



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 19.01.2026, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:19 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
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe

Vertreter

Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Frau Sandra Rößle

Personal

Herr Roman Bals
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher: 2

Gäste/Fachleute: ./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Sandra Rößle

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1** Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 08.12.2025
 - 2** Bauanträge
 - 2.1** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hochbehälters auf dem Grundstück Fl.Nr. 974/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Nähe Taigschuster) **2025/0242**
 - 2.2** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Rahmens für saisonal wechselnde Werbebanner auf dem Grundstück Fl.Nr. 1789/1 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Weilheimer Straße) **2026/0003**
 - 2.3** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1047/12 der Gemarkung Peißenberg (Schollstraße 8 a) **2026/0004**
 - 3** Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1** Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 539/4 der Gemarkung Peißenberg (Forster Straße 133) **2026/0006**
- Vorberatender Teil
- 4** Beteiligungsverfahren des Regionalplans Oberland -11. Fortschreibung Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung **2026/0008**
 - 5** Kenntnissgaben

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

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 08.12.2025

Die Sitzungsniederschrift (ö.T.) vom 08.12.2026 wird genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hochbehälters auf dem Grundstück Fl.Nr. 974/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Nähe Taigschuster)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 974/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Nähe Taigschuster) der Neubau eines Hochbehälters beabsichtigt. Das Gebäude umfasst eine Gesamthöhe von 7,55 m, als Dachform ist die Ausführung einer Satteldachkonstruktion mit einer Neigung von 15 Grad vorgesehen. Das Volumen der beiden Reinwassertanks umfasst lt. Planunterlagen jeweils 80 m³.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einem gewidmeten Feld- und Waldweg („Schweiberweg“).

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 11.12.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Rahmens für saisonal wechselnde Werbebanner auf dem Grundstück Fl.Nr. 1789/1 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Weilheimer Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1789/1 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Weilheimer Straße) die Errichtung eines Rahmens für saisonal wechselnde Werbebanner beabsichtigt. Die unbeleuchtete Werbeanlage in Aluminiumbauweise umfasst lt. Antragsunterlagen eine Gesamthöhe von 2,785 m, die max. Ansichtsfläche wurde mit 1,41 m x 3,26 m (ca. 4,6 m²) angegeben.

Das Grundstück im Eigentum des Marktes Peißenberg liegt an einer Gemeindestraße (Weilheimer Straße), südlich anschließend befindet sich die Staatsstraße 2058.

Eine entsprechende Gestattungsvereinbarung oder ähnliches zur Nutzung des Grundstückes durch die Antragstellerin besteht lt. Liegenschaftsverwaltung derzeit nicht.

Der nördlich angrenzende Bereich ist gemäß den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg als „Sondergebiet großflächige Einkaufszentren“ ausgewiesen.

Gemäß § 3/6 der Werbeanlagensatzung des Marktes Peißenberg wurden für nicht überwiegend durch Wohnen geprägte Sondergebiete die nachfolgenden Regelungen getroffen:

§ 3 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen und zu gestalten, dass sie insbesondere nach Art, Größe, Form, Lage und Material das Erscheinungsbild des Grundstückes, auf dem sie errichtet werden, der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht stören.
- (2) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude bzw. in einem Sichtbereich sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- (4) Werbeanlagen, die ortsbildprägende Grünstrukturen erheblich beeinträchtigen, sind unzulässig.

§ 6 Besondere Regelungen für Werbeanlagen in sonstigen Baugebieten

Für die durch Festsetzung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, in einem bestehenden oder künftigen Bebauungsplan als

- nicht überwiegend durch Wohnen geprägte Mischgebiete (§ 6 BauNVO),
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO),
- Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und
- nicht überwiegend durch Wohnen geprägte Sondergebiete (§ 11 BauNVO) sowie
- die Gebiete des Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB), die durch eine entsprechende Bebauung geprägt sind,

gelten über die in § 3 geregelten Anforderungen hinaus folgende Bestimmungen:

1. Auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen dürfen die Nachbarbebauung nicht mehr als um maximal 4 m überragen.
2. Je Fassade dürfen nicht mehr als vier Werbeanlagen angebracht werden. Das Gesamterscheinungsbild muss in sich stimmig sein.
3. Hinweisschilder für abgelegene Betriebe sind nur an der dem Betrieb nächstgelegenen Straßeneinmündung zulässig. Das Hinweisschild darf nicht größer als 0,15 m² sein.

