



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.02.2026, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.  
Frau Ursula Einberger  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Hubert Mach  
Frau Patricia Punzet  
Herr Stefan Rießenberger  
Herr Bernd Schewe

#### **Vertreter**

Herr Simon Mooslechner  
Herr Robert Pickert  
Herr Matthias Reichhart

Vertretung für Frau Sandra Rößle  
Vertretung für Herrn Anton Höck  
Vertretung für Herrn Matthias Bichlmayr

#### **Personal**

Frau Birgit Thaller

#### **weitere Anwesende:**

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

**Besucher:** 2

**Gäste/Fachleute:** ./.

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Matthias Bichlmayr  
Herr Anton Höck  
Frau Sandra Rößle

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Beschließender Teil
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.01.2026  
Vorberatender Teil
- 3 Vollzug des BauGB; Aufstellung der Einbeziehungssatzung **2026/0031**  
"Schellhamnergasse"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen;  
Satzungsbeschluss  
Beschließender Teil
- 4 Bauanträge
- 4.1 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) zum Einbau einer **2026/0027**  
Hausmeisterwohnung und eines Veranstaltungsraumes sowie zum Anbau von  
Außentreppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung  
Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 11)
- 4.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit **2026/0040**  
Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 238 der Gemarkung Peißenberg  
(Nähe Schellhamnergasse)
- 5 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 5.1 Bauvoranfrage zur Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes **2026/0028**  
auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/19 der Gemarkung Peißenberg (Marie-  
Juchacz-Weg 9)
- 5.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück **2026/0026**  
Fl.Nr. 276 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 33)
- 6 Kenntnissgaben

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

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

**Öffentlich**

**1 Beschließender Teil**

**2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.01.2026**

Die Sitzungsniederschrift vom 19.01.2026 wurde genehmigt.

**Vorberatender Teil**

**3 Vollzug des BauGB; Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Schellhamnergasse"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderats Peißenberg vom 26.11.2025 wurde die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schellhamnergasse“ beschlossen.

Ebenfalls in der Sitzung vom 26.11.2025 wurde der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.11.2025 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.12.2025 bis 22.01.2026 statt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Regierung von Oberbayern, LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle, Gemeinde Polling, Gemeinde Hohenpeißenberg, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Gemeindewerke Peißenberg, DB Netz AG/Immobilien

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen abgegeben:

**1. Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanung**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Der Markt Peißenberg beabsichtigt mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schellhamnergasse“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit	Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Garagen auf den Flurstücken 235, 237(T) und 238(T) zu schaffen. Das ca. 0,4 ha große Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. ist teilweise mit einer Hofstelle bebaut. Ziel der Satzung ist es, den genannten Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit die bauliche Entwicklung für die Nachkommen der Hofstelle zu ermöglichen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Dorfgebiet dargestellt.

**Bewertung**

**Hochwasserschutz**

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Im Bereich der Einbeziehungssatzung und ihrer näheren Umgebung befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Wörthersbach und des Fendter Bach. Laut Planunterlagen soll der einzubeziehende Bereich aufgrund laufender Planungen zur Hochwasserfreilegung im Gemeindegebiet künftig nicht mehr von Hochwasser betroffen sein. Wir bitten darum, die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

**Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-1-90-139-12 „Schellhammer“. Gem. RP 17 B VI 7.2.1 Z soll durch funktions- und substanzerhaltende Maßnahmen auf die Sicherung schützenswerter Baudenkmäler hingewirkt werden. Laut Planbegründung wird das Denkmal von der Einbeziehungssatzung nicht tangiert, da die Planung das Denkmal freistellt. Den raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes ist in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.

**Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasser- und Denkmalschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

**Hinweise**

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung der Planung.

**2. Landratsamt Weilheim-Schongau**

**2a. Kreisbauamt**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Da eine Wandhöhe festgesetzt wird sind die oberen und unteren Bezugspunkte zu definieren. Hierbei reicht es nicht aus, Ausführungen	Die Bauaufsichtsbehörde hat Hinweise zu den Bezugspunkten der Wandhöhen, zur Abgrenzung von Bestandsgebäuden und Neubauten, zur Lagerhalle im Außenbereich sowie zur Genehmigungsfreiheit gegeben.

<p>hierzu in der Begründung darzulegen; diese Punkte sind im Satzungstext festzusetzen, da sie einen Regelungscharakter haben.</p> <p>Die festgesetzten Baufenster beziehen sich lediglich auf die Neubauten, nicht hingegen auf die Bestandsgebäude. Ich denke dies ist dem Umstand geschuldet, dass mit der Einbeziehungssatzung in erster Linie Baurecht für die beiden Neubauten geschaffen werden soll. Es sollte jedoch beachtet werden, dass mit einer Einbeziehungssatzung nur Außenbereichsflächen in den Innenbereich eingezogen werden können. Der Geltungsbereich der Satzung enthält jedoch auch Flächen, die bereits dem Innenbereich zugehörig sind; hierzu gehört insbesondere (zumindest teilweise) die Hofstelle. Es ist aus meiner Sicht empfehlenswert, die Einbeziehungssatzung mit einer Klarstellungssatzung zu kombinieren. Es sollte mittels einer Kettenlinie eingetragen werden, wo der aktuelle Innenbereich verläuft. Die Fläche zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der Kettenlinie wäre dann tatsächlich die Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Es sollte klargestellt werden, dass Gebäude, die bereits jetzt zum Innenbereich gehören, von den Regelungen der Einbeziehungssatzung ausgenommen werden.</p> <p>Die nördlich gelegene Lagerhalle liegt im Außenbereich. Ohne Baufenster besteht hierfür kein Baurecht. Wir bitten dies zu beachten.</p> <p>Wir bitten den letzten Satz der textlichen Festsetzung unter Nr. 10 (Diese Anlagen gelten als genehmigungsfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO, soweit die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind) zu streichen. Ob eine Anlage verfahrensfrei ist oder nicht richtet sich ausschließlich nach den Regelungen der BayBO.</p>	<p>Die Bezugspunkte der Wandhöhen sind im Satzungstext festzusetzen, um Rechtssicherheit und Regelungscharakter zu gewährleisten. Die Abgrenzung zwischen Bestandsgebäuden (Innenbereich) und einzubeziehender Außenbereichsfläche ist klarzustellen, um Missverständnisse zu vermeiden. Die Lagerhalle liegt im Außenbereich; ohne Baufenster besteht hierfür kein Baurecht.</p> <p>Hinweise auf Genehmigungsfreiheit nach BayBO sind entbehrlich und werden gestrichen.</p> <p><u>Festsetzungsvorschläge:</u></p> <p><i>Wandhöhen:</i>  Obere Bezugspunkte: Traufhöhe gemessen ab Geländeoberkante.  Untere Bezugspunkte: Geländeoberkante zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.</p> <p><i>Abgrenzung Innen-/Außenbereich:</i>  Neubauten festsetzen wie bisher, keine Änderung, Bestandsgebäude von Baufensterregelungen ausnehmen wie bisher – Lagerhalle bleibt damit Nutzung nur nach Außenbereichsrecht.  Abgrenzung Innen-/Außenbereich mit einer Kettenlinie zur Darstellung des aktuellen Innenbereichs im Planteil. Außenbereichsflächen zwischen Geltungsbereichsgrenze und Kettenlinie sind Teil der eigentlichen Einbeziehungsflächen.</p> <p><i>Genehmigungsfreiheit:</i>  Letzter Satz in Nr. 10 der textlichen Festsetzung wird gestrichen.</p> <p>Anpassung der Festsetzungen sowie Planteil und Begründung</p>
---	---

## 2b. Umweltschutzverwaltung

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p>Zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Markt Peißenberg plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schellhamnergasse“, deren Umgriff die Flurnummern 235, 237 (TF) und 238 (TF) der Gemarkung Peißenberg umfasst. Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 12.12.2025, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.</p>	<p>Die Bodenschutzbehörde des Landratsamts Weilheim-Schongau weist darauf hin, dass die Grundstücke der Flurnummern 235, 237 (TF) und 238 (TF) der Gemarkung Peißenberg derzeit nicht im Altlastenkataster verzeichnet sind und keine bekannten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bestehen.</p> <p>Gleichzeitig empfiehlt die Behörde, in der Einbeziehungssatzung folgenden Hinweis aufzunehmen:</p>

<p>Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ in o.g. Einbeziehungssatzung aufzunehmen:          Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten auffällige Bodenveränderungen festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Der Empfehlung, den Hinweis zu Altlasten und schädliche Bodenveränderung aufzunehmen, wird nachgekommen.:</p> <p>Aufnahme Hinweis: „Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“</p>
---	--

## 2c. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p><u>Naturschutz:</u>          Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p><u>Grünordnung:</u>  <u>Empfehlungen:</u>          Zu A 8.: wir empfehlen nicht nur „klimaresiliente“, sondern auch gebietsheimische Baumarten oder Obstbäume dort einzuschließen – Gerne kann auch bzgl. der Pflanzdichten und Arten auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden –          vgl. <a href="https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&amp;view=org&amp;orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54">https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&amp;view=org&amp;orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54</a> (&gt; Merkblatt)</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir folgende Festsetzungen zur Grünordnung:</p> <p>Gehölze müssen innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks ordnungsgemäß gesetzt werden. Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.</p> <p>Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr, Lager- oder Stellplatzfläche benötigt werden, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit (Obst-)Bäumen und Sträuchern</p>	<p><u>Naturschutz:</u>          Es bestehen keine Hinweise oder Anregungen          Keine Änderung</p> <p><u>Grünordnung:</u>          Zur Grünordnung werden Empfehlungen und Hinweise vorgetragen.          Pflanzungen sollen klimaresilient, gebietsheimisch oder Obstbäume umfassen und fachgerecht gepflegt sowie bei Ausfall nachgepflanzt werden. Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten, Einfriedungen kleinsäugerfreundlich auszuführen, und Fällungen/Heckenentfernungen nur unter Beachtung des Artenschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Hinweise auf Merkblätter zur Artenwahl und Klimaanpassung werden ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wird berücksichtigt:          Folgende Festsetzungen werden vorgeschlagen zur Aufnahme in die Einbeziehungssatzung:</p> <p>Bepflanzung:          Es sind klimaresiliente, gebietsheimische und ggf. Obstbaumarten zu verwenden; Pflanzdichten und Arten sollen sich an dem Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ orientieren.</p> <p>Pflanz- und Pflegepflichten:          Gehölze sind innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks fachgerecht zu</p>

<p>standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Einfriedungen: Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten sind sie sockellos sowie mit einem Mindestabstand von 12 cm über dem Boden auszuführen.</p> <p>Hinweise: Ggf. kann auf die anschaulichen Faltblätter „Klimaanpassung in Hof und Garten – Tipps und Gestaltungsideen“ (Link: <a href="https://www.bestellen.bayern.de/shop-link/stmuv_klima_021.htm">https://www.bestellen.bayern.de/shop-link/stmuv_klima_021.htm</a>) verwiesen werden. Im Fall von Fällungen/auf Stock setzen und Entfernen von Hecken ist die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Fällungen und Entfernen von Hecken sind im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen.</p> <p>Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen: Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.</p>	<p>pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.</p> <p>Nicht überbaute Flächen: Soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden, sind diese unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit standortgerechten (Obst-)Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Einfriedungen: Einfriedungen sind sockellos auszuführen und mindestens 12 cm über dem Boden anzuheben, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.</p> <p>Artenschutz und Fällungen: Fällungen oder Entfernen von Hecken müssen die Vorschriften des §§ 39 und 44 BNatSchG beachten und außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang November bis Ende Februar) erfolgen.</p> <p>Der Hinweis auf die Merkblätter „Klimaanpassung in Hof und Garten – Tipps und Gestaltungsideen“ sowie „Liste einheimischer Gehölzarten“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergänzung Festsetzungen</p>
---	---

## 2d. Wasserrecht

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Schellhamnergasse" durch den Markt Peißenberg besteht in der derzeitigen Fassung kein Einverständnis. Das Einverständnis kann erteilt werden, wenn unsere nachfolgenden Hinweise wie auch die im Verfahren abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim beachtet werden. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht berührt. Oberirdische Gewässer befinden sich in der Nähe des Plangebietes. Das Gewässer III. Ordnung Fendter Bach verläuft ca. 115 Meter nördlich des Plangebietes, das Gewässer III. Ordnung Wörthersbach befindet sich ca. 150 Meter südlich entfernt.</p> <p>Das Plangebiet sowie der geplante Standort der beiden Einfamilienhäuser wird zum großen Teil vom ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 des Wörthersbaches und des Fendter Baches erfasst und befindet sich zudem im weit überwiegenden Teil innerhalb eines Risikogebietes für ein HQextrem nach § 78b WHG. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet war bis zum</p>	<p><i>Sachverhalt / Ausgangslage</i> Das Plangebiet sowie der geplante Standort der beiden Einfamilienhäuser werden zu großen Teilen vom ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ100 des Wörthersbaches und des Fendter Baches erfasst. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im weit überwiegenden Teil innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasserereignisse HQ extrem gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung bislang keine verbindlichen Regelungen zur hochwasserangepassten Bauweise sowie zum Ausgleich des durch die Bebauung beeinträchtigten Retentionsraums enthalten. Zwar wird die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet in der Begründung (Kapitel 3.1, Seite 4) benannt, jedoch ergeben sich daraus keine</p>

31.08.2024 vorläufig gesichert und soll in absehbarer Zeit als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden. Die Gebietskulisse HQ100 wird solange bestehen bleiben, bis die beabsichtigten Hochwasserschutzmaßnahmen auch im Abschnitt Peißenberg-Nord umgesetzt sind.

Innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes besteht zwar im Gegensatz zum vorläufig gesicherten oder festgesetzten Ü-Gebiet kein formelles Bauverbot. Jedoch sind in Bezug auf die Bauleitplanung zum einen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen, hier insb. die hochwasserangepasste Ausführung der Bauvorhaben. Weiterhin sind nach dem Grundsatz des § 77 WHG Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zumindest zu erhalten. Dieser Grundsatz sollte als Planungsleitsatz ebenfalls in die Bauleitplanung mit einfließen. Unter Beachtung dieses Grundsatzes müsste der unbebaute vom HQ100 umfasste Bereich von der Bebauung frei bleiben. Nachdem durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen der Bereich künftig vor einem Überschwemmungsereignis bis HQ100 + Klimafaktor geschützt werden soll, kann anstelle der Freihaltung des Bereiches von der Bebauung vorliegend akzeptiert werden, wenn der durch die beiden Bauvorhaben in Form der Einfamilienhäuser vernichtete Retentionsraum zeitgleich ortsnah und funktionsgleich ausgeglichen wird. Die Grundlagen sind im Rahmen eines hydraulischen Nachweises zu ermitteln.

Nachdem der Wörthersbach und der Fendter Bach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG anzusprechen sind und eine entsprechende Gefahrenkarte erstellt wurde, hat der Markt Peißenberg zusätzlich 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 im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies gilt gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 Halbsatz 2 WHG hinsichtlich der Regelungen in § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 1 Abs. 7 BauGB auch bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechend.

Leider finden sich in den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung keine Regelungen zur hochwasserangepassten Bauweise und auch keine Vorgaben zum Retentionsraumausgleich. Lediglich in der Begründung ist auf Seite 4 unter der Nr. 3.1 die Lage im Überschwemmungsgebiet erwähnt. So sollten die zu errichtenden Gebäude durch eine erhöhte Bauweise in Form von OK FFB mind. 25 cm über der HQ100-Linie widerstandsfähig gegen Hochwasser ausgebildet werden. Weiterhin sollten Keller wasserdicht ausgebildet und

rechtsverbindlichen Anforderungen an die Bauausführung.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sowie die Anforderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz und den Vorgaben der Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Zur Minimierung hochwasserbedingter Risiken und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist eine verbindliche Regelung erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird den vorgetragenen Anforderungen gefolgt. Zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bauweise werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu zählen insbesondere die Festlegung der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) auf mindestens 25 cm über der HQ100-Linie sowie Anforderungen an eine wasserdichte Ausbildung von Kellern einschließlich wasserdichter Kellerlichtschächte. Darüber hinaus wird der Ausgleich des durch die Bebauung verlorengehenden Retentionsraums verbindlich festgesetzt.

#### **Ergebnis der Abwägung:**

Der Stellungnahme wird zugestimmt. Die Einbeziehungssatzung wird um entsprechende Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum Retentionsraumausgleich ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst und bzw. konkretisiert

#### **Vorschlag:**

*1. Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 24 BauGB i. V. m. § 78 WHG)*

Im Plangebiet, das innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) liegt, sind bauliche Anlagen hochwasserangepasst zu errichten. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) von Aufenthaltsräumen ist mindestens 25 cm über der maßgeblichen HQ100-Wasserlinie festzusetzen. Technische Anlagen sowie sensible Gebäudeteile (z. B. Heizungsanlagen, Elektroverteilungen) sind oberhalb der HQ100-Wasserlinie anzuordnen oder gegen eindringendes Hochwasser zu sichern.

wasserdichte Kellerlichtschächte installiert werden. Darüber hinaus ist der vernichtete Retentionsraum auszugleichen. Die Festsetzung entsprechender Anforderungen ist Voraussetzung für unsere Zustimmung.

Darüber hinaus wird 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 in Folge von Starkregenereignissen hingewiesen, welchen ebenfalls durch die vorstehend beschriebenen Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen begegnet werden kann. 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.

Das ermittelte Überschwemmungsgebiet HQ100 sowie das HQextrem ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a BauGB in der Einbeziehungssatzung dazustellen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

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.

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. TRENNOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Zuge der Aufstellungsverfahrens beachtet werden.

## *2. Ausbildung von Kellergeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Kellergeschosse sind nur zulässig, wenn sie wasserdicht (Weiße Wanne oder gleichwertige Bauweise) ausgeführt werden. Kellerlichtschächte, Öffnungen und Durchdringungen sind ebenfalls wasserdicht herzustellen und gegen Auftrieb sowie eindringendes Hochwasser zu sichern. Aufenthaltsräume in Kellergeschossen sind unzulässig.

## *3. Retentionsraumausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG)*

Der durch bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen im Plangebiet verlorene Retentionsraum ist funktions- und volumenmäßig vollständig auszugleichen. Der Ausgleich hat innerhalb des Plangebietes oder – sofern dort nicht möglich – in hydraulisch wirksamem Zusammenhang zum betroffenen Gewässer zu erfolgen. Art, Lage und Umfang der Retentionsraumausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## *4. Verbot von Aufschüttungen und Geländeanhebungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Aufschüttungen und Geländeanhebungen, die zu einer Verringerung des Retentionsraums oder zu einer nachteiligen Veränderung des Hochwasserabflusses führen, sind unzulässig, sofern sie nicht durch gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Aufnahme von Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum Retentionsausgleich sowie Konkretisierung der Begründung. Darstellung des HQ100- und HQextrem-Gebiets in der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 6a BauGB).

## 2e. Technischer Umweltschutz

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Die südlich gelegene Hofstelle auf Fl.Nr. 175 soll in absehbarer Zeit nach Norden erweitert werden und rückt damit näher an die geplanten Wohnhäuser. Aktuell ist der Umfang der Erweiterung nicht bekannt. Aber selbst bei Verdoppelung des Tierbestandes wäre der ermittelte Abstand zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Gerüche noch ausreichend. (Arbeitspapiere des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz i. d. Landwirtschaft“ 9/2023)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>

## 3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zur genannten Einbeziehungssatzung „Schellhamnergasse“ nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Wörthersbachs und Fendter Bachs (Gew. III. Ordnung). Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen im Vorhabensbereich auf Fl. Nr. 235 bzw. den Teilflächen der Fl. Nr. 237 und 238 der Gmkg. Peißenberg, rd. 10 - 30 cm / 0,05 - 0,2 m/s. Die Flächen sind derzeit weder vorläufig gesichert oder festgesetzt (§§ 76 ff. WHG).</p> <p>Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes wurden vom Markt Peißenberg bereits Hochwasserschutzmaßnahmen für den Abschnitt „Peißenberg-Süd“ umgesetzt. Diese beinhalten u. a. das Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach und Gewässerausbauten an der Schacht- und Unterbaustraße. Für den Abschnitt „Peißenberg-Nord“ liegt eine Planfeststellung vom 01.12.2025 vor. Die Umsetzung u. a. der gepl. Maßnahmen am Wörthersbach, sowie an einzelnen Zubringern inkl. die Herstellung des Hochwasserrückhalteneckens am Fendter Bach sind (noch) in Planung.</p> <p>Erst nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes wird für die betroffenen Flächen des Vorhabensbereichs ein Schutz vor Hochwasserereignissen bis HQ100 erreicht. Bis zur Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen insbesondere für den Abschnitt „Peißenberg Nord“ werden die o. g. Überschwemmungsgebietsflächen zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung benötigt bzw. stellen Flächen mit Rückhaltefunktion dar. Sie sind nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG wesentlich im Außenbereich in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht und bis zur Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen für den Abschnitt „Peißenberg Nord“ nicht uneingeschränkt empfohlen werden.</p>	<p>Der Einbeziehungssatzung in der vorliegenden Form stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen. Eine abschließend positive Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt ist nur möglich, wenn die oben genannten Nachweise und Anforderungen in der Planaufstellung berücksichtigt werden.</p> <p>Die überplanende Einbeziehungssatzung beeinträchtigt derzeit die Hochwasserentlastungs- und Rückhaltemöglichkeiten der betroffenen Flächen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann die Überplanung daher nicht uneingeschränkt empfohlen werden, solange die Hochwasserschutzmaßnahmen im Abschnitt Peißenberg-Nord nicht umgesetzt sind.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und den Vorgaben des WHG (insbesondere §§ 5, 77, 78 WHG) zu berücksichtigen. Der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG ist in der planerischen Abwägung zu beachten</p>

Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen (BayVGH vom 26.01.2009 a.a.O.).

Um den o. g. Anforderungen für eine positive Beurteilung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gerecht zu werden, sind daher folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Hydraulischer Nachweis inkl. gutachterlicher Beurteilung (Ist-gegenüber Plan-Zustand), dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte (z. B. Erhöhung der Wasserspiegellagen) zu erwarten sind,

2. sowie Ermittlung des Retentionsraumverlustes inkl. Planung, Ausführung und Nachweis eines umfangs-, funktions- und zeitgleichen Retentionsraumausgleichs nach Erfordernis, sowie durch eine

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden zudem weitere Festsetzungen vorgeschlagen, sofern an der Einbeziehungssatzung bzw. Bauleitplanung festgehalten werden soll:

- Das Bauvorhaben darf nur unter Berücksichtigung der allgemeinen Sorgfaltspflicht (vgl. § 5 Abs. 1 WHG) umgesetzt werden. Jede nachteilige Veränderung der (Hochwasser-) Abflussverhältnisse für Dritte ist zu vermeiden. Sofern nicht von Seiten der Gemeinde bereits im Rahmen der Einbeziehungssatzung vorliegend ist dies mittels hydraulischem Gutachten vom Bauherrn nachzuweisen.

- Die Funktion von Rückhalteflächen ist zu erhalten. Verloren gehender Rückhalteraum ist nach Erfordernis lt. hydraulischem Gutachten umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

- Allgemeine Vorkehrungen für bauliche Maßnahmen bzw. Nutzung, um Schäden am Bauvorhaben durch Überflutung zu begrenzen oder zu vermeiden, obliegen i. A. den Bauherrn (vgl. § 5 Abs. 2 WHG).

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche mit Fl. Nr. 235 bzw. den Teilflächen der Fl. Nr. 237 und 238, Gmkg. Peißenberg, wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt (Dazu sollte die Gemeinde 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.).

(BayVGH Beschluss vom 26.01.2009, Az.: 1 B 07.151).

Um den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu entsprechen, sind folgende Maßnahmen und Festsetzungen erforderlich:

*Hydraulischer Nachweis*  
Gutachterliche Beurteilung, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte (z. B. Erhöhung der Wasserspiegellagen) entstehen.

*Retentionsraumausgleich*  
Ermittlung des Retentionsraumverlustes, Planung, Ausführung und Nachweis eines umfangs-, funktions- und zeitgleichen Ausgleichs nach den Ergebnissen des hydraulischen Gutachtens.

*Hochwasserangepasste Bauweise*  
Oberkante Fertigfußboden (Erdgeschoss) der Gebäude mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und über Fahrbahn-/Geländekote. Kellergeschosse wasserdicht und auftriebssicher ausführen; Kellerlichtschächte, Zugänge und Tiefgaragen ebenfalls schützen. Wohn- und Schlafräume müssen oberhalb HW100 liegen. Technische Anlagen (Heizung, Elektro, Abwasser) mindestens auf HW100-Höhe errichten.

*Erhalt von Rückhalteflächen*  
Flächen und Abflussmulden freihalten; keine Hindernisse (Zäune, Lagerflächen, Anpflanzungen), die den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

*Allgemeine Sorgfaltspflicht*  
Jede nachteilige Veränderung der Hochwasserabflussverhältnisse

<p>- In Wohngebäuden auf der Fläche mit Fl. Nr. 235 bzw. den Teilflächen der Fl. Nr. 237 und 238 müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.</p> <p>- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.</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>Weitere Vorschläge für Hinweise zum Plan: Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbachs und Fendter Bachs (Gewässer III. Ordn.). Die Wassertiefen/Fließgeschwindigkeiten betragen rd. 10 - 30 cm / 0,05 - 0,2 m/s. 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 (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände anzuordnen.</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> <p>Zusammenfassend stehen der Einbeziehungssatzung in vorgelegter Form derzeit wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen (Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet und Erhalt der Rückhaltefunktion nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Für eine abschließend positive Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt sind daher o. g. Nachweise und Anforderungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>für Dritte ist zu vermeiden (§ 5 Abs. 1 WHG). Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung obliegen dem Bauherrn (§ 5 Abs. 2 WHG). Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> <p>Empfehlung: Die Festsetzungen zur Hochwasserangepassten Bauweise, Retentionsraumausgleich, Sicherung von Rückhalteflächen und Sorgfaltspflichten sind in der Einbeziehungssatzung verbindlich aufzunehmen, um die wasserwirtschaftliche Verträglichkeit sicherzustellen. siehe auch Stellungnahme LRA Weilheim-Schongau Wasserrecht.</p> <p>Aufnahme von Festsetzungen zur Hochwasserangepassten Bauweise, Retentionsraumausgleich, Sicherung von Rückhalteflächen und Sorgfaltspflichten sowie gutachterliche Beurteilung in Form eines hydraulischen Nachweises.</p>
--	--

#### 4. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren der Marktgemeinde Peißenberg zur beabsichtigten Aufstellung einer sich auf ca. 4.130 m<sup>2</sup> erstreckenden Einbeziehungssatzung an der Schellhamnergasse im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 235, 237(TF), 238(TF) Gem. Peißenberg um für die Nachkommen der angrenzenden Hofstelle die Errichtung zweier Einzelhäuser jeweils mit Garage nördlich und westlich davon zu ermöglichen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Peißenberg wird das Gebiet im Umgriff der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet dargestellt.</p>	<p>Es besteht Einverständnis mit der Planung.</p> <p>Die vorgetragene Hinweise zum Erhalt der dörflichen Mischbaustrukturen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>

<p>Es besteht von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern gegenüber den genannten Planungszielen in der Marktgemeinde Peißenberg Einverständnis, sofern sich die mit dem o.g. Planvorhaben möglich gemachte Ortsabrundung ausreichend in die bauliche Umgebung einfügt und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Geltungsbereich sowie angrenzend abgestimmt ist.</p> <p>Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass für genehmigte gewerbliche und handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Geltungsbereichs grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort eingeschränkt oder gar gefährdet werden.</p> <p>Wir bitten Sie grundsätzlich, Ihre planerischen Bemühungen um die Erhaltung der bestehenden dörflichen Mischbaustrukturen nördlich des Satzungsgebiets fortzusetzen. Die Erhaltung der Misch- und Dorfgebiete spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Gemeinden und Ortsteilen und nimmt aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein. Dementsprechend sollten grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die qualitativ und auch quantitativ ausgewogene Nutzungsmischungen von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe zulassen bzw. bewahren, ohne dabei die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen.</p>	
---	--

## 5. IHK für München und Oberbayern

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
<p>die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit den Inhalten der vorgelegten Innenbereichssatzung einverstanden.</p> <p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schellhamnergasse“ gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB daher keine Anregungen oder Bedenken geltend zu machen.</p>	<p>Es bestehen keine Einwände. Keine Änderung der Planung.</p>

## 6. LEW Verteilnetz GmbH

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände. Im Geltungsbereich verlaufen keine Kabelleitungen unserer Gesellschaft, da Sie sich außerhalb unseres Netzgebiets befinden.	Es bestehen keine Einwände. Keine Änderung der Planung.

## 7. Staatliches Bauamt Weilheim

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden im o.g. Verfahren keine Einwände geltend gemacht.	Es bestehen keine Einwände. Keine Änderung der Planung.

## 8. Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Das Bergamt Südbayern hat weder Hinweise noch Anregungen zu o.g. Planvorhaben. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	Es bestehen keine Einwände. Keine Änderung der Planung.

## 9. Immobilien Freistaat Bayern Bergrechteverwaltung

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
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.	Es bestehen keine Einwände. Keine Änderung der Planung.

## 10. Planungsverband Region Oberland

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>
Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 12.01.2026 an.	Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe Abwägung <i>Höhere Landesplanungsbehörde</i> . Keine Änderung der Planung.

## 11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><i>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</i> Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal: - D-1-90-139-12, Getreidekasten des sog. Schellhammer-Hofs, obergeschossig, bez. 1663, zweigeschossiger Überbau mit Satteldach und Verlegung 1. Hälfte 19. Jh. Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Denkmal ist im vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung bereits dargestellt und farblich nach Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Die Abkürzung für D kann noch ergänzend mitaufgenommen werden sowie die genaue Beschreibung unter den Hinweisen durch Planzeichen: - D-1-90-139-12, Getreidekasten des sog. Schellhammer-Hofs, obergeschossig, bez. 1663, zweigeschossiger Überbau mit Satteldach und Verlegung 1. Hälfte 19. Jh.</p> <p>Anpassung Plandarstellung mit Planzeichen D sowie Legende mit dem Beschrieb des Denkmals.</p>

## 12. Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<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 der Einbeziehungssatzung "Schellhamnergasse" im Markt Peißenberg nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus dem E-Mail-Verteiler ist erkenntlich, dass die DB AG, DB Immobilien am o. g. Verfahren ebenso beteiligt wurde. Dies wird empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Keine Änderung der Planung.</p>

### 13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB werden durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.	Keine Änderung der Planung.

### 14. Gemeinde Böbing

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Gegen die oben angegebenen Planungen bestehen von Seiten der Gemeinde Böbing keine Einwände.	Keine Änderung der Planung.

### 15. Gemeinde Oberhausen

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Zu der Einbeziehungssatzung "Schellhammergasse" des Marktes Peißenberg, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Keine Änderung der Planung.

Die im Verfahren eingegangenen wasserrechtlichen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in Form ergänzender textlicher Festsetzungen berücksichtigt. Die Hochwasserproblematik war bereits Gegenstand der offengelegten Planung und den Antragstellern im Vorfeld bekannt. Zudem wurden die wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des vorliegenden Bauantrags berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur Bemessung der Wandhöhe konkretisiert und Hinweise zum Denkmalschutz und Bodenschutzrecht ergänzt.

Um eindeutig darzustellen, welche Flächen im Geltungsbereich der Satzung bereits dem Innenbereich zuzuordnen sind, wurde die Einbeziehungssatzung durch eine Klarstellungssatzung ergänzt.

Die Ergänzungen dienen der Konkretisierung der bestehenden Rahmenbedingungen; die Zielsetzung der Einbeziehungssatzung bleibt unverändert. Durch die textlichen Ergänzungen werden keine neuen Bauflächen festgesetzt und keine neue oder verstärkte Betroffenheit begründet. Die vorliegende Planung bewegt sich weiterhin innerhalb des bereits offengelegten planerischen Rahmens.

#### Beschluss:

#### **(1) Abwägung der folgenden Stellungnahmen**

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 15 zur Kenntnis. Die Planung soll entsprechend der Stellungnahmen

2a – Landratsamt Weilheim-Schongau/Kreisbauamt

2b – Landratsamt Weilheim-Schongau/Umweltschutzverwaltung

2c – Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege

2d – Landratsamt Weilheim-Schongau/Wasserrecht

3 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim

11 – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

angepasst werden.

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

## (2) **Satzungsbeschluss**

Der Ausschuss empfiehlt, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Schellhamnergasse“ in der Fassung vom 25.02.2026 als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

## **Beschließender Teil**

### **4 Bauanträge**

#### **4.1 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) zum Einbau einer Hausmeisterwohnung und eines Veranstaltungsraumes sowie zum Anbau von Außentreppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 11)**

#### Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 11) der Einbau einer Hausmeisterwohnung (115,11 m<sup>2</sup>) und eines Veranstaltungsraumes (179,29 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss des bestehenden Lagergebäudes bzw. der Anbau von Außentreppen an der Ost- und Westseite des Gebäudes zugelassen werden.

Die Ein- und Anbauten wurden bereits vor längerer Zeit – ohne Einholung einer entsprechenden Baugenehmigung – ausgeführt und im Jahr 2023 im Rahmen der Bauüberwachung aufgegriffen. Hierbei wurde außerdem festgestellt, dass auch im Erdgeschossbereich gewerbliche Nutzungen stattfinden, die nicht mehr einer reinen Lagertätigkeit entsprechen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“ an einer Gemeindestraße (Alte Kohlenwäsche).

Der genannte Bebauungsplan enthält zur Art der baulichen Nutzung die nachfolgende Formulierung (Auszug):

„Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.“

Diesbezüglich wäre im Rahmen der Zulassung einer Wohnnutzung grundsätzlich die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Ausnahme erforderlich - sofern der o. g. Bezug zur gewerblichen Nutzung besteht bzw. nachgewiesen werden kann.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Begrenzungslinie – 40 m ab Mitte Gleiskörper der östlich des Grundstückes verlaufenden Bahnlinie – vor, innerhalb dieses Bereiches sind Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO generell nicht zugelassen.

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.02.2024 wurde hierzu der nachfolgende Beschluss gefasst:

„Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 05.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann im Zuge der derzeit vorliegenden Unterlagen und Angaben nicht hergestellt werden.

Für eine konkrete Beurteilung wären aus Sicht des Marktes Peißenberg zunächst weitere Angaben zu den tatsächlich vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen im Erdgeschoss erforderlich – insbesondere auch dahingehend, in wie weit überhaupt ein Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung („Hausmeisterwohnung“) im Sinne der gemäß Bebauungsplan festgelegten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnungen hergestellt werden kann.

Außerdem soll vorab nachgewiesen werden, dass sich die Wohnnutzung nicht bereits innerhalb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten 40 m-Begrenzungslinie befindet.

Des Weiteren sind die für die tatsächlichen Nutzungen erforderlichen Stellplatzflächen zu ermitteln und in den Planunterlagen darzustellen.“

Mittlerweile wurden beim Landratsamt Weilheim-Schongau weitere Unterlagen eingereicht, hierzu wurde mit Schreiben vom 23.01.2026 eine erneute Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 BauGB angefordert.

Die vorhandenen Nutzungen werden dabei wie folgt beschrieben:

#### Erdgeschoss:

Parzelle 1: gewerbliche Nutzung („Autofolierer“)

Parzelle 2: Lagernutzung Holzbau

Parzelle 3 und 8: Nutzung durch einen Reparaturservice und Teilehandel

Parzelle 5: Lagernutzung LKW-Zubehör

Parzelle 6: Lagernutzung Fliesenleger

Parzelle 7: Lagernutzung Metallbau

Parzelle 4 und 9: Lagernutzung Antragsteller

#### Obergeschoss:

Lagernutzung 1: Antragsteller

Lagernutzung 2: Materiallager (externer Nutzer)

Veranstaltungsraum

Hausmeisterwohnung

#### Dachgeschoss/Galerie:

Lagernutzung: Antragsteller

Hausmeisterwohnung

Veranstaltungsraum

Bezüglich der Zulassung einer zugeordneten Wohnnutzung wäre die Erteilung einer Ausnahme gemäß Bebauungsplan erforderlich. Hinsichtlich der darüber hinaus vorliegenden Überschreitung der nach Bebauungsplan festgelegten 40 m-Begrenzungslinie wird außerdem die Erteilung einer Befreiung beantragt:

„Hiermit stelle ich einen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes, da die Hausmeisterwohnung teilweise innerhalb der 40 m Grenze liegt, in der laut Festsetzung Nr. 12.0 des Bebauungsplanes Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.“

Mit der an der Nordwestseite dargestellten Außentreppe würde sich lt. Planunterlagen teilweise eine Baugrenzenüberschreitung ergeben, hierfür wäre ebenfalls die Erteilung einer Befreiung notwendig.

Für die beschriebenen Nutzungen wurden insgesamt 16 Stellplätze ermittelt:

Wohnnutzung: 2 Stellplätze

Veranstaltungsraum (30 Sitzplätze): 6 Stellplätze

Handwerksbetrieb „Autofolierer“ (56,5 m<sup>2</sup>): 2 Stellplätze

Lagernutzungen gesamt (550,9 m<sup>2</sup>): 6 Stellplätze

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 (Wiedervorlage) aufgrund der Unterlagen vom 23.01.2026. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme und Befreiung zum Einbau einer der gewerblichen Nutzung zugeordneten Wohneinheit sowie zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze an der Nordwestseite des Gebäudes (Außentreppe) kann ebenfalls zugestimmt werden.

#### Hinweis:

Die für die hinzukommenden Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind so anzuordnen, dass sich keine Überschneidungen mit den für die bereits bestehenden Nutzungen notwendigen Stellplatzflächen ergeben.

Abstimmungsergebnis:

11:0

#### **4.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 238 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schellhamnergasse)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 238 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schellhamnergasse) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt aktuell im Außenbereich an einer Gemeindestraße (Schellhamnergasse), die weitere Erschließung ist gesichert. Im betroffenen Bereich ist derzeit die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung in Bearbeitung. Das Grundstück befindet sich außerdem teilweise innerhalb der Überschwemmungsgebiete.

Das geplante Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen umfasst eine Grundfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> (13,49 m x 10,49 m), als Dachform ist die Ausführung einer Satteldachkonstruktion mit einer Neigung von 24 Grad vorgesehen. An der Südwestseite des Gebäudes ist der Anbau einer Terrassenüberdachung geplant (diese befindet sich gemäß den künftigen Regelungen der Einbeziehungssatzung teilweise außerhalb der beabsichtigten Baugrenzen).

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 02.02.2026. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt – vorbehaltlich einer Zustimmung zur Einbeziehungssatzung durch den Marktgemeinderat.

Eine Zustimmung gemäß § 36 a BauGB ist aus Sicht des Marktes Peißenberg mit Aufstellung der genannten Einbeziehungssatzung nicht mehr erforderlich und wird daher nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

## **5 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

### **5.1 Bauvoranfrage zur Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/19 der Gemarkung Peißenberg (Marie-Juchacz-Weg 9)**

#### Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/19 der Gemarkung Peißenberg (Marie-Juchacz-Weg 9) einer Umnutzung und Erweiterung des bisher gewerblich genutzten, eingeschossigen Gebäudes (Gaststätte) befürwortet werden kann. Geplant ist eine Nutzung mit zwei Wohneinheiten, das bestehende Gebäude soll hierzu um ein Obergeschoss aufgestockt werden. Lt. Planunterlagen ist als Dachform die Ausführung einer flach geneigten Satteldachkonstruktion geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wörth-Zentrum“ aus den 1970er Jahren. Die Erschließung erfolgt über den Marie-Juchacz-Weg.

Mit dem Vorhaben würden sich die nachfolgend genannten Abweichungen von den Regelungen des betroffenen Bebauungsplanes ergeben:

1. Gemäß Nr. 2.2.2 1 der textlichen Festsetzungen wurde für das Allgemeine Wohngebiet (A) eine geschlossene Bauweise festgelegt.  
Das bestehende Gebäude ist allerdings bereits im Bestand freistehend, eine geschlossene Bauweise existiert nicht.
2. Nach Nr. 2.2.2 2 der textlichen Festsetzungen ist als mögliche Dachform die Ausführung einer Flachdachkonstruktion festgelegt.  
Das vorhandene Gebäude wurde bereits ursprünglich nicht mit einem Flachdach errichtet. Im gesamten Quartier existieren darüber hinaus keine Flachdachkonstruktionen.
3. Außerdem besteht gemäß Nr. 2.2.2 3 der textlichen Festsetzungen und Planzeichen die nachfolgende Regelung:  
„Entsprechend § 4 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Erdgeschossflächen allgemein die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Sie werden zwingend vorgeschrieben für die Erdgeschossflächen der Gebäude an der Sonnenstraße. Grundsätzlich werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zugelassen. Nicht zugelassen sind die in § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4, 5, 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten.“

Für jede Wohneinheit muss ein Stellplatz in einem unterirdischen Garagengeschoss geschaffen werden und für jede zweite Wohneinheit ein oberirdischer Stellplatz. Die oberirdischen Stellflächen für Kraftfahrzeuge werden als öffentliche Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

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 10.01.2026. Eine Aufstockung des Gebäudes könnte grundsätzlich befürwortet werden, ebenso die Ausführung einer flach geneigten Satteldachkonstruktion. Im Erdgeschossbereich soll allerdings weiterhin eine gewerbliche Nutzung gemäß der nach Bebauungsplan getroffenen Regelung für die „Erdgeschossflächen der Gebäude an der Sonnenstraße“ bestehen bleiben. Der für eine hinzukommende Wohneinheit erforderliche Tiefgaragestellplatz wäre nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

## **5.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 276 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 33)**

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 276 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 33) im Rahmen eines künftigen Antrages auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Errichtung des Wohngebäudes ist südlich der bestehenden Hofstelle (Ludwigstraße 33) mit einer Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> (12,49 m x 9,49 m) vorgesehen. Gemäß den eingereichten Planunterlagen würde der Baukörper aufgrund der vorliegenden Geländesituation südseitig zweigeschossig in Erscheinung treten (dargestellte Wandhöhe: 6,085 m).

Das betroffene Grundstück befindet sich zunächst im Außenbereich, die Erschließung müsste über die bestehenden Anlagen der Grundstücke Fl.Nr. 275 und 276 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 33) erfolgen.

Nordöstlich des aktuell betroffenen Grundstückes besteht bereits eine Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2017, mit der eine Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2325/6 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 39 e) ermöglicht wurde.

Aufgrund der geplanten Gebäudelage ist eine Beurteilung gemäß § 246 e BauGB erforderlich. Im Außenbereich wäre die Vorschrift anwendbar für Vorhaben, die in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten sind. Aus Sicht der Bauverwaltung wären die Voraussetzungen unter Berücksichtigung der südlich vorhandenen Bebauung an der Ludwigstraße sowie aufgrund der räumlichen Entfernung zur bereits bestehenden Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 275 und 276 der Gemarkung Peißenberg (Gebäudeabstand Ludwigstraße 33/37: ca. 50 m) gegeben.

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 22.01.2026. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB/§ 36 a BauGB zu einem künftigen Antrag auf Baugenehmigung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Aus Sicht des Marktes Peißenberg liegen die Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit des § 246 e Abs. 3 BauGB bezüglich der baulichen Gegebenheiten im näheren Umfeld (Gebäudeabstand zwischen der bestehenden Bebauung an der Ludwigstraße/Innenbereich und der bestehenden Hofstelle/Außenbereich) sowie auch hinsichtlich einer Einfügung des beabsichtigten Baukörpers vor.

Abstimmungsergebnis:

11:0

## 6 Kenntnisaufgaben

### Förderung der demokratischen Kultur in Peißenberg

MGR Reichhart fragt nach dem Sachstand zur „Förderung der demokratischen Kultur in Peißenberg“. BGM Zellner berichtet dazu, dass dafür in der Haushaltsklausur eine Aufnahme von Haushaltsmitteln in Höhe von 5.000,- € vorgesehen wurde. Weitere inhaltliche Abstimmungen dazu liegen in der Zuständigkeit des Marktgemeinderates.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller  
Schriftführung