche Baugebiet mit einer Überquerung des Stadelbaches oder eine Wegeverbindung über das BHS-Gelände an der Hochreuther Straße.</p>	<p>Ufer-Bestandsbäume sind ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der süd-östlichen Uferseite vorhanden. Aus diesem Grund erübrigt sich eine Festsetzung diesbezüglich. Auf Grund der zu erwartenden Pflegemaßnahmen wurde ein Pflanzvorschlag nördlich des Pflegeweges festgesetzt. Uferbegleitende Bepflanzungen werden im Rahmen der weitergehenden Planungen festgelegt und ausgeführt. Eine Wegeverbindung in das südlich gelegene Wohngebiet wurde im Vorfeld geprüft. Da eine weiterführende Fußwegverbindung, insbesondere zu den Märkten, aus rechtlicher Sicht nicht gegeben ist, wurden die Planungen hierzu nicht weiterverfolgt. Die fußläufige Anbindung erfolgt über den Fuß- und Radweg entlang der Hochreuther Straße.</p>
<p>- Zu Textteil, §3: o Freiflächengestaltungsplan: Bitte konkret die Pflicht der Abgabe formulieren, z.B.: „Mit Abgabe der Bauvorlagen (z. B. des</p>	<p>Ein Freiflächengestaltungsplan ist kein rechtlich eigenständiges Instrument der Bauleitpla-</p>

<p>Bauantrags) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die detaillierte Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen umfasst. Dieser Plan muss alle gärtnerischen Maßnahmen, die Anordnung und Art der Bepflanzungen, die Gestaltung von Grünflächen sowie Wegeverbindungen und Belagsmaterialien darstellen</p>	<p>nung in Bayern. Der Freiflächengestaltungsplan ist ein integraler Bestandteil des Bauantragsverfahrens. Aus diesem Grund wurde unter den Hinweisen unter Punkt 8.7 auf das Merkblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau verwiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der derzeitig hochwertigen Habitatstrukturen sollten in die Freiraumgestaltung der künftigen Anlage von Anfang an Totholzbereiche und Steinhaufen, bzw. Wildnisbereiche in ästhetischer Weise integriert werden – sofern diese nicht aus dem Bestand heraus erhalten und integriert werden können. Dies sollte auch im Bebauungsplan festgesetzt werden, z.B. durch eine ähnliche Formulierung: „In Grünflächen im Bereich der Eingrünung sind Totholz sowie Steinhaufen aus unbehauenen Natursteinen anzulegen. Diese Elemente dienen als Habitat und sind regelmäßig zu kontrollieren sowie instand zu halten.“ 	<p>Randeingrünungen sind nur in geringem Maß festgesetzt und betreffen in erster Linie die Bereiche zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem ebenfalls in Planung befindlichen östlich des Plangebiets gelegenem Bauhof. Aus diesem Sachstand wird angezweifelt, ob sich hier ein adäquater Lebensraum für hochwertige Habitatstrukturen entwickeln kann. Um der Anregung jedoch Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, einen entsprechenden Hinweis im Textteil unter Punkt 8.8 aufzunehmen:</p> <p><i>„In Grünflächen im Bereich der Eingrünung sollten Totholz sowie Steinhaufen aus unbehauenen Natursteinen angelegt werden. Diese Elemente dienen als Habitat und sind regelmäßig zu kontrollieren sowie instand zu halten.“</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Es könnten Nisthilfen und Quartiere gefordert werden: „Jedes neue Gebäude ist mit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Sperling Mehlschwalbe oder Fledermausquartieren auszustatten. Diese sind an der wettergeschützten Nord- oder Ostfassade in einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren und dauerhaft zu erhalten.“ 	<p>Da es sich hier um eine Vielzahl von Gebäudetypen (Einzelhäuser, Reihen und Doppelhäuser sowie Wohnanlagen) handelt erscheint eine Festsetzung bzw. Forderung hier als überzogen, zumal die Relevanzprüfung hier auch keinerlei schützenswerte Habitate aufführt. Aus diesem Grund wird die Anregung zurückgewiesen.</p>
<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redaktioneller Hinweis: Planteil, Abschnitt 4. „Streucher“ statt „Sträucher“ 	<p>Die Rechtschreibung im Planteil wird entsprechend korrigiert.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - In Bezug auf die Bestandsbäume der Nachbarflurstücke ist Baumschutz zu beachten z.B. als Hinweis aufnehmen: „Während der Bauarbeiten sind alle Bestandsbäume gemäß den Anforderungen des § 39 BNatSchG vor Schäden zu schützen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gemäß DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) vor mechanischen Eingriffen und Verdichtung zu bewahren. Es ist sicherzustellen, dass keine baulichen Maßnahmen in die Wurzelzone eingreifen. Der Stamm- und Wurzelbereich der Bäume ist durch geeignete, ortsfeste Schutzvorrichtungen wie Baumschutzzaun oder -bänder vor Beginn der Arbeiten abzusichern. Alle Baustellenzufahrten und Lagerflächen sind so zu wählen, dass diese außerhalb der Schutzzonen der Bäume liegen. Bei notwendigen Eingriffen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.“ - Lichtverschmutzung: Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren. Bei der Lichtplanung im Außen- sowie urbanem Randbereich sind Vermeidungsmaßnahmen zur Lichtverschmutzung zu beachten. Beleuchtungseinheiten sind grundsätzlich nach unten auszurichten. Streulicht in das Umland ist zu verhindern. Bodeneinbauten und Leuchten, welche das Licht nach oben abstrahlen, sind unzulässig. 	<p>Wie schon zuvor ausgeführt, sind keine Bestandsbäume auf dem Grundstück vorhanden. Demzufolge erübrigt sich der Hinweis.</p> <p>Dieser Punkt wird im städtebaulichen Vertrag geregelt</p>
--	--

12 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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 nicht für Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten in den Außenanlagen sowie auch Tätigkeiten zu Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr geeignet sind.</p> <p>Bauwerber sollten über diese Gegebenheit im Vorfeld informiert werden und es</p> <p>Ist auch hier Sorge zu tragen, dass für die Bauwerber durch vorausschauende Planung die Ausübung notwendiger Betriebsabläufe sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet sind.</p> <p>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</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

aller Ausführlichkeit aufrechterhalten und hat als prinzipiell erneut angeführt zu gelten.

13 Gemeindewerke Peißenberg vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan, und das ihm zugrunde liegende Konzept, bestehen seitens Gemeindewerke Peißenberg KU, Sparte Abwasser, Wasser und Strom keine Bedenken.</p> <p>Die Anschlüsse an das öffentliche Abwasser- und Wassernetz sind entsprechend der aktuellen Satzungen sowie nach den Vorgaben der GWP KU zu erfolgen.</p> <p>Der Erschließungsträger hat die notwendigen wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeindewerke Peißenberg KU vorzulegen.</p> <p>Öffentliche Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Die Flächen sind so zu gestalten, dass der Zugang zu den öffentlichen Anlagen jederzeit gewährleistet ist.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>

14 Markt Peißenberg Bauverwaltung

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Gemäß des Merkblattes der EVA, die für die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung zuständig ist, besteht die Forderung nach einem genügend großen Wendehammer bei Stichstraßen. Dieser ist mit einem Wendekreis mit mindestens 25 m einzuplanen. Dies würde jedoch für das relativ kleine Wohngebiet einen erheblichen Flächenverlust, der zudem zum Großteil auf den geplanten Gewerbegebäuden zu liegen kommt, bedeuten. In Absprache mit dem Investor wird deshalb vorgeschlagen den konzipierten Wendehammer zu belassen und im Bereich der künftigen Kreuzung (Hochreuther Straße / Wohnstraße) eine Müllsammelstelle in genügender Größe einzuplanen um somit der Forderung der EVA gerecht zu werden.</p>	<p>Für das geplante Wohngebiet wird eine gemeinsame Müllsammelstelle eingeplant und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.</p>

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 14 zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen

**03 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim,
09 – LEW Verteilnetz GmbH,
10 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.1 Bauverwaltung,
11 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege und
14 – Markt Peißenberg Bauverwaltung**

ergeben, sollen in die Planung eingearbeitet werden.

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 17.11.2025.

Da sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert hat, empfiehlt der Ausschuss die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die Auslegung soll erst erfolgen, wenn die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Unterlagen vorliegen und in die Planung eingearbeitet wurden und ein geeignetes Ersatzhabitat für die Zauneidechse gefunden ist und die Verfahrensunterlagen/Fachgutachten entsprechend angepasst wurden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Vollzug des BauGB; Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Schellhammerringasse", Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderats Peißenberg vom 20.11.2024 wurde beschlossen, den Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Bereich Schellhammerringasse 2 anzunehmen und ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

Mit der Erstellung der Einbeziehungssatzung wurde die Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH beauftragt.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen. Ein Haus soll nördlich, das andere westlich des bestehenden Gebäudes Schellhammerringasse 2 errichtet werden.





Die Erschließung der beiden geplanten Wohngebäude erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 238 und verläuft dann über eine private Zuwegung.

Der Geltungsbereich liegt derzeit noch teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Nach Abschluss der aktuell laufenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz wird dieser Bereich zukünftig nicht mehr vom Hochwasser betroffen sein.

Auf der Fl.Nr. 237 befindet sich ein Baudenkmal (Getreidekasten). Durch einen ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung ist sichergestellt, dass das Denkmal nicht beeinträchtigt wird.

Auf Wunsch der Antragsteller soll die vorliegende Planung noch dahingehend geändert werden, dass Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Ergänzung aus der Sitzung:

Die geänderte Planung wird bis zur Marktgemeinderatssitzung nachgereicht.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schellhammergasse“ und die Billigung des Entwurfs in der Fassung vom 11.11.2025. Die Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 30 m² soll in der Planung ergänzt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Kenntnisgaben

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

Vorbescheid Montessori Schule

MGR Rießenberger berichtet von den Bedenken der Nachbarn des Grundstücks Fl.Nr. 3328/5 (Wörther Kirchstraße 20) wegen der geplanten Nutzung als Erweiterung für das Schulgelände der Montessori Schule. BGM Zellner wird mit der Leitung der Schule in Kontakt treten. (Schreiben der Anwohner liegt der Niederschrift bei).

Verkehrssituation an der Bergwerkstraße

MGR Bichlmayr fragt nach dem Sachstand der Bürgeranfrage. BGM Zellner berichtet, dass der Vorgang noch in Bearbeitung ist.

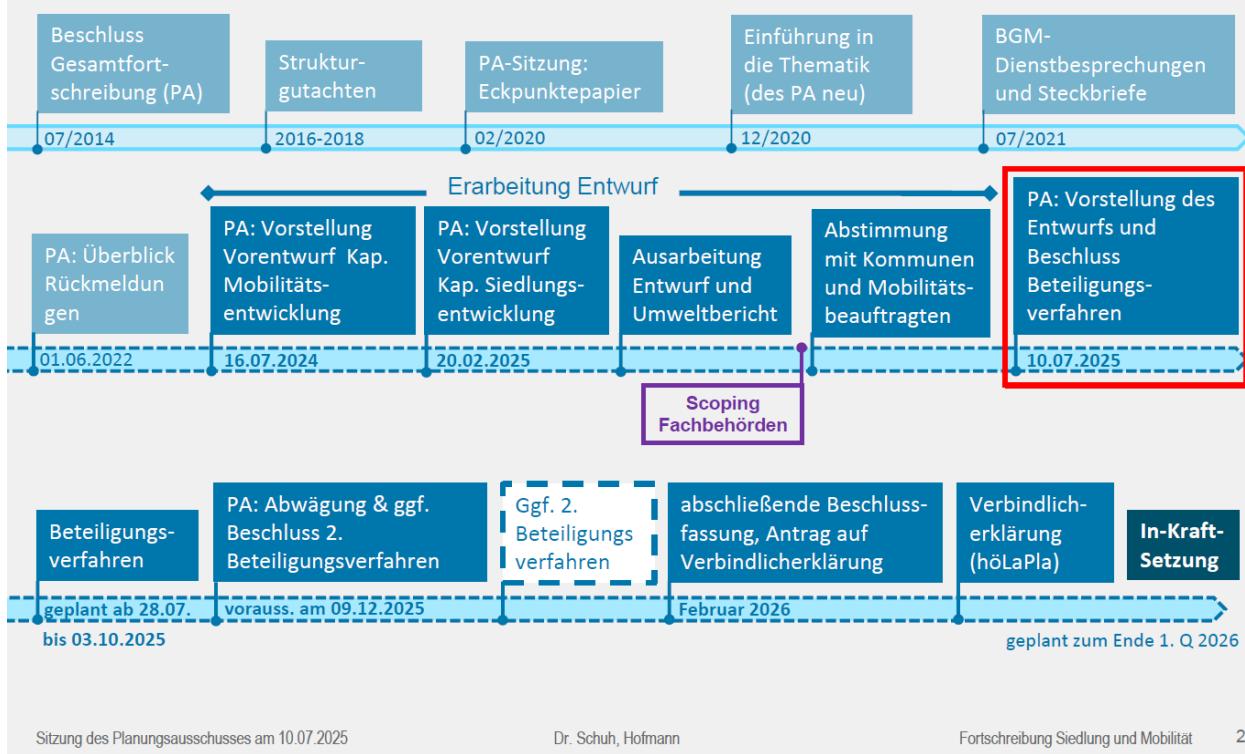
7.1 11./12. Fortschreibung des Regionalplan für die Region Oberland; Verfahrensstand

Bekanntgaben/Nachfragen

Nach der Erstellung des Regionalplans im Jahr 1988, wird dieser laufend weiterentwickelt. Zurzeit befinden wir uns in der 11. und 12. Fortschreibung. In der Sitzung soll ein Überblick zum Verfahrensablauf und Verfahrensstand geliefert werden.

11. Fortschreibung Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

Arbeitsprozess: Fortschreibung „Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung“



Sachverhalt zum Entwurf der Fortschreibung

Im Vorfeld zum öffentlichen Beteiligungsverfahren wurde 2021 eine Befragung der Kommunen der Region Oberland zur Siedlungsentwicklung durchgeführt. Den Sachverhalt sowie die Beschlüsse (20.09.21 – BPVU; 29.09.21 – MGR; 24.11.21 - MGR) zum Thema, werden den Sitzungsunterlagen beigefügt.

Unter den Aspekten: „Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung, Integrierte Siedlungsentwicklung, Freiraum und Siedlungsentwicklung, Tourismus und Siedlungsentwicklung“ wird immer wieder die Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Verhinderung der Zersiedelung, Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der absehbaren Bevölkerungsentwicklung betont. Dabei wird der Markt Peißenberg als Hauptort mit verstärkter Siedlungsentwicklung der 1. Ordnung eingestuft (Karte). Eine vorausschauende Sicherung geeigneter Siedlungsflächen mit einem kontinuierlichen Flächenmanagement wird für Hauptorte empfohlen.

Im Rahmen der Mobilitätsentwicklung soll vorrangig der Ausbau und die Stärkung des öffentlichen Verkehrs, die Priorisierung des Rad- und Fußverkehrs in der Nahmobilität sowie die Gewährleistung einer leistungsfähigen Straßeninfrastruktur weiterentwickelt werden. Hier wird auch die Elektrifizierung der Strecke Weilheim-Schongau hervorgehoben. In der beigefügten Karte ist durch den Markt Peißenberg auch eine Hauptbusnetz und ein Radverkehrsachse nach Böbing eingezeichnet (Oberhausen fehlt).

Alle Informationen zur laufenden Fortschreibung sind Online einsehbar unter:
www.region-oberland.bayern.de/fortschreibungen/11-fortschreibung-bii-bix/

Stellungnahme zu „Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung“

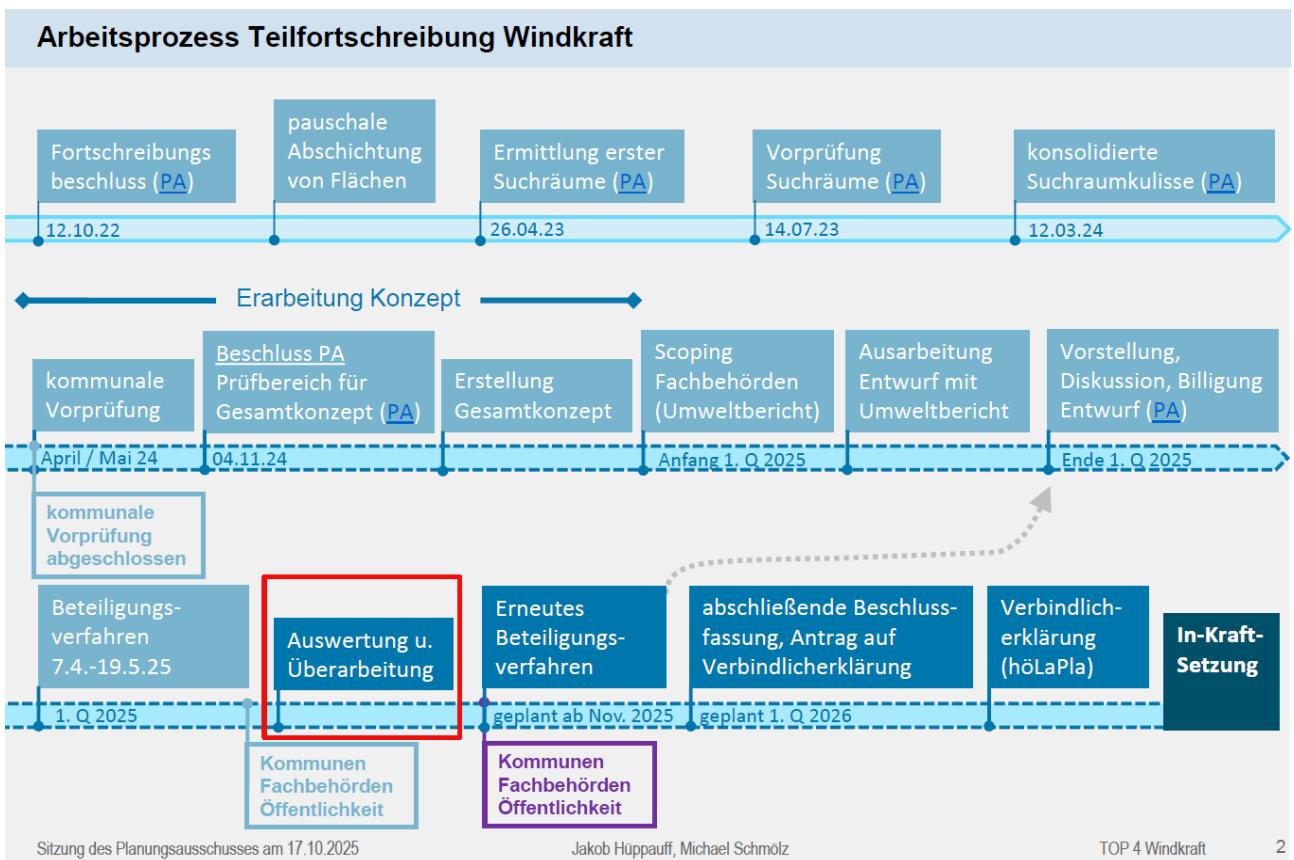
Zum 1. Beteiligungsverfahren – 28. Juli bis 02. Oktober 2025 wurde wie folgt Stellung genommen.

- Bezuglich des Radverkehrs (4.1 bis 4.3 G) wird gebeten, auf Grund der Bedeutung für den Alltags- und Freizeitradverkehr die Strecke Peißenberg-Oberhausen als regional bedeutsame Radverkehrsachse aufzunehmen und den Ausbau dieser Verbindung mit einem Radweg zu unterstützen. Die gewünschte Verbindung befindet sich primär entlang der Kreisstraße WM 15. Aktuell sind zahlreiche Radfahrer darauf angewiesen, die Straße zu nutzen. Dies ist aus Sicherheitsgründen kritisch zu sehen, insbesondere auch deshalb, da bei Kindern und Jugendlichen eine enge Verbindung zwischen Peißenberg und Oberhausen besteht (Schule, Sport, Freibad Rigi Rutsch'n in Peißenberg) und diese oft die Wege mit dem Fahrrad auf der vielbefahrenen Kreisstraße zurücklegen müssen.
- Die Formulierung 3.9 G wird hinsichtlich des Begriffs „beschäftigungsarm“ im 1. Halbsatz abgelehnt. Ziel muss es vielmehr sein, wohnortnah möglichst viele Arbeitsplätze (zusätzlich) anzubieten, um ein Auspendeln oder längere Pendelstrecken – z. B. von Peißenberg nach München oder Penzberg – zu reduzieren. Einem negativen Pendlersaldo ist insoweit entgegenzuwirken. Die Verkehrsart der Anbindung ist in diesem Zusammenhang nachrangig zu sehen.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dem Ziel der Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum auf Grund der gewachsenen Strukturen und der Verfügbarkeit erfahrungsgemäß entgegensteht. Von einer Überbetonung diesen Aspekts (2.1 Z) wird daher gebeten abzusehen.

Ausblick

In der nächsten Planungsausschusssitzung im Dezember, werden Stellungnahmen abgewogen und ggf. der Beschluss über ein 2. Beteiligungsverfahren gefasst. Im Nachgang werden eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Bewertung an die beteiligten Stellen rausgegeben.

12. Fortschreibung Windkraft



Sachverhalt zum 2. Beteiligungsverfahren der Fortschreibung

Im 1. Beteiligungsverfahren wurde durch Beschluss des Marktgemeinderats am 25.05.25 wie folgt Stellung genommen.

- Zum Vorranggebiet WM 21 können wir für den Bereich, der auf den Markt Peißenberg entfällt, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 1X. Teilstudie „Kapitel B X Energieversorgung 3.3 Windkraft“ Stellung nehmen wie folgt:
- Es bestehen keine relevanten Vorüberlegungen oder Planungen zur baulichen Entwicklung in diesem Vorranggebiet für Windkraftanlagen. Das Vorranggebiet ist fern dichter Wohnbebauung, wobei nördlich sich bewohnte Landwirtschaft im Ortsteil „Buchen“ befindet. Dies ist zu beachten bzw. wurde wohl bei der Aufstellung des Vorranggebiets bereits im Hinblick auf notwendige Abstände berücksichtigt. Bauleitpläne, die sich in Aufstellung befinden und sich auf das Vorranggebiet auswirken können, sind nicht vorhanden.
- Es wird im Hinblick auf die Topologie darauf hingewiesen, dass das Gebiet gewisse hügelige Höhenunterschiede aufweist und es nicht durchgehend von Peißenberg kommend durch eine Gemeindestraße erschlossen ist, sondern durch eine Anliegerstraße, für deren Unterhalt die Anlieger verantwortlich sind.

Diese und weitere Stellungnahmen wurden durch den Planungsausschuss ausgewertet. Daraus wurde die folgende Bewertung und Beschlussempfehlung der Regionsbeauftragten abgegeben.

- Zusammenfassende Bewertung: In der Gesamtschau der gesammelten Erkenntnisse aus dem Planungsprozess, dem UB und dem Beteiligungsverfahren wird das betreffende VRG unter Berücksichtigung von § 2 EEG gegenüber den eingegangenen Belangen abgewogen und festgelegt.
- **Beschlussempfehlung: Kenntnisnahmen, keine Änderung veranlasst.**

Alle Informationen zur laufenden Fortschreibung sind Online einsehbar unter:
www.region-oberland.bayern.de/fortschreibungen/fortschreibung/

Vorschlag Stellungnahme

Da sich aus dem 1. Beteiligungsverfahren keine Änderungen an dem auf Peißenberger Flur befindlichen Vorranggebiet (WE 21) ergeben haben, bedarf es keiner weiteren Stellungnahme.

Ergänzung aus der Sitzung:

MGR Bichlmayr bittet bei kommenden Beteiligungsverfahren um eine engere Einbindung des Marktgemeinderats.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:13 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.



Frank Zellner
Erster Bürgermeister



Birgit Thaller
Schriftführung