

---

**Markt Peißenberg**

---



## **8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

Begründung

Vorentwurf  
In der Fassung vom 30.11.2023

---



B3 ARCHITEKTEN

B3 ARCHITEKTEN

Im Thal 2

82377 Penzberg

T 08856-932325

[kontakt@b3-architekten.eu](mailto:kontakt@b3-architekten.eu)

Bearbeitung:  
Justine Schenk, Stadtplanerin



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>S. 3</b>
<b>2.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>S. 3</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHRENABLAUF</b>	<b>S. 4</b>
<b>4.</b>	<b>BEDARF – ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>S. 5</b>
<b>5.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN – übergeordnete Planungen</b>	<b>S. 5</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNG</b>	<b>S. 6</b>
6.1	Änderungsbereich	S. 6
6.2	Derzeit wirksame Darstellung	S. 7
6.3	Künftige Darstellung	S. 8
6.4	Flächenbilanz	S. 8
<b>7.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>S. 9</b>
7.1	Immissionsschutz	S. 9
7.2	Eingriffe und Ausgleich	S. 9
7.3	Denkmalschutz	S. 9



## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 29.09.2021 einer Bebaubarkeit des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 zugestimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Flurstücks im Ortsteil Am Alten Bahnhof beschloss der Marktgemeinderat des Marktes Peißenberg am 26.07.2023 gem. § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“.

Da der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Peißenberg in der Fassung von 25. Oktober 2007, die Flächen des Geltungsbereiches nur teilweise als Wohnbaufläche, sind für diese Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Das Flurstück Nr. 2427/8 wird derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg erforderlich, die Erweiterungsfläche soll als Wohnbaufläche und private Grünfläche dargestellt werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann dies im Parallelverfahren erfolgen.

## 2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans bzw. seiner Änderung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 28.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221).



### 3. VERFAHRENSABLAUF

---

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**  
Der Marktgemeinderat des Marktes Peißenberg hat am 13.12.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den (teilwiesen) Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Bau GB zu ändern.
- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom                    hat in der Zeit vom                    bis                    stattgefunden.
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom                    hat in der Zeit vom                    bis                    stattgefunden.
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom                    vom                    bis                    stattgefunden.
- **Feststellungsbeschlusses**
- **Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB**



#### 4. BEDARF – ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 im rückwärtigen Bereich Ludwigstraße 61 geschaffen werden.

Kommunales Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist es nicht, das bisherige „Planungskonzept“ um eine 2. Reihe zu erweitern, sondern eine geordnete Grenze der Bebauung mit der Ausbildung eines Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Hier beabsichtigt der Markt Peißenberg nicht pauschal Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um dem starken Siedlungsdruck nachzukommen.

Vielmehr bezweckt Peißenberg mit der Planung, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses und die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu schaffen. Dies dient dazu, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken, um dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

#### 5. RAHMENBEDINGUNGEN – übergeordnete Planungen

Laut Landesentwicklungsprogramm liegt der Markt Peißenberg im allgemeinen ländlichen Raum und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Peißenberg liegt im Nordwesten der Region Oberland (17) und ist im Regionalplan RP 17 als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

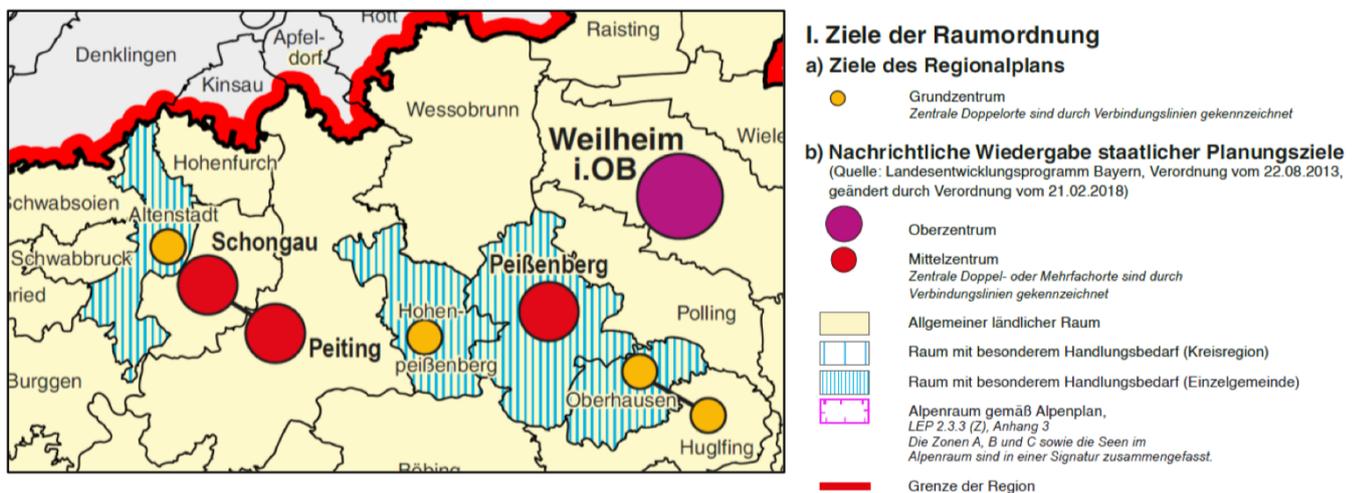


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RP17 (2020), Karte Raumstruktur



Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden.

