

Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.09.2023 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2025 wurde in der Sitzung vom 30.07.2025 gebilligt.

Mit Bekanntmachung vom 08.08.2025 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 16.09.2025 gewährt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 26.11.2025 behandelt und abgewogen. Da aufgrund der Stellungnahmen Änderungen und Ergänzungen der Planung erforderlich waren, war eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Mit Bekanntmachung vom 21.01.2026 wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Für die Abgabe von Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 19.02.2026 eingeräumt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung. Im Zuge der Überprüfung der betrieblichen Abläufe im Bereich des Gewerbegebiets und des Urbanen Gebiets wurde jedoch die Erschließungsstraße angepasst, um den betriebsbedingten Verkehrsverhältnissen besser gerecht zu werden.

Da die Erschließungsstraße gegenüber dem zuletzt ausgelegten Entwurf geändert wurde, handelt es sich um eine nicht nur geringfügige Änderung der Planung. Aus diesem Grund ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der entsprechend angepasste Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans wird daher erneut öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau/Städtebau, Landratsamt Weilheim-Schongau/
Brandschutzdienststelle, Staatliches Bauamt Weilheim, Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege, Gemeinde Polling, Gemeinde Oberhausen, Gemeinde Hohenpeißenberg,
Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Deutsche Bahn AG

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

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung Weilheim i. OB., Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch)

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

01 Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung vom 22.01.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank für die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme zu o.g. Verfahren.</p> <p>Gegenüber unserer letzten Stellungnahme vom 16.09.2025 liegen uns keine neuen Informationen über die betroffene Vorhabenfläche vor. Unsere Stellungnahme von 2025 bleibt daher unverändert und hat weiterhin Bestand.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen bei Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p><u>Stellungnahme vom 16.09.2025</u></p> <p><i>mit Ihrer E-Mail vom 08. August 2025 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern um Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ gebeten.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zwischen 1932 und 1933 wurde Kohle in über 600 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurden die Flöze 8, 10/11 und 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 3,6 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 90 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein. Auch wenn diese 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 Planungen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.</i></p> <p><i>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird auf Abwägung und Beschluss zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.</i></p> <p><i>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf den Umgang mit Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche ist bereits in Punkt 3 der Hinweise aufgeführt.</i></p>

02 Eisenbahnbundesamt vom 23.01.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Ihr Schreiben ist am 21.01.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der erneuten Beteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im Markt Peißenberg nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5444, Schongau–Peißenberg ca. 150 m nordwestlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 3190/93, Gemarkung Peißenberg, vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise 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.</p> <p>Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>

03 Landratsamt Weilheim-Schongau – SB 41.2 Techn. Umweltschutz vom 28.01.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Einwendungen</p> <p>Die Planung wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht weiter kritisch beurteilt. In den Abwägungen zur Stellungnahme vom 10.09.2025 wird auf die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair verwiesen. Diese leidet aber unter dem systematischen Fehler, dass die Immissionspegel nicht durch Messungen / Berechnungen der vor Ort tatsächlich auftretenden Geräuschen, sondern aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ermittelt werden. Dazu ist anzumerken, dass in den bisherigen Genehmigungsverfahren die Beurteilungspegel an relativ weit entfernten Immissionsorten mit den sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Richtwertanteilen verglichen wurden. Wenn die Emissionen eines Betriebs durch punkt- oder linienförmige Quellen (z.B. Kaminmündungen, Anlieferwege etc.) dominiert wurden, egalisiert sich dies aufgrund der Entfernung und ist von einer flächenförmigen Emission kaum zu unterscheiden. Anders sieht es aus, wenn ein neuer Immissionsort sehr nahe an einer punktförmigen Schallquelle entsteht: auch wenn die Schallquelle den sich aus der Grundstücksfläche ergebenden Schallleistungspegel einhält, kann der am Immissionsort zulässig Immissionsrichtwert aufgrund</p>	<p>Die schalltechnischen Auswirkungen des bestehenden Kamins (Kessel 3) wurden im Zuