

**Auszug aus dem Beschlussbuch
der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.11.2025
(öffentlich)**

Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.

Zu TOP 3.2: Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplans "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung

Sachverhalt:

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

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

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

In der Sitzung vom 09.07.2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2025 gebilligt. Mit Bekanntmachung vom 30.07.2025 wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 12.09.2025 gewährt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

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

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

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

01 Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung vom 31.07.2025

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

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

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Herr Herz vom Jugendamt hat darum gebeten, seine Stellungnahme von der frühzeitigen Beteiligung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.04.2024</u> Bezugnehmend auf die Aufstellung des Bebauungsplans „HOCHREUTHER STRASSE /EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“ der Marktgemeinde Peißenberg, nehmen wir wie folgt Stellung: Neben dem Ziel der Planung, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, darf neben den baulichen Maßnahmen, auch die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien) nicht außer Acht gelassen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den Bau der</p>	<p>Es wird auf Abwägung und Beschluss zum vorherigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Überlegungen der Gemeinde berücksichtigt.</p>

Einzelhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser entsteht viel Wohnraum für viele Familien und damit auch für Kinder und Jugendliche. Diese Kinder und Jugendlichen benötigen weitergehend zusätzlich zum adäquaten Wohnraum eine entsprechende Anzahl Betreuungsplätze und Schulplätze, welche in mindestens ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen müssen, um den Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen und empfohlen, den Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen frühzeitig zu erfassen, zu planen und in ausreichender Anzahl vorzuhalten. (Zur KiTa-Bedarfsplanung steht das „KiTa-Prognosetool“ zur Verfügung. Infos hierzu erhalten Sie im Amt für Jugend und Familie Weilheim-Schongau)

Neben den Betreuungs- und Schulplätzen ist es außerdem notwendig, ausreichend Räume/Orte und Möglichkeiten im nahen Wohnumfeld für junge Menschen zur sinnvollen Freizeitgestaltung zu schaffen. Daher wird empfohlen, für den Bedarf und an den Bedürfnissen der Kinder und Jugendliche orientiert, ausreichende, passende und für den Bedarf der jungen Menschen ausgestattete Freiräume, Aufenthaltsräume, -orte, Jugendräume, Jugendzentren etc. zur Verfügung zu stellen sowie die örtlichen Jugendvereine und -verbände zu fördern.

Außerdem wird empfohlen, ausreichend große Spielflächen bzw. Kinderspielplätze, welche gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung einzurichten sind, ebenso auf die Bedürfnisse der jungen Menschen abzustimmen und dadurch Angebote und Orte (in direkter Umgebung) zu schaffen, an denen sich junge Menschen aufhalten und ihre Freizeit sinnvoll gestalten können.

03 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 29.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange</p> <p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht</p>	

werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s.
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Hochwassergefahr, Überflutungen durch wild abfließendes Wasser

Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 05.07.2025 in Bezug auf oberirdische Gewässer im Plangebiet und wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen bleibt aufrecht.

Im Plangebiet verläuft ein verrohrter, namenloser Bach (GKZ 1643112). Dieser entwässert ein ca. 0,25 km² großes Einzugsgebiet. Dieser Bach verläuft ggf. verrohrt durch das Planungsgebiet. Der genaue Verlauf, sowie Zustand der Verrohrung und auch die Einleitung in den Vorfluter ist den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht eindeutig zu entnehmen und gilt somit als unbekannt. Auch ob die Verrohrung ggf. dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Regenwasserkanal (RW Kanal 400 STB) entspricht ist nicht hinreichend bekannt.

Für die Erschließung ist die Ermittlung der Kennwerte für den 100-jährlichen Hochwasserabfluss dieses namenlosen Baches (GKZ 1643112), sowie in weitere Folge die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Rohrleitung und auch der sich potenziell ausbreitende Hochwasserabfluss im Planungsgebiet für den HQ100-Fall, sowie bei Überflutungen nach Starkregenereignissen als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.

Dies ist sowohl für den Ist-Zustand, als auch den Soll/Plan-Zustand unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung im HQ100-Fall nachvollziehbar darzustellen.

Zur Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs liegt zwar eine Fließweganalyse nach Starkniederschlägen durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 24.10.2023 vor, dieser ist jedoch nicht zu entnehmen, inwiefern die Abflussverhältnisse des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und die best. Verrohrung berücksichtigt wurden. Auch die Wirkung und Umsetzung der getroffenen Maßnahmenvorschläge ist nicht aussagekräftig zu entnehmen.

