



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 08.12.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:49 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

Vertreter

Herr Maximilian Maar
Herr Christian Quecke

Vertretung für Herrn Bernd Schewe
Vertretung für Frau Patricia Punzet

Personal

Frau Melanie Engelhardt
Herr Stefan Pröbstl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher: 13

Gäste/Fachleute: ./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Patricia Punzet
Herr Bernd Schewe

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 17.11.2025
 - 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3048/11 der Gemarkung Peißenberg (Am Talfeld) **2025/0222**
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung - Umnutzung und Erweiterung eines Eventraumes mit Betreiberwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/32 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 20) **2025/0225**
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) - Rückbau des Dachgeschosses und Aufstockung für eine zusätzliche Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 711/3 der Gemarkung Peißenberg (Frankenstraße 11) **2025/0234**
 - 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnbebauung mit drei Kettenhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 3346/19 und 3346/20 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 1) **2025/0226**
 - 4 Vollzug der Straßenverkehrsordnung
 - 4.1 Einrichtung einer Hol- und Bringzone "Kiss and go" in der Sonnenstraße **2025/0231**
 - 4.2 Vollzug der StVO; Anordnung einer Verkehrsbeschränkung; Einrichtung eines Haltverbotes in der Bachstraße **2025/0232**
 - 4.3 Vollzug der StVO; Antrag auf Einrichtung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) an der Alten Kohlenwäsche zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrt zu einem Gewerbebetrieb **2025/0233**
- Vorberatender Teil
- 5 Bauleitplanung
 - 5.1 Vollzug des BauGB; 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Weiterführung des Verfahrens **2025/0199**
 - 5.2 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Bebauungsplans "Ortszentrum I"; erneuter Aufstellungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung **2025/0230**
 - 6 Städtebauförderungsprogramm; Bedarfsmitteilung 2026 **2025/0238**
 - 7 Kenntnisgaben

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 17.11.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 17.11.2025 ö.T. wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3048/11 der Gemarkung Peißenberg (Am Talfeld)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3048/11 der Gemarkung Peißenberg (Am Talfeld) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Thalackerstraße und unterem St. Michelsweg“ an einer Gemeindestraße (Am Talfeld).

Für das Bauvorhaben wird mit den nachfolgenden Begründungen die Erteilung mehrerer Befreiungen von den Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes beantragt:

„Überschreitung der Baugrenzen:

Durch das sich zur Straße verjüngende Grundstück ist die Erstellung einer Garage neben dem Wohnhaus nicht möglich. Da die Einfahrt in den Carport nicht durch Tore versperrt wird und keine Wände vorhanden sind, welche die Einsicht in die Straße versperren, ist der Entfall des Stauraums vor dem Carport möglich. Weiters ist hier kein Durchgangsverkehr zu erwarten, da die Straße als Sackgasse endet.

Nachbarschaftliche Belange (Belichtung/Belüftung) werden hiervon nicht berührt, da sich im Anschluss an die östliche Grundstücksgrenze eine Einfahrt und ein Nebengebäude befindet.

Ziegelfarbe rot:

Eine rot-braune Ziegeleindeckung ist in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden.“

Nr. 3.1: Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Befreiung für die seitl. Stützwände der Lichtgräben auf dem Grundstück. Erforderliche Höhe 1,5 m. Diese sind zur Belichtung der im KG vorhandenen Räume notwendig. Die veränderte Höhe der Stützwände am Lichtgraben hat keinen Einfluß auf die Nachbarbebauung da diese im Grundstück liegen.

Befreiung von der südlichen Baugrenze.

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch einen unbeheizten Sommergarten (Glaskonstruktion mit Schiebeelementen). Ausführung als überdachte Terrasse mit seitlichen Wetterschutz.“

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 10.11.2025, 27.11.2025 und 08.12.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Einem Entfall des gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderlichen Stauraumes von 5 m zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen kann nicht zugestimmt werden.

Bezüglich der weiteren Punkte (Dachfarbe rot-braun/Überschreitung der Baugrenzen „Sommergarten“/Überschreitung der Höhen im Bereich der Lichtgräben/Stützmauern) kann eine Zustimmung zur Erteilung von Befreiungen in Aussicht gestellt werden.

Sofern bezüglich des genannten Stauraumes eine Übereinstimmung mit den Regelungen des Bebauungsplanes bzw. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erzielt werden kann, wird die Verwaltung ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB im Zuge der laufenden Verwaltung herzustellen.

Eine Zustimmung gemäß § 36 a BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

10:1

2.2 Antrag auf Baugenehmigung - Umnutzung und Erweiterung eines Eventraumes mit Betreiberwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/32 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 20)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/32 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 20) eine „Umnutzung und Erweiterung eines Eventraumes mit Betreiberwohnung“ beabsichtigt. Das Gebäude beinhaltet derzeit einen Verkaufsraum sowie zugehörige Nebenräume.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an zwei Gemeindestraßen (Otto-Hahn-Straße und Wilhelm-Röntgen-Straße). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der Überschwemmungsgebiete.

Den Antragsunterlagen wurde die nachfolgende Betriebsbeschreibung beigefügt (Auszug):

„Beschreibung des Betriebskonzeptes

Die Immobilie befindet sich im Eigentum des Betreibers und wird einer kombinierten gewerblichen Nutzung zugeführt. Das Gebäude soll folgende Nutzungen beherbergen:

1. Catering Kantine

- Unter der Woche (Montag bis Freitag 07:00 – 17:00 Uhr) wird die Gastronomiefläche an ein Cateringunternehmen untervermietet.
- Das Cateringunternehmen nutzt die Fläche vorrangig zur Speisen-Finalisierung und zur Abwicklung von Lieferungen.
- Die Speisen werden vor Ort gewärmt und angerichtet (Spülmaschine, Wärmeplatte, Arbeitsfläche).
- 1 Vollzeitkraft + 1 Teilzeitkraft (mittags) + 450 € Kraft für Service/Reinigung

2. Bar- und Veranstaltungsbetrieb
 - Am Wochenende (Freitag bis Samstag 17:00 – ca. 02:00 Uhr) wird die Gastronomiefläche in einen Barbetrieb mit Tanzmöglichkeit umgewandelt.
 - Sonderöffnungszeiten zu besonderem Anlass (Feiertag/Hochzeit/Firmenfeier)
 - Der Betrieb umfasst den Ausschank alkoholischer und nicht-alkoholischer Getränke sowie Musik- und Tanzveranstaltungen in begrenztem Rahmen.
 - Für die Musik- und Tanzveranstaltungen wird auf eine angemessene Schallisolierung und Lärmschutzmaßnahmen geachtet.
 - 2 Vollzeitkräfte + 1 Teilzeitkraft für Service + 1 Teilzeitkraft (Security) + 450 € Kraft für Service/Reinigung
3. Tonstudio
 - In der Gebäudeerweiterung wird ein Tonstudio betrieben, das der Produktion, Aufnahme und Nachbearbeitung von Audioinhalten dient.
 - Das Tonstudio wird ausschließlich durch die Eigentümer genutzt und ist vom Bar- bzw. Gastronomiebereich räumlich getrennt.
 - Das Studio wird werktags betrieben, überwiegend zu Tageszeiten zwischen 09:00 und 20:00 Uhr.
 - Voraussichtliche Fertigstellung des Tonstudios ist Juli 2027.
4. Betriebsleiterwohnung
 - Im Obergeschoss der Gebäudeerweiterung wird sich zukünftig eine Betriebsleiterwohnung befinden, die dem Eigentümer oder verantwortlichen Betriebsleiter als Ruhezone dient.
 - Uneingeschränkte Nutzung von Mo – So (0:00 – 24:00)
 - Voraussichtliche Fertigstellung der Wohneinheit ist Juli 2027.
 - Die Wohnung wird privat genutzt und gewerblich nur für Fluchtwge.

Umwelt- und Immissionsschutz

- Es werden Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Wände, geregelte Musiklautstärke, Schallschutz-Schleuse Eingang) umgesetzt.
- Abluftanlagen und Kühltechnik der Gastronomie werden nach den aktuellen Umwelt- und Energiestandards geplant oder sind bereits vorhanden.
- Der Außenbereich wird nur bis 22:00 Uhr genutzt.
- Der Innenbereich wird akustisch optimiert (Diffusoren, Akustikschaumstoff)

Verkehrsregelung

- 9 Parkplätze für Kunden, 2 Parkplätze für Betriebsleiter-Wohnung, 1 Parkplatz für Mitarbeiter/Lieferungen
- Abgesenkter Bordstein zum Grundstück
- Barrierefreier Zugang und Entfernung von sicht einschränkenden Bauten/Pflanzungen“

Aus Sicht der Bauverwaltung ergeben sich im Zuge des Vorhabens die nachfolgend beschriebenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Der Bebauungsplan sieht eine Festlegung „OK Fußboden-Erdgeschoss aller Bauten mind. 0,50 m über Gelände“ vor. Da sich das bestehende Gebäude bereits unterhalb der genannten Höhenlage befindet, wäre hierzu die Erteilung einer Befreiung für den geplanten Anbau erforderlich (eine entsprechende Befreiung wurde bereits im Zuge eines nicht mehr weiterverfolgten Vorhabens zugelassen).
2. Im nördlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung einer Einfriedung der geplanten Außenflächen geplant, mit der eine Überschreitung der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Einfriedungshöhe von max. 1,20 m und Ausführung einer abweichenden Einfriedungsart (gemäß Bebauungsplan ist eine Maschendraht einfriedung vorgesehen) beabsichtigt ist. Diesbezüglich wäre ebenfalls die Zulassung einer Befreiung notwendig.

3. Mit der in den Planunterlagen dargestellten „Akustikschleuse“ an der Nordseite des Gebäudes liegt außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um ca. 1,20 m vor, auch hierzu wäre die Erteilung einer Befreiung erforderlich.

Für die beschriebenen Nutzungsarten ist die Anlage von insgesamt 12 Stellplätzen mit Erschließung über die Wilhelm-Röntgen-Straße vorgesehen, mit den verschiedenen Nutzungszeiten wäre eine Wechselnutzung denkbar.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 25.11.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Zu den gemäß Sachverhalt beschriebenen Abweichungen von den Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudehöhenlage, der festgesetzten Baugrenzen sowie der Einfriedungsart und -höhe kann der Erteilung entsprechender Befreiungen zugestimmt werden. Eine Zustimmung gemäß § 36 a BauGB wird nicht erteilt.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umwaltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 25.11.2025. Die Entscheidung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36/§ 36 a BauGB wird zurückgestellt. Von den Antragstellern sollen vorab noch weitere Angaben zur Ausführung der geplanten Einfriedungen ergänzt werden. Der Antrag ist anschließend in der nächsten Sitzung des Markgemeinderates zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) - 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 Überschwemmungsgebiete.

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

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

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 17.11.2025 wurde hierzu der nachfolgende Beschluss gefasst:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umwaltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 08.10.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Im Zuge der weiteren Prüfungen wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass sich das Vorhaben nicht mehr gemäß § 34 BauGB in die bereits vorhandene Umgebungsbebauung einfügen würde und diesbezüglich ausschließlich eine Zulassung gemäß § 36 a BauGB („Bauturbo“) möglich wäre.

Aus Sicht des Landratsamtes kann der genannte Bezugsfall nicht herangezogen werden, da die Wandhöhen am betroffenen Gebäude nicht an den auskragenden und abgestützten Bauteilen (Balkonanbauten Südost/Eingangsbereich und Wiederkehr Nordwest) ermittelt wurden. Unter Heranziehung dieser Bauteile würde sich eine max. Wandhöhe von ca. 6,90 m am Vergleichsobjekt ergeben. Die Wandhöhe des aktuell geplanten Gebäudes (ohne entsprechende Anbauten) würde hingegen ca. 7,70 m umfassen.

Aus Sicht der Bauverwaltung ergibt sich aber insbesondere durch die genannten Anbauten am Referenzobjekt eine deutlich massivere Gebäudewirkung in der Gesamtbetrachtung.

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 Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 08.10.2025. Aus Sicht des Marktes Peißenberg liegt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungen im betroffenen Umfeld weiterhin eine Einfügung gemäß § 34 BauGB vor. Die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnbebauung mit drei Kettenhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 3346/19 und 3346/20 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 1)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den Grundstücken Fl.Nr. 3346/19 und 3346/20 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 1) der Errichtung einer „Wohnbebauung mit drei Kettenhäusern“ zugestimmt werden kann. Die Grundflächen der Gebäude umfassen jeweils 63 m² (9 m x 7 m), zwischen den Gebäuden ist die Anordnung von Garagen/Stellplätzen vorgesehen.

Ursprünglich bestand bereits eine genehmigte Planung aus dem Jahr 2016 zur Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten, die nicht umgesetzt wurde.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße), die weitere Erschließung ist gesichert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Überschwemmungsgebiete. An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein

Entwässerungsgraben, dessen südliche Böschungskante auf dem Baugrundstück liegt und im Zuge des Vorhabens (lt. Plandarstellung) überbaut werden soll.

Den Antragsunterlagen wurde hierzu die nachfolgende Fragestellung beigefügt:
„Kann auf den Flurstücken Nr. 3346/19 und 3346/20 eine Wohnbebauung mit drei Kettenhäusern (wie im Plan dargestellt) erfolgen?
Laut Flächennutzungsplan befinden wir uns in einem Mischgebiet. Auf Fl.Nr. 3346 bleibt die Gewerbeeinheit bestehen.“

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 20.11.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird zu der im Sachverhalt genannten Fragestellung hergestellt.
Eine Zustimmung gemäß § 36 a BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Vollzug der Straßenverkehrsordnung

4.1 Einrichtung einer Hol- und Bringzone "Kiss and go" in der Sonnenstraße

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten der Sonnenstraße im Sommer/Herbst 2025 wurden durch die Verwaltung Überlegungen angestrebt, Stellplätze für eine sog. Hol- und Bringzone für Schüler (vorrangig Grundschüler) zur Verfügung zu stellen.

Ziel soll sein, den Hol- und Bringverkehr an der Grund- und Mittelschule zu entzerren und somit auch die Verkehrssicherheit der Schüler zu erhöhen, denn oftmals entstehen dadurch gefährliche Situationen. Vorrangig auch in der aktuellen Jahreszeit besteht die Gefahr aufgrund der dunklen Sichtverhältnisse in Zusammenhang mit der Körpergröße von Grundschulkindern diese in Gefahr zu bringen.

Dazu fand am 26.11.2025 zusammen mit der Polizei ein Ortstermin statt, um eine Umsetzung anzustreben. Um an dieser Stelle den Verkehrsdruck zu nehmen, möchte die Verwaltung in der Sonnenstraße Stellplätze für Eltern zur Verfügung stellen, an welcher die Eltern parken und die Kinder aussteigen lassen können, einrichten. Die Stellplätze sollen sich entlang der Parkbucht der Sonnenstraße (s. Lageplan) befinden.

Für eine rechtliche Gültigkeit dieser Hol- und Bringzone ist es erforderlich Zeichen 286-10 bzw. 286-20 (eingeschränktes Haltverbot) anzuordnen. Damit ist ein Halten von drei Minuten möglich. Dies wird zusätzlich für die Stoßzeiten der Schulen zeitlich begrenzt. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Parken anderer Verkehrsteilnehmer zulässig. Eine entsprechende Überwachung durch den Zweckverband „Kommunale Dienste Oberland“ wird angeordnet.

Eine mögliche Beschilderung könnte wie folgt aussehen:



an Schultagen
Montag bis Freitag
07 h – 09 h
11 h – 13 h

Ergänzung aus der Sitzung:

MGR Rießenberger regt an, die Zeit von 13 auf 14 Uhr zu ändern, da Unterrichtsschluss um 13 Uhr ist. Des Weiteren sollte zusätzlich in der Pestalozzistraße ein Halteverbot eingerichtet werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Einrichtung einer Hol- und Bringzone, vorrangig für Grundschüler, in der Sonnenstraße (Fl.Nr.3322/3) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und durch Aufstellung der Verkehrszeichen zu vollziehen.

Die Zeit soll von 13 auf 14 Uhr geändert werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.2 Vollzug der StVO; Anordnung einer Verkehrsbeschränkung; Einrichtung eines Haltverbotes in der Bachstraße

Sachverhalt:

Seit einiger Zeit wird die Verkehrssituation in der Bachstraße bezüglich parkender Fahrzeuge beobachtet. Dort fällt auf, dass sich die Anzahl an parkenden Fahrzeugen entlang des Straßenrandes vermehrt. Bereits vorhanden sind vereinzelte Parkbuchten, welche als Parkplatzflächen für Anwohner genutzt werden können. Jedoch ist die Anzahl an parkenden Fahrzeugen höher, als vorhandene Stellplätze in den Parkbuchten. Folglich dessen, stellen viele Fahrzeugführer ihren PKW am Straßenrand ab. Daraus resultiert eine lange Schlange an geparkten Fahrzeugen und ein Ausweichen bei entgegenkommendem Verkehr ist fast nicht möglich.

Daher hat die Verwaltung nun die Möglichkeiten für die Einrichtung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) durch Zeichen 283-10 bzw. 283-20 StVO geprüft. Entlang der Bachstraße soll für kürzere Abschnitte ein Halteverbot eingerichtet werden. Ziel soll sein, damit Lücken zu schaffen, in welche Verkehrsteilnehmer bei entgegenkommendem Verkehr Ausweichmöglichkeiten haben. Zudem sollen dadurch auch, die Sichtverhältnisse entsprechend verbessert werden. Das polizeiliche Einvernehmen liegt bereits vor.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird somit beauftragt, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung der Verkehrszeichen diese zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.3 Vollzug der StVO; Antrag auf Einrichtung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) an der Alten Kohlenwäsche zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrt zu einem Gewerbebetrieb

Sachverhalt:

Bei der Verwaltung ging vor Kurzem ein Antrag auf Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) an der Alten Kohlenwäsche durch einen dort ansässigen Gewerbebetrieb ein. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die Alte Kohlenwäsche (Sackgasse).

Nach Mitteilung des Antragsstellers werden jedoch die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten für den Lieferverkehr durch parkende Fahrzeuge stark eingeschränkt. Um eine sichere Ein- und Ausfahrt auch für größere Fahrzeuge (u. a. für den Lkw-Schwenkbereich) zu ermöglichen, ist es erforderlich einen Haltverbotsbereich anzutragen.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde ein notwendiger Haltverbotsbereich (s. beigelegten Lageplan) festgelegt. Das notwendige Haltverbot soll durch Zeichen 283-10 bzw. 283-20 StVO beschildert werden.