Mit der Planung stärkt der Markt Peißenberg diese Ziele, schafft Wohnraum für junge Familien, schützt jedoch dabei das Orts- und Landschaftsbild, indem ein behutsamer Übergang zur freien Landschaft gebildet wird und die gebietstypische Ortsrandeingrünung erhalten, bzw. wiederhergestellt wird.

*An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ Kap.5 Planungsrechtliche Vorgaben – Ziele übergeordneter Planungen verwiesen.*

## 6. INHALT DER ÄNDERUNG

### 6.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 8. Änderung liegt im Nordosten der Gemarkung Peißenberg und schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich Am Alten Bahnhof an.



Abb.2: Lage des Änderungsgebiets in der Gemarkung Peißenberg

Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN



## 6.2 Derzeit wirksame Darstellung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg, Feststellungsbeschluss vom 25.10.2007, ist das Plangebiet als private Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche wird momentan als Grünfläche genutzt. Eine bauliche Nutzung wäre hiermit nicht zulässig.

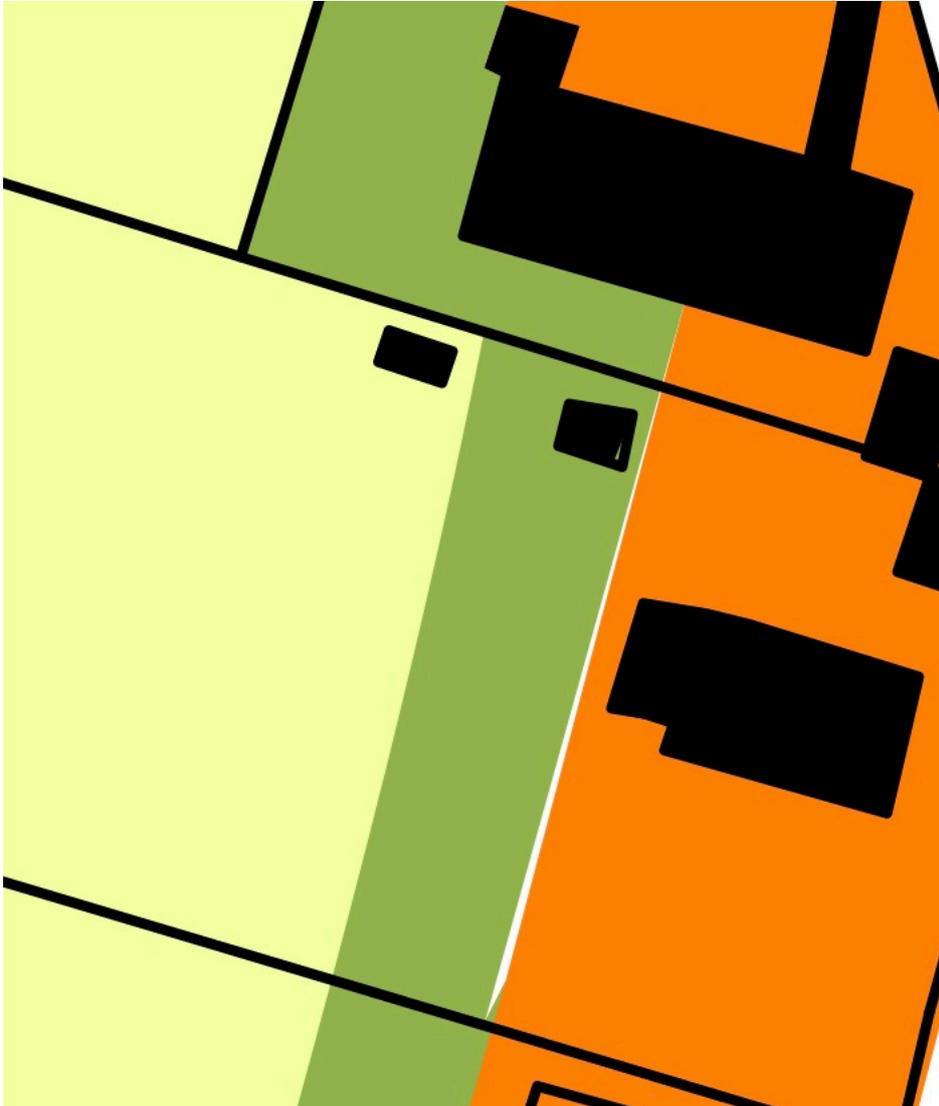


Abb.3: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Markt Peißenberg  
Quelle: Markt Peißenberg