Der vorgenannte namenlose Bach wird in die Hochreuther Straße verlegt. Im Plan werden der derzeitige ungefähre Verlauf sowie der neue geplante Verlauf dargestellt. Der Plan wird bis zur Marktgemeinderatssitzung am 26.11.2025 nachgereicht.

Sobald die aktualisierten Berechnungen der IB Thurner und IB Kokai vorliegen, werden die Ergebnisse in den Textteil eingearbeitet.

1.2 Grundwasser

Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wird erst in tieferen Lagen erwartet, dem Ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Consult GmbH vom 12.11.2022, tritt jedoch Schichtenwasser (ggf. Stauwasser) bereits ab 0,40 m unter Geländeoberkannte auf. Bei höheren Wasserständen des Stadelbachs kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserverhältnisse mit dem Bachwasserstand korrespondieren. Der Gutachter gibt den Bemessungswasserstand mit Geländeoberkannte an, diesem stimmen wir zu. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen der Keller obliegen dem Bauherren, werden jedoch dringend empfohlen. Die Wasserwirtschaftlichen Festsetzungen unter Nr. 8.2 werden daher

<p>begrüßt.</p> <p>Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.</p> <p><u>Vorschlag für weitere Hinweise zum Grundwasser:</u></p> <p>„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</p> <p>„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</p>	<p>Die beiden Absätze werden unter den Hinweisen aufgenommen.</p>
<p><u>1.3 Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten vom 12.11.2022 wurden jedoch vollflächig anthropogene Auffüllungen bis max. 2,0 m unter Geländeoberkannte festgestellt. Die Schadstoffbelastungen lagen hier im Bereich zwischen Z 1.1 bis Z 1.2 gemäß Verfüll-Leitfaden, höhere Belastungen > Z 1.2 können aufgrund der punktuellen Bodenaufschlüsse jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Alle Bodeneingriffe sind daher fachgutachterlich begleiten zu lassen. Das Aushubmaterial ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.</p> <p>Die Hinweise unter § 3 Nr. 3 und 6 werden daher ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>1.4 Abwasserentsorgung</u></p> <p>1.4.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem an-zuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierung).

1.4.2 Gewerbliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

1.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Ein schlüssiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht bei. Unter § 3 Hinweis Nr. 8.1 wird lediglich die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Grundstücke in einen Regenwasserkanal mit anschließender Einleitung in den Stadelbach genannt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, dies ist hier nicht der Fall. Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist somit durch den Markt Peißenberg bzw. der Gemeinwerke Peißenberg zu beantragen.

Zwischenzeitlich wurde uns ein Erschließungsplan des Planers Herrn Thurner mit Stand vom 16.07.2025 übermittelt, hierbei sollen nun die südlichen Wohnbebauungen auf den jeweiligen Grundstücken versickern, dies würde jedoch gegenüber dem Hinweis unter § 3 Nr. 8.1 widersprechen. Wir sehen hier eine Versickerung aufgrund der schlecht sickerfähigen Böden und des Vorliegens von schadstoffbelasteten Auffüllungen auch kritisch, hier muss nochmals ungeplant werden.

Grundsätzlich kann dem Konzept der gedrosselten Einleitung mit entsprechender Vorreinigung des Niederschlagswassers in den Stadelbach zugestimmt werden.

Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren für die Einleitung in den Stadelbach wird notwendig werden. Eine frühzeitige Abstimmung der

Die Planungen werden entsprechend angepasst und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

<p>Unterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wird empfohlen.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.</p> <p>Bei dem im Plan dargestellten bestehenden Regenwasserkanal handelt es sich nach unserer Einschätzung um ein Gewässer III. Ordnung. Eine Veränderung ist nur im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens möglich.</p>	
<p><u>2. Zusammenfassung</u></p> <p>Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Im Plangebiet verläuft ein verrohrter, namenloser Bach (GKZ 1643112). Der genaue Verlauf, sowie Zustand der Verrohrung und auch die Einleitung in den Vorfluter ist den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig zu entnehmen und somit unbekannt. Auch ob die Verrohrung ggf. dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Regenwasserkanal (RW Kanal 400 STB) entspricht ist nicht bekannt.“ • „Für die Erschließung ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der best. Rohrleitung, sowie der gepl. Entwässerungsrinnen oder sonstiger Maßnahmen in Bezug auf den Hochwasserabfluss des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und infolge Überflutungen durch wild abfließendes Wasser nach Starkregen für den HQ100-Fall als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.“ <p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit der best. Rohrleitung sowie der gepl. Entwässerungsrinnen in Bezug auf den Hochwasserabfluss des namenlosen Baches (GKZ 1643112) und infolge Überflutungen durch wild abfließendes Wasser nach Starkregen für den HQ100-Fall • Ergänzung der Fließweganalyse (Ist-Zustand) unter Berücksichtigung des Soll- bzw. Planzustands inkl. Maßnahmen zur schadlosen Ableitung im HQ100-Fall • Nachweis des Verschlechterungsverbots der Abflussverhältnisse 	<p>Siehe Beschlüsse zuvor</p>

04 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 01.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DBStation&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Bauleitplanung dürfen sich keine Gefährdungen oder negative Auswirkungen auf den angrenzenden Bahnübergang ergeben. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies

gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

05 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 26.08.2025

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

06 Eisenbahnbundesamt vom 08.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Ihr Schreiben ist am 30.07.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu</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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz" im Markt Peißenberg aufgrund der Bahnstecke 5444, Schongau – Peißenberg, welche ca. 30 m nordwestlich am Planungsumgriff vorbeiführt, berührt.

Jedoch bestehen bei Sicherstellung der im folgenden aufgeführten Punkte keine Einwände:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnstrecke eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Photovoltaikanlagen (z.B. auf Dächern) sicherzustellen ist, dass davon keine Beeinträchtigung oder Behinderung des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung auf Bahnstrecke 5444 ausgeht.

Zudem weise ich generell darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen; die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und

berücksichtigen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

07 Regierung von Oberbayern vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zu o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 03.06.2024 Stellung genommen. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen einer flächensparenden und an den demographischen Wandel angepassten Siedlungsentwicklung, der Anpassung an den Klimawandel und der Erzeugung erneuerbarer Energien sowie dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung trägt; bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft standen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Zudem haben wir städtebauliche Hinweise übermittelt.</p> <p>Die nun vorliegenden Unterlagen wurden an mehreren Punkten überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das ursprünglich vorgesehene Parkhaus soll entfallen und durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Dadurch wird der ursprünglich gewerblich geplante Nutzungsbereich in einen wohnbaulichen Bereich umgewandelt; die Baukörper in den Bereichen 4, 5 und 6 werden aufgelockert. Im Flächennutzungsplan wird die Art der Nutzung zu „Wohngebiet“ geändert. • Im Gewerbegebiet werden u. a. die Festsetzungen zur Nahversorgung konkretisiert und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. • Durch die geänderte verkehrliche Erschließung ist das Gewerbegebiet künftig nur noch über die Hochreuther Straße erreichbar. Im Sinne einer integrierten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G) sollte sichergestellt werden, dass die Gewerbefläche auch weiterhin fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar bleibt. <p>Die Belange des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft sollen laut Abwägungsprotokoll vom 23.10.2024 berücksichtigt worden sein. Ob die geänderten Unterlagen diesen Anforderungen hinreichend Rechnung tragen, ist abschließend von den zuständigen Fachstellen zu bewerten.</p> <p>Die übrigen Änderungen, wie etwa Anpassungen der zulässigen Wandhöhen, haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Beurteilung.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ergebnis	

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei (weiterer) Berücksichtigung der Belange einer integrierten Siedlungsentwicklung sowie des Immissionsschutzes und von Natur und Landschaft die Planung in der Fassung vom 30.06.2025 den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht.

Hinweis:

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).

08 Planungsverband Region Oberland vom 10.09.2025

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

09 LEW Verteilnetz GmbH vom 11.09.2025

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

geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 und 2 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die beigefügten Auflagen und Hinweise „Arbeiten in Spannungsnähe“ und „Bauantrag_Bauvoranfrage“ sind zu beachten. Sollte aus Sicherheitsgründen eine Abschaltung erforderlich sein, so ist dies mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ – Tel. 0821/328-2315 – abzusprechen.

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

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

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

10 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.1 Bauverwaltung vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
im Rahmen der Beteiligung zu o.g. Bauleitplanung erhalten Sie im Anhang die Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes. Aus rechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen vorgetragen: Für den Bereich des GE/e ist offensichtlich eine Baugrenze vorgesehen, diese ist in der Planzeichnung jedoch nicht erkennbar.	Die Baugrenze wird im Planteil angepasst.

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

Aus diesem Grund verbleibt die Planung unverändert.

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

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

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

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

<p>Baumschutz zu beachten z.B. als Hinweis aufnehmen: „Während der Bauarbeiten sind alle Bestandsbäume gemäß den Anforderungen des § 39 BNatSchG vor Schäden zu schützen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gemäß DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) vor mechanischen Eingriffen und Verdichtung zu bewahren. Es ist sicherzustellen, dass keine baulichen Maßnahmen in die Wurzelzone eingreifen. Der Stamm- und Wurzelbereich der Bäume ist durch geeignete, ortsfeste Schutzvorrichtungen wie Baumschutzzaun oder -bänder vor Beginn der Arbeiten abzusichern. Alle Baustellenzufahrten und Lagerflächen sind so zu wählen, dass diese außerhalb der Schutzzonen der Bäume liegen. Bei notwendigen Eingriffen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.“</p>	<p>Wie schon zuvor ausgeführt, sind keine Bestandsbäume auf dem Grundstück vorhanden. Demzufolge erübrigt sich der Hinweis.</p>
<p>- Lichtverschmutzung: Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren. Bei der Lichtplanung im Außen- sowie urbanem Randbereich sind Vermeidungsmaßnahmen zur Lichtverschmutzung zu beachten. Beleuchtungseinheiten sind grundsätzlich nach unten auszurichten. Streulicht in das Umland ist zu verhindern. Bodeneinbauten und Leuchten, welche das Licht nach oben abstrahlen, sind unzulässig.</p>	<p>Dieser Punkt wird im städtebaulichen Vertrag geregelt</p>

12 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.a. Verfahren der Marktgemeinde Peißenberg und nimmt die aus dem Planentwurf mit Fassungsdatum 30.Juni 2025 soweit ersichtlichen Anpassungen zur Kenntnis:</p> <p>Unter anderem wurde eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 9159.1/2025-RK des Ingenieurbüro Kottermair GmbH von 28.Juli 2025) vorgenommen sowie die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz ergänzt.</p> <p>Zu den neu ermittelten flächenbezogenen Emissionskontingenten LEK für die Gewerbeflächen, wie sie in der Planzeichnung blau eingetragen dargestellt sind, sei mit allgemeinem Hinweis auf unsere Stellungnahme von Oktober 2019 zum Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ Folgendes angeführt:</p> <p>Die im eingeschränkten Gewerbegebiet möglichen LEK von 55 bis 56 dB(A)/m2 tagsüber sowie 41 bis 43 dB(A)/m2 nachts, grundsätzlich z.B. für einen Teil der Gewerke des Handwerks als nicht ausreichend anzusehen sind indem sie z.B. nicht ohne besondere schallschutztechnische Maßnahmen nicht für Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten in den Außenanlagen sowie auch Tätigkeiten zu Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr geeignet sind.</p> <p>Bauwerber sollten über diese Gegebenheit im Vorfeld informiert werden und es</p> <p>Ist auch hier Sorge zu tragen, dass für die Bauwerber durch vorausschauende Planung die Ausübung notwendiger Betriebsabläufe sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet sind.</p> <p>Auf die vorausgegangene Stellungnahme zur Bauleitplanung</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

„Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ von Juni 2024 sei darüber hinaus von unserer Seite grundsätzlich verwiesen, diese wird in aller Ausführlichkeit aufrechterhalten und hat als prinzipiell erneut angeführt zu gelten.	
---	--

13 Gemeindewerke Peißenberg vom 12.09.2025

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

14 Markt Peißenberg Bauverwaltung

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

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

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

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

Die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen

03 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim,

09 – LEW Verteilnetz GmbH,

10 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.1 Bauverwaltung,

**11 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege und
14 – Markt Peißenberg Bauverwaltung**

ergeben, sollen in die Planung eingearbeitet werden.

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

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

Abstimmungsergebnis: _____
11:0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahmen 1 bis 14 zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen

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

ergeben, sollen in die Planung eingearbeitet werden.

Der Marktgemeinderat folgt der Empfehlung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses und beschließt die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 17.11.2025.

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

Abstimmungsergebnis: _____ 24:0

Dieser Auszug stimmt mit dem Beschlussbuch vollinhaltlich überein.

Peißenberg, 18. Dezember 2025


Frank Zellner
Erster Bürgermeister