Das polizeiliche Benehmen konnte hergestellt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Anordnung einer Verkehrsbeschränkung (Haltverbot) zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zu einem Gewerbebetrieb, Alte Kohlenwäsche zu. Die Verwaltung wird beauftragt die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung der Verkehrszeichen zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

5 Bauleitplanung

5.1 Vollzug des BauGB; 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Weiterführung des Verfahrens

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 09.07.2025 wurde die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“ beschlossen.

In derselben Sitzung wurde der Vorentwurf der Änderung gebilligt.

Mit Bekanntmachung vom 01.08.2025 wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 12.09.2025 gewährt.

Am 04.11.2025 fand ein Ortstermin mit den Anwohnern statt, bei dem BGM Zellner und Herr Hörner die Planung erläutert haben. Bei dem Termin wurde von BGM Zellner zugesagt, dass die Anwohner informiert werden, sobald für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans die Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet. Das Schreiben an die Anwohner wurde am 04.12.2025 per E-Mail versendet und liegt den Dokumenten bei.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB., Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Polling, Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch), Gemeinde Hohenpeißenberg, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, DB Netz AG

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

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, Staatliches Bauamt Weilheim, Gemeinde Oberhausen

Aus der Öffentlichkeit sind während des Auslegungszeitraums keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

01 Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung vom 01.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
gerne nehmen wir Stellung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße" Ihrer Marktgemeinde. Das Planvorhaben liegt im staatseigenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Peißenberg“. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

02 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 26.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO am geplanten Standort befürwortet.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

<p>Wir begrüßen es, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher keine Anregungen oder Bedenken gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“.</p>	
--	--

03 Regierung von Oberbayern vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.</p> <p>Planung Die Marktgemeinde beabsichtigt im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1750, 1750/1 und 1538/6, Gmk. Peißenberg, eine Gewerbeentwicklung zu ermöglichen, um dem örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Peißenberg und wird begrenzt von der Holzerstraße im Norden und von der Staatsstraße 2058 (Weilheimer Straße) im Südosten. Westlich des Geltungsbereichs grenzt der Gemeindefriedhof, östlich eine Versorgungsfläche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellt und war bisher als Erweiterungsfläche für den Gemeindefriedhof vorgesehen. Nach Angaben der Gemeinde hat sich der Flächenbedarf des Friedhofs jedoch aufgrund der geänderten Bestattungskultur verringert. Im Zuge des o.g. Parallelverfahrens soll das Plangebiet nun als Gewerbefläche dargestellt werden. Die höhere Landesplanungsbehörde hat sich zur vorgelegten Planung bereits im Rahmen zweier Voranfragen mit Schreiben vom 16.08.2018 und 17.11.2022 geäußert. Auf beide Schreiben dürfen wir verweisen. Zuletzt kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, sofern die Belange des <u>Immissionsschutzes</u> und der <u>Energieversorgung</u> berücksichtigt werden und der <u>Bedarf</u> für weitere gewerbliche Bauflächen nachgewiesen werden kann.</p> <p>Berührte Belange <u>Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Bedarfsorientierung, Flächensparen</u> Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind dabei vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z). Die Neuausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen</p>	<p>Durch die Bauverwaltung wurde zwischenzeitlich eine Bedarfsermittlung zu den Gewerbeflächen erarbeitet die zu dem Ergebnis kommt, dass die geplante Gewerbefläche als notwendig eingestuft werden kann. Die Bedarfsermittlung ist als Anlage der Begründung anzufügen und ist damit Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die im weiteren vorgetragenen fachbehördlichen Hinweise werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.</p>

Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G; s.a. Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G).

Mit Blick auf die Belange der Siedlungsstruktur verweisen wir auf unser Schreiben vom 17.11.2022. Um den genannten Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Wir bitten die Gemeinde, die Planungsunterlagen um Ausführungen zum Gewerbeblächenbedarf zu ergänzen (Übersicht über die Art der Unternehmen/Branche, Ortsansässigkeit o. Neuansiedlung und jeweiliger Flächenbedarf, Stand). Um dem LEP-Ziel 3.2 Rechnung zu tragen, ist den Unterlagen zudem eine aktualisierte Übersicht der bestehenden, im Flächennutzungsplan dargestellten und beplanten sowie unbeplanten Gewerbeblächenpotenziale beizufügen und zu begründen, warum diese für die beabsichtigte Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ergänzende Erläuterungen zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen können der Auslegungshilfe auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie entnommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur mehrgeschossigen Bauweise, Grünordnung und Versickerung sind im Sinne des Flächensparens zu begrüßen und tragen auch den Festlegungen der Klimawandelanpassung Rechnung (vgl. LEP 1.3.2 G). Um die Planung mit Blick auf ihre Flächeneffizienz abschließend beurteilen zu können, bitten wir in den Unterlagen die beabsichtigte Flächenaufteilung und geplante Erschließung zu ergänzen.

Immissionsschutz

Die Gemeinde hat die Erkenntnisse der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung bereits umfassend in die Planung eingearbeitet. Ob den Belangen des Immissionsschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9).

Erneuerbare Energien

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu er-schließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G, 3.4 Z). Grundsätzlich sieht die Bayerische Bauordnung (vgl. Art. 44a BayBO) bereits eine Solar-Pflicht auf neuen gewerblichen Bauten vor. Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob für neu zu errichtende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen, Photovoltaik, Solarthermie, Biomasse) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden kann (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (vgl. LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Natur und Landschaft

Aufgrund der Ortsrandlage des geplanten Gewerbegebiets ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, s.a. RP 17 B I 2.7.2 Z; B II 1.6 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und

Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit Letzterer festzulegen. Der standortnahe Eingriffsausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wird im Sinne des Flächensparens aus landesplanerischer Sicht begrüßt.

Ergebnis

Unter der Voraussetzung, dass die Planungsunterlagen um die geforderten Angaben zu den Innenentwicklungspotenzialen und zum Gewerbegebächenbedarf ergänzt und die übrigen aufgeführten Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, stehen die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Planung nicht entgegen.

Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir außerdem folgenden Hinweis übermitteln:

Fachbehördlicher Hinweis des SG 34.1, Städtebau

Der Umweltbericht setzt sich mit der Auswirkung der Planung auf das Landschaftsbild auseinander (Ortsrand, landschaftliche Zäsur Blickbezüge). Eine markante Blickbeziehung von der Weilheimer Straße (ca. auf Höhe des Flurstücks 1748/1) zur Kirche Maria Aich bleibt erhalten.

Es wird angeregt planerisch zu prüfen, inwieweit beispielsweise durch die Festsetzung einer begrünten Zäsur (ca. auf Höhe des Referenzpunktes) das Baugebiet gegliedert und auch die zweite markante Blickbeziehung – von der Weilheimer Straße über das Gebäude in Einzellage (Holzstraße 21) zur Kirche Maria Aich – erhalten werden kann.



04 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.

05 Eisenbahnbundesamt vom 05.09.2025

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

<p>Ihr Schreiben ist am 01.08.2025 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße" im Markt Peißenberg nicht berührt. 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 möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt</p>
---	---

06 LEW Verteilnetz GmbH von 11.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>
<p><u>Bestehende 1-kV-Kabelleitungen</u></p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. 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><u>Allgemeiner Hinweis</u></p> <p>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.</p>	

Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.	
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Änderung des Flächennutzungsplans einverstanden.	

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

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Naturschutz</p> <p>Der Markt Peißenberg beabsichtigt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Gewerbebebauung. Das Plangebiet umfasst dabei die Grundstücke mit Flurnr. 1750, 1750/1 und 1538/6, jeweils Gemarkung Peißenberg auf einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.</p> <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen. Aufgrund geänderter Bestattungskultur soll die Zweckbestimmung „Friedhof“ mit der vorliegenden Planung auf ein realistisches Maß zurückgeführt und stattdessen zum Gewerbegebiet umgewidmet werden.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung, wir verweisen jedoch im Übrigen auf unsere Stellungnahme zum parallelen Bauleitplanverfahren.</p>	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

08 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.2 Technischer Umweltschutz vom 05.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird gebeten, die Stellungnahme zum Bebauungsplan "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße" zu beachten.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

09 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.2 Städtebau vom 01.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Zur Planzeichnung: Wir bitten unsere Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplan im Hinblick auf die Funktion und Wertigkeit der Wallfahrtskirche Maria Aich für Peißenberg zu beachten.	Betrifft das parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren.

Wir empfehlen entsprechend, die öffentliche Grünfläche, die nun entlang der Weilheimer Straße geplant ist, ohne Unterbrechung entlang der Holzerstraße darzustellen.

10 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhof" und damit ursprünglich als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehen, sollen die insgesamt 1,4 ha umfassenden Fl.Nrn. 1750, 1750/1 und 1538/6, Gemarkung Peißenberg östlich des Friedhofs und südlich der Holzerstraße im Rahmen der beiden o.g. Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Peißenberg als gewerbliche Baufläche gemäß § 8 neu dargestellt bzw. festgesetzt werden.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die mit dem o.g. Verfahren verfolgte Planung für weitere, gewerblich nutzbare Flächen im Marktgemeindegebiet Peißenberg und die damit verbundene Möglichkeit, auf die bestehende örtliche Nachfrage, nach größeren und kleineren Flächen, zu reagieren und diese Unternehmen als Ansiedlungsoption bzw. als Erweiterungsfläche z.B. für umliegend bestehende Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen ist äußerst positiv hervorzuheben. Die dargestellten Kontingentflächen mit ihren Parzellengrößen können in ihrer Dimensionierung für den Bedarf mittelständischer Betriebe des Handwerks hinsichtlich der Flächenzuschnitte geeignet sein.</p> <p>Wir bitten darum, Einzelhandelsnutzungen, sofern sie nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet sind, im Gewerbegebiet als unzulässige Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen auszuschließen, so dass sichergestellt werden kann, dass der Gebietscharakter erhalten wird und um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den Innerortsbereichen und zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung.</p>	Betrifft das parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren.

11 Gemeindewerke Peißenberg vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan und Flächennutzungsplans, 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>	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Die Flächen sind so zu gestalten, dass der Zugang zu den öffentlichen Anlagen jederzeit gewährleistet ist.

Bereits vor der frühzeitigen Auslegung ging folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein:

„Sitzungssaal des Peißenberger Rathauses

Verteiler: Bürgermeister der Marktgemeinde Peißenberg Herr Zellner, Frau Thaller, Marktgemeinderäte, Herr Jepsen Münchner Merkur

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur beabsichtigten Planung und Errichtung eines Gewerbegebietes zwischen Weilheimer Straße und Holzerstraße nehmen die Anwohner der Holzerstraße wie folgt Stellung:

Die Sitzung des Bauausschusses am 30. Juni 2025 um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Peißenberger Rathauses hat gezeigt, dass hinsichtlich des beabsichtigten Gewerbegebietes keine Rücksicht auf die Anwohner genommen werden soll. Im Gegensatz dazu sollen Puffer- und Schutzzonen an der Weilheimer Straße in Richtung Umgehungsstraße B472 und zum Friedhof eingerichtet werden.

Die Anwohner der Holzerstraße müssen wirksam vor Emissionen jeder Art, die von dem Gewerbegebiet ausgehen, geschützt werden. Auch vor Emissionen die während der Baumaßnahmen entstehen, sind die Anwohner wirksam zu schützen.

Hierfür ist ein mindestens 5 Meter breiter mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Grünstreifen entlang der Holzerstraße 19 und 21 auf dem Grundstück des beabsichtigten Gewerbegebietes frühzeitig dauerhaft einzurichten. Dieser Grünstreifen kann als Rad- und Wanderweg genutzt werden, um dem bereits bestehenden Freizeit- und Ausflugsverhalten der Peißenberger Bevölkerung auf der Holzerstraße in Zukunft gerecht zu werden.

Die Zufahrten für die Baustellen sowie die Zufahrten für das spätere Gewerbegebiet müssen auf der Seite der Weilheimer Straße eingerichtet werden. Auf der Holzerstraße darf es keine Zufahrt für das Gewerbegebiet geben.

Die Belange der Anwohner wurden bereits in einem Gesprächstermin am 25.11.2024 zwischen Herrn Zellner, Frau Thaller, (...) besprochen. Der am 30.06.2025 vorgelegte Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwirklicht das Gegenteil dessen, was im Gespräch am 25.11.2025 besprochen wurde. Die Einstufung des Anwesens Holzerstr. 21 als Außenraum ist danach nicht mehr aufrecht zu erhalten.“

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine unmittelbare Außenwirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern, daher ist diese Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu berücksichtigen, sondern wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans behandelt.

Ergänzungen aus der Sitzung:

MGR Forstner fragt nach, ob ein Teilbereich der westlich angrenzenden Friedhofserweiterungsfläche noch dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden kann, sodass die Erschließung direkt vom Kreisel erfolgen kann.

MGR Höck erkundigt sich, was von Seiten des Standesamts auf der Erweiterungsfläche geplant ist. Die Frage soll möglichst zur nächsten Marktgemeinderatssitzung beantwortet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 11 zur Kenntnis.

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

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umwaltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag nicht.

Beschluss:

Die Entscheidung soll bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderats zurückgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5.2 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Bebauungsplans "Ortszentrum I"; erneuter Aufstellungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderats Peißenberg vom 27.10.2021 wurde die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt.

Nachdem die Antragsteller erneut auf die Verwaltung zugekommen sind und sich nach dem Sachstand des Änderungsverfahrens erkundigt haben, soll nun das Verfahren wieder aufgenommen und zum Abschluss gebracht werden.

Zwar ist ein Gemeinderatsbeschluss zeitlich nicht befristet, jedoch ist nach einem derart langen Zeitraum fraglich, ob der Beschluss noch den aktuellen Willen des Gemeinderats widerspiegelt.

Aus Gründen der Rechtsicherheit und Transparenz wird daher von Seiten der Verwaltung empfohlen, den Beschluss von 2021 aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Dies dient sowohl der Klarstellung gegenüber der Öffentlichkeit als auch der dokumentierten Bestätigung des politischen Willens des Gemeinderats.

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

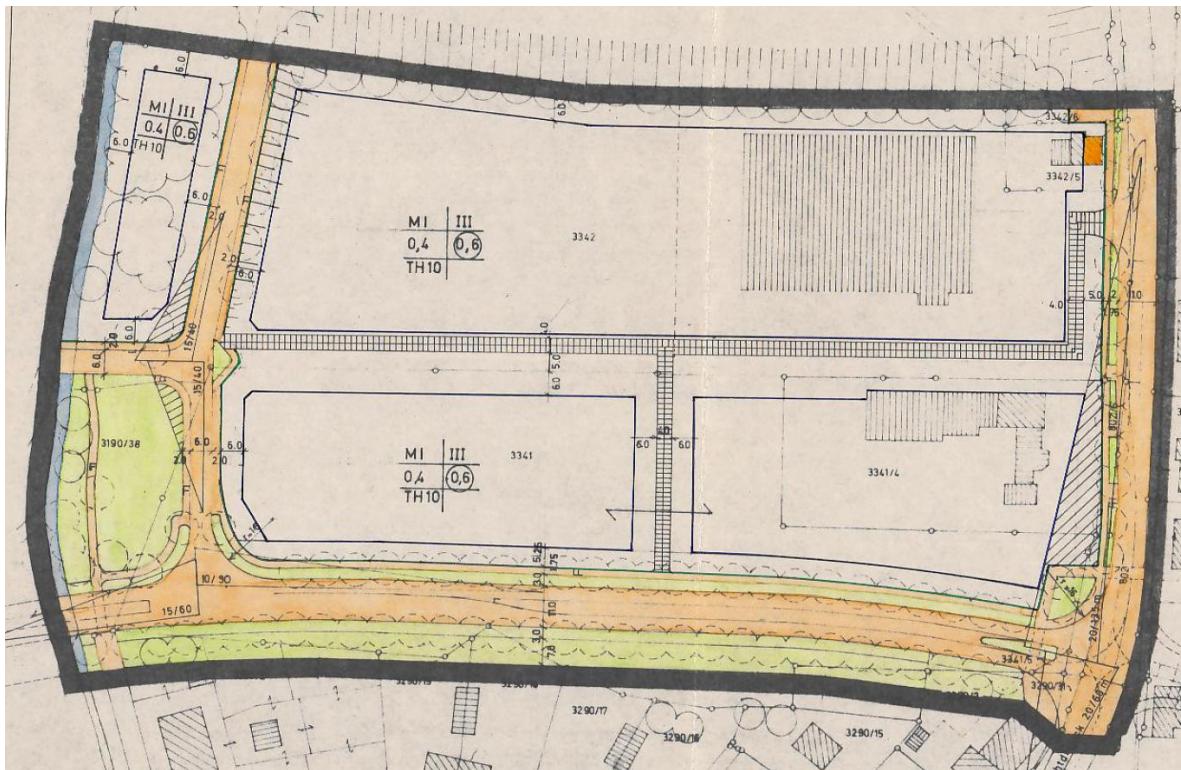
Ziel der geplanten Änderung ist die Vergrößerung des bestehenden Baufensters, um zusätzliches Baurecht zu schaffen und die bauliche Nutzung des Grundstücks angemessen zu ermöglichen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Straße Stadelfeld als mögliche Umgehungsstraße für Peißenberg mit einer Rahmenbreite von 22 m festgesetzt. Entsprechend wurde das Baufenster auf dem betroffenen Grundstück geringer bemessen, um den potentiellen Flächenbedarf der Straße zu sichern.

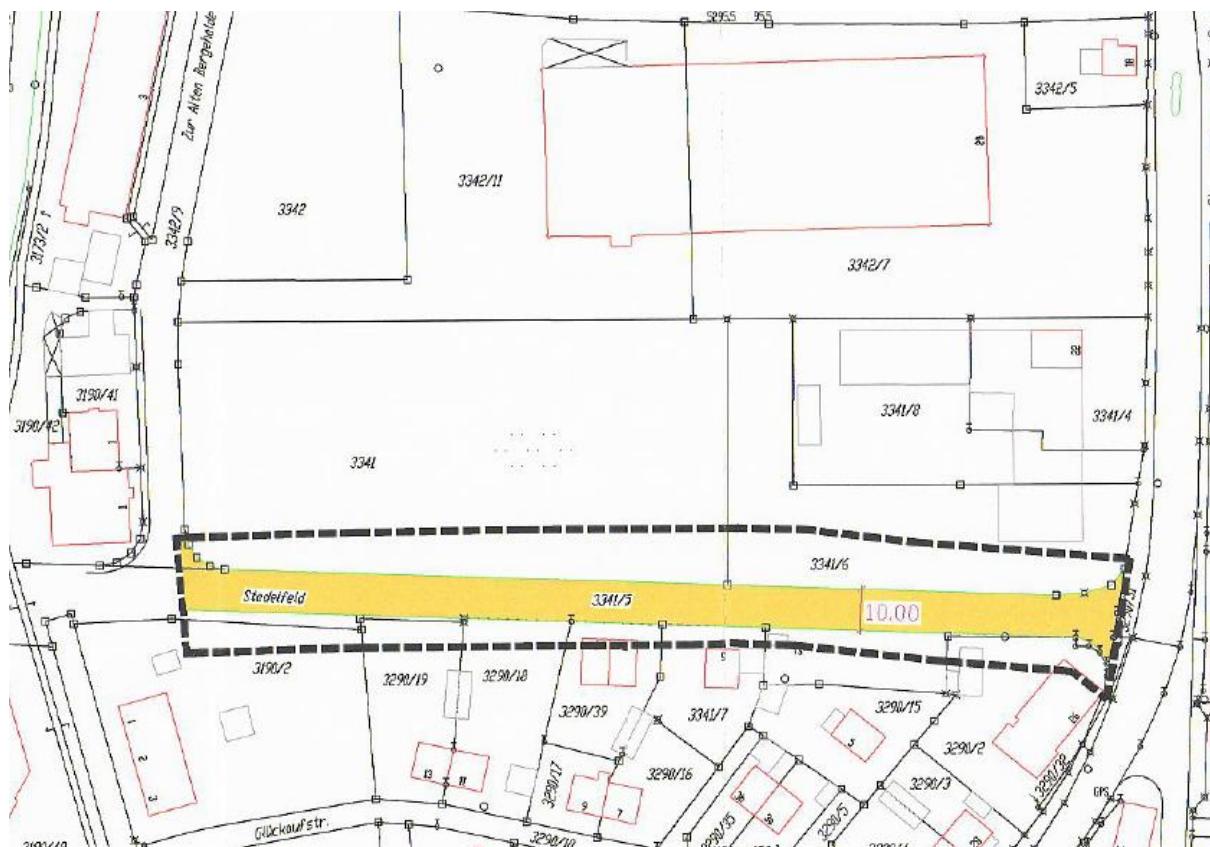
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde die Rahmenbreite der Straße zwar reduziert und auf 10 m neu festgesetzt. Eine entsprechende Anpassung der südlichen Baugrenze wurde jedoch versäumt, sodass das Baufenster weiterhin auf der Grundlage der früheren, deutlich breiteren Straßenplanung bemessen ist.

Mit der beantragten Änderung soll nun die südliche Baugrenze an den tatsächlichen Straßenverlauf und die geltende Straßenbreite angepasst werden. Die restlichen Festsetzungen durch Text und Planzeichen gelten unverändert weiter.

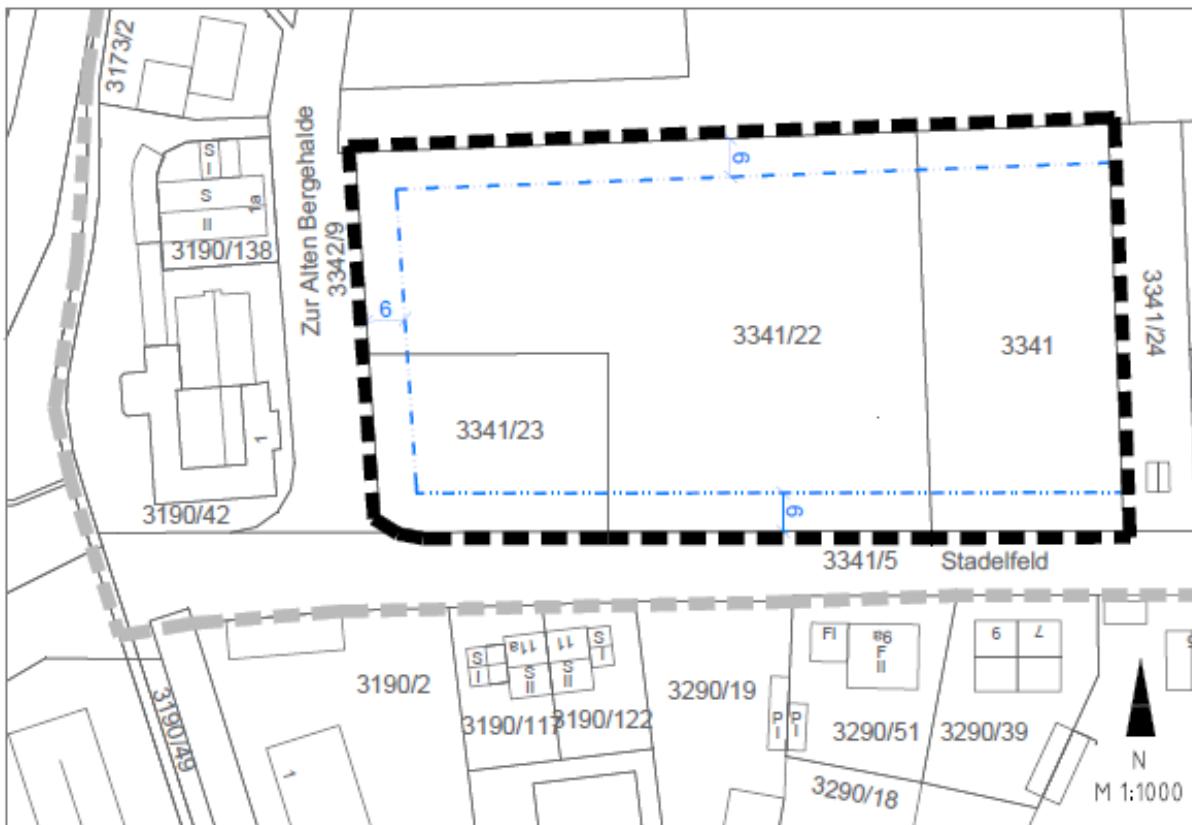
Ursprünglicher Bebauungsplan mit breiter Straße:



5. Änderung (Verringerung der Straßenbreite auf 10 m):



Geplante Anpassung der Baugrenze mit 6 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen:



Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt, den Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.10.2021 aufzuheben und einen neuen Beschluss über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum I“ zu fassen.

Darüber hinaus empfiehlt der Ausschuss, die vorliegende Entwurfsplanung in der Fassung vom 02.12.2025 zu billigen.

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

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Städtebauförderungsprogramm; Bedarfsmitteilung 2026

Sachverhalt:

Die Bedarfsanmeldung für das Städtebauförderungsprogramm (Wachstum und nachhaltige Erneuerung) ist bei der Regierung von Oberbayern jährlich einzureichen. Am 19. November 2025 fand dazu ein Abstimmungsgespräch mit Frau Jelen und Frau Pantanella von der Regierung von Oberbayern, Herrn Bürgermeister Zellner, Frau Thaller, Herrn Liedl, Herrn Hirschvogel und Herrn

Oppermann in Peißenberg statt. Die unten angeführten Bedarfsmeldungen wurden dabei abgestimmt.

Auf Grund des derzeitigen Planungsstandes wurden folgende Baumaßnahmen in die Bedarfserklärung aufgenommen:

Umgestaltung „Alte Bergehalde“

Hinsichtlich der Umgestaltung der Alten Bergehalde ist eine schrittweise Realisierung in drei Maßnahmeblöcken geplant, die bereits im laufenden Prozess sind.

Die Maßnahmen wurden mit den derzeitigen Planungsstand in die Bedarfserklärung aufgenommen.

- Im Rahmen des Maßnahmenblocks **1** ist die Umgestaltung der Nordseite mit der Zuwegung beabsichtigt.

Am 20.11.2024 wurde dazu in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates das von lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München, erstellte Gesamtkonzept zur Umgestaltung der Alten Bergehalde einstimmig gebilligt und abgeschlossen. Einer Weiterbeauftragung der Planungsstufe 2 für den Maßnahmenblock 1 der Nordseite der Alten Bergehalde wurde zugestimmt.

Die Kostenberechnung für die reinen Baukosten für den Maßnahmenblock 1 ist von den Planerinnen mit 743.853,00 € netto, das sind 885.185,07 € brutto ermittelt worden.

Ein bepreistes Leistungsverzeichnis wird gerade noch erarbeitet. Auf Grund der aktuellen Kostenentwicklung wurde eine Preissteigerung in die Bedarfserklärung in Höhe von 5 % auf die Baukosten eingerechnet. Darüber hinaus wurden Nebenkosten für Architekten- und Ingenieurleistungen einbezogen.

Für 2026 wurden deshalb 980.000,- € angemeldet.

Notwendige Rodungsarbeiten wurden zur Realisierung des Projektes bereits vergeben und werden in der 50 Kalenderwoche beginnen.

- Der Maßnahmenblock **2** bezieht sich auf das Areal zwischen Maßnahmenblock 1 im Norden, dem vorhandenen befahrbaren Weg auf der Haldenebene im Westen, bis hin zu den Freizeitanlagen Pumptrack und BMX-Park im Süden. Im Osten ist die Bearbeitungsgrenze die Hangkante zur Schongauer Straße.

Für das Jahr 2026 wurden in der Bedarfserklärung Planungskosten in Höhe von 50.000,- € aufgenommen und 400.000,- € für 2027.

- Der Maßnahmenblock **3** beinhaltet die Ausgestaltung des Pumptrack-Geländes, sowie die Flächen südlich des Verkehrsübungsortes bis zur Hangkante oberhalb des Einkaufszentrums Kaufland, einschließlich der vorhandenen alten Bergehalde-Zufahrt im Südosten der Bergehalde. Dafür wurden Planungskosten in Höhe von 50.000,- € für 2027 und 450.000,- € für 2028 zur Umsetzung angemeldet.

Darüber hinaus wurde die bereits 2025 angemeldete Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich des Knoten Schongauer Straße/ Wörther Straße mit Querungshilfe wieder in die Bedarfserklärung mitaufgenommen.

Knoten Schongauer Straße/ Wörther Straße mit Querungshilfe

Der Knoten ist in der jetzigen ausgeführten Form für alle Verkehrsteilnehmer unübersichtlich und nicht klar strukturiert. Über die Schongauer Straße auf Höhe der Eisdiele, ist eine Querungshilfe für

den erhöhten Fuß- und Radverkehr vorzusehen. In der Vergangenheit wurden im Knotenbereich bereits Vorschläge der Verkehrsführung vorgestellt. Die Ergebnisse sind jedoch nicht in Betracht genommen worden. Die Regierung von Oberbayern schlägt deshalb für diesen Bereich eine Mehrfachbeauftragung der LPH 1 für die Planungen vor. Damit soll der beste Entwurf für die doch sehr anspruchsvolle Lösungsfindung herausgefunden werden.

Bedarfsmeldung 500.000,- € für das Jahr 2027

Die bereits angemeldeten Maßnahmen bezüglich **barrierefreiem Zugang zum Bergbaumuseum und Brücke über die Schongauer Straße (Verbindungsbrücke Bergehalde)** wurden ebenfalls wieder in den Folgejahren weiter mit aufgenommen. (Gesamtbedarfsmeldung, siehe Anlage).

Die Bedarfsmeldungen wurden zur Fristwahrung vorbehaltlich der Zustimmung durch den Marktgemeinderat bereits eingereicht. Änderungen sind jedoch noch möglich.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt, den von der Verwaltung vorgeschlagenen Bedarfsmeldungen (Bedarfsmeldung Städtebauförderung Nr. 22.1 StBauFR) zuzustimmen

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Kenntnisgaben

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

Warenautomat Bergwerkstraße 3:

MGR Rießenberger berichtet, dass am Gebäude an der Bergwerkstraße 3 ein Warenautomat aufgestellt wurde, obwohl einem identischen Antrag aus dem Jahr 2024 nicht zugestimmt worden war. BGM Zellner informiert, dass bereits ein Schreiben an den Grundstückseigentümer verfasst wurde, in dem dieser aufgefordert wird, den Warenautomaten zu entfernen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:49 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.



Frank Zellner
Erster Bürgermeister



Birgit Thaller
Schriftführung