### 6.3 Künftige Darstellung

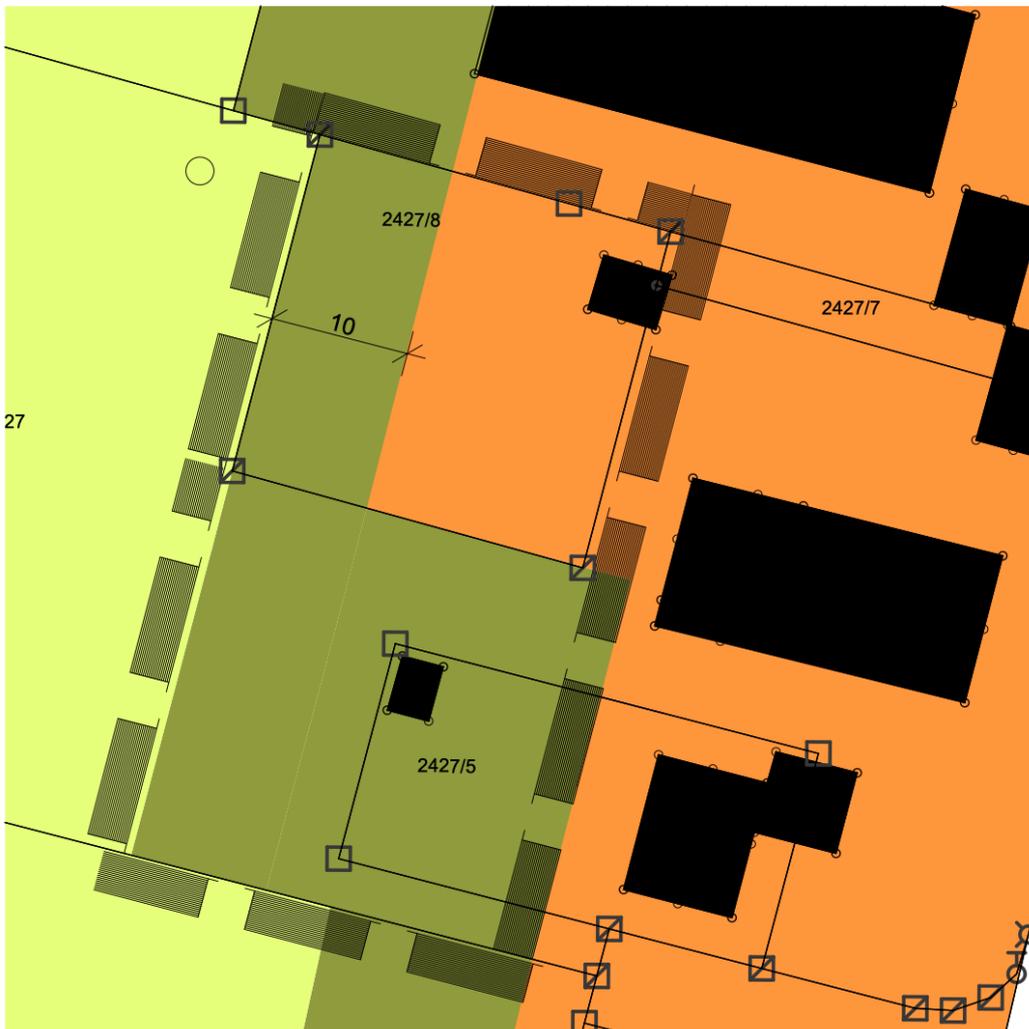


Abb.4: Plandarstellung 8. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Peißenberg  
Quelle: Markt Peißenberg, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

### 6.4 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst rund	0,146 ha
davon	
Wohnbaufläche	0,043 ha
Private Grünfläche	0,103 ha



---

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

---

### 7.1 Immissionsschutz

Belastungen durch die in ca. 80-100 m Entfernung zum Plangebiet liegende Bahnlinie Weilheim-Schongau sind nicht zu erwarten.

### 7.2 Eingriffe und Ausgleich

Die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche als Wohnbaufläche und die notwendige Rodung des Strauch- und Baumbestandes wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen

*An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ Kap.7.5 textliche Festsetzungen – Grünordnung und Kap. 8 Belange des Umweltschutzes - Eingriffsregelung verwiesen.*

### 7.3 Denkmalschutz

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler zu deren Schutz entsprechende Festsetzungen (Denkmalrechtliche Erlaubnis) und Hinweise gem. BayDSchG im Bebauungsplan getroffen werden. .

*An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ Kap.9.4 Belange des Denkmalschutzes verwiesen.*