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 22.12.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird für den aktuell vorgesehenen Standort zunächst nicht hergestellt. Mit einer Verschiebung der Lage auf das Grundstück der Antragstellerin kann unter Berücksichtigung der bestehenden Regelungen der Werbeanlagensatzung allerdings eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Die Bauverwaltung wird ermächtigt, im Zuge einer entsprechenden Änderungsplanung eine positive Stellungnahme der Gemeinde an das Landratsamt Weilheim-Schongau zu übermitteln.

Abstimmungsergebnis:

10:1

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1047/12 der Gemarkung Peißenberg (Schollstraße 8 a)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1047/12 der Gemarkung Peißenberg (Schollstraße 8 a) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport beabsichtigt. Das geplante Wohngebäude umfasst eine Grundfläche von 78,75 m² (12,50 m x 6,30 m) – die Geschossflächenzahl wurde mit 0,43, die Gesamtgrundflächenzahl mit 0,39 ermittelt. Für das auf dem ursprünglichen Gesamtgrundstück Fl.Nr. 1047 der Gemarkung Peißenberg (Schollstraße 8) bereits bestehende Wohngebäude wurde (mit der erfolgten Grundstücksteilung) eine Geschossflächenzahl von 0,54 sowie eine Grundflächenzahl (Gebäude) von 0,27 berechnet.

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

Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde mit Schreiben vom 17.12.2025 eine Stellungnahme gemäß § 36 BauGB sowie nach § 36 a BauGB angefordert.

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 17.12.2025 und 09.01.2026. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Aus Sicht des Marktes Peißenberg liegt kein Vorgang nach § 246 e BauGB vor, eine Zustimmung gemäß § 36 a BauGB wird daher nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 539/4 der Gemarkung Peißenberg (Forster Straße 133)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 539/4 der Gemarkung Peißenberg (Forster Straße 133) der Errichtung eines Doppelhauses zugestimmt werden kann.

Die Errichtung ist südwestlich der bereits bestehenden Wohnbebauung beabsichtigt und umfasst lt. Planunterlagen eine Gesamtgrundfläche von 161,25 m². Die vorgesehenen Gebäudehöhen wurden mit 9,35 m (Firsthöhe) und 7,00 m (Wandhöhe) angegeben.

Im Dachgeschoss ist die Ausführung eines Kniestocks mit einer Höhe von ca. 1,20 m geplant. Außerdem wurde an der südlichen Dachfläche der Einbau von Dachgauben dargestellt, die vorgesehene Hauptdachneigung beträgt allerdings 24 Grad, damit wäre der Einbau von Dachgauben gemäß der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben des Marktes Peißenberg nicht möglich.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Kreisstraße (Forster Straße), die weitere Erschließung ist gesichert. Südwestlich des Grundstückes verläuft der Buchaugraben.

Aufgrund der beabsichtigten Ausführung des genannten Kniestocks und der damit verbundenen Gebäudehöhen ist unter Berücksichtigung der umliegend vorhandenen Bebauung davon auszugehen, dass das Vorhaben eine Entscheidung gemäß § 246 e BauGB erfordert – eine entsprechende Stellungnahme nach § 36 a BauGB wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau angefordert.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 18.12.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Doppelhauses wird grundsätzlich hergestellt.

Im Zuge eines Antrages auf Vorbescheid im näheren Umfeld (Burgweg) konnte mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 17.11.2025 bereits der Errichtung eines Doppelhauses mit Ausführung einer ähnlichen Kniestockhöhe/Gebäudehöhe zugestimmt werden. Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde hierzu mittlerweile mitgeteilt, dass die geplante Kniestockhöhe allerdings ausschließlich gemäß § 246 e BauGB zugelassen werden könnte.

Nachdem bereits auf dem südwestlich des Buchaugrabens angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 3015/11 der Gemarkung Peißenberg (Thalacker 114 b/c/d) eine Neubebauung erfolgt ist, die aufgrund des bestehenden Geländeverlaufes im südöstlichen Gebäudebereich annähernd dreigeschossig in Erscheinung tritt, wäre auch auf dem aktuell betroffenen Baugrundstück die Ausführung der dargestellten Gebäudehöhen denkbar. Eine Zustimmung gemäß §§ 246 e/36 a BauGB wird daher ebenfalls erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Beteiligungsverfahren des Regionalplans Oberland -11. Fortschreibung Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

Sachverhalt:

Im Vorfeld zum öffentlichen Beteiligungsverfahren wurde 2021 eine Befragung der Kommunen der Region Oberland zur Siedlungsentwicklung durchgeführt. In diesem Verfahren wurde das Thema im Bauausschuss (20.09.2021) sowie dem Marktgemeinderat (24.11.2021) behandelt.

Der Ablauf des Änderungsverfahrens sieht wie folgt aus:

28.07.2014	Beschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans durch die Verbandsversammlung
14.04.2016	Beschluss zur Erstellung des Strukturgutachtens für die Region Oberland durch den Planungsausschuss
25.07.2018	Beschluss der zentralen Ergebnisse des Strukturgutachtens für die Region Oberland als Grundlage für die Fortschreibung der Kapitel B II Siedlungswesen und B IX Verkehrs- und Nachrichtenwesen durch den Planungsausschuss
Juli bis Oktober 2021	Informelle Befragung der Kommunen zur Siedlungsentwicklung durch den Planungsverband
10.07.2025	Beschluss über Änderungsentwurf und Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens durch den Planungsausschuss
28.07.2025 bis 03.10.2025	Förmliches Beteiligungsverfahren
09.12.2025	Beschluss über Änderungsentwurf und Einleitung des erneuten förmlichen Beteiligungsverfahrens durch den Planungsausschuss
19.12.2025 bis 31.01.2026	Erneutes förmliches Beteiligungsverfahren
11.02.2026	Abschließende Beschlussfassung über Änderungsentwurf durch den Planungsausschuss

In dem Beteiligungsverfahren zur 11. Fortschreibung des Regionalplans für die Region Oberland (RP 17) „Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung wurde wie folgt Stellung genommen.

1. Es 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, dabei 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.
2. 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.
3. Es wird 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.

Folgende Bewertung und Beschlussempfehlung wurden durch den Regionsbeauftragten zu den jeweiligen Punkten abgegeben.

1. Die Bedeutung der Radverkehrsverbindung zwischen Peißenberg und Oberhausen wird aus fachlicher Sicht geteilt. Es wird daher vorgeschlagen, diese Radverkehrsverbindung in Karte 4 zu ergänzen.
Kenntnisnahme, Empfehlung zur Änderung des Verordnungsentwurfs.
2. Die Festlegung erstreckt sich auf räumlich vom Hauptort abgesetzte Gewerbestandorte, die sich für bestimmte Formen von Gewerbebetrieben eignen (v.a. verkehrsintensiv, beschäftigungsarm). Zugleich werden beschäftigungsintensive Betriebe an diesen Standorten nicht per se ausgeschlossen, sondern Anforderungen an die verkehrliche Anbindung formuliert. Zudem ist die Festlegung als Grundsatz der Raumordnung der gemeindlichen Abwägung zugänglich.
Kenntnisnahme, keine Änderung veranlasst.
3. Vorrang der Innenentwicklung wird analog LEP 3.2 (Z) im Regionalplan festgehalten. Abweichungen vom Vorrang der Innenentwicklung sind bei entsprechender Begründung der Nicht-Verfügbarkeit möglich. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist gemäß Regionalplan-Entwurf nicht auf den Innenbereich beschränkt.
Kenntnisnahme, keine Änderung veranlasst.

Weitere Informationen sowie das Kartenmaterial sind unter www.region-oberland.bayern.de/fortschreibungen/11-fortschreibung-bii-bix/ zu finden.

Das 2. förmliche Beteiligungsverfahren läuft vom 19.12.2025 bis 31.01.2026. Eine abschließende Beschlussfassung über den Änderungsentwurf erfolgt durch den Planungsausschuss am 11.02.2026.

Beschluss:

Folgender Beschlussvorschlag wurde vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfohlen:

Der Markt Peißenberg nimmt die Bewertung durch den Regionsbeauftragten zur Kenntnis und sieht von einer weiteren Stellungnahme ab.

Abstimmungsergebnis: 11:0

5 Kenntnisgaben

Sachstand zur Bürgeranfrage „Verkehrssituation an der Bergwerkstraße“

BGM Zellner berichtet, dass eine abschließende Stellungnahme zur Bürgeranfrage „Verkehrssituation an der Bergwerkstraße“ in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses im Februar erfolgt, da noch nicht zu allen aufgeworfenen Fragen eine abschließende Beurteilung vorliegt.

Sonnenstraße; neu errichtete Pflasterfläche in Straße („Gehwegnase“), Pylon

MGR Forstner fragt nach der Funktion der neu errichteten Pflasterfläche in der Sonnenstraße auf Höhe der Schulen und der Aufstellung eines reflektierenden Pylon dazu. BGM Zellner berichtet, dass die Gehwegnase im Bereich der beschilderten Fußgängerquerung zur Verkehrsberuhigung und Erleichterung der Straßenquerung dient. MGR Forstner hinterfragt den Nutzen der Maßnahmen, da für ihn nicht deutlich erkennbar ist, dass die „Gehwegnase“ nicht überfahren werden darf, darüber hinaus ist es nicht nachvollziehbar, dass die damit herbeigeführte Bündelung der Querung nicht auch durch einen Zebrastreifen verdeutlicht werden kann.

Verfahrensstand 3. Änderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“

MGR in Einberger bittet um Mitteilung des Verfahrensstandes zum Bauleitplanungsverfahren 3. Änderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Die Verwaltung informiert, dass noch diese Woche ein erneutes Auslegungsverfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden) startet.

Nachfrage zum Bauantrag „Neubau eines Hochbehälters“ (Nähe Taigschuster)

MGR Bichlmayr fragt nach, ob es zu dem unter Punkt 2.1 vorgestellten Bauantrag „Neubau eines Hochbehälters“ auch Unterlagen zur Ausführung der Außenwände gibt. Es wird ergänzt, dass Holzständerwände in der Baubeschreibung ausgeführt sind.

Sachstand zu planabweichenden Ausführungen im Rahmen des Hochwasserschutzes

Auf Rückfrage von MGR Bichlmayr informiert BGM Zellner, dass eine Information dazu in der Sitzung des MGR im Januar erfolgt.

Verkehrsrechtliche Anfragen:

- MGR Bichlmayr gibt weiter, dass ihm Bürgeranfragen zur Ausdehnung von Halteverbotsbereichen an der Ludwigstraße vorliegen, eine Erweiterung sollte geprüft werden.
- MGR Höck gibt ebenfalls Bürgeranfragen weiter und bittet um Überprüfung eines Verkehrsspiegels im Bereich des Einmündungsbereiches Bergwerkstraße/Schachtstraße.

Überprüfung zur Verbesserung der öffentlichen Beleuchtung:

- MGR Höck bittet um Prüfung der Beleuchtung im Bereich der Hochreuther Straße (Radweg) und im Bereich der ehemaligen „Zementfabrik“ zur Tiefstollenhalle (Prüfungsantrag hierzu liegt bereits vor, MGR Bichlmayr).
- MGR Schewe nochmalige Erinnerung an Prüfung der Beleuchtung an der Ebertstraße.

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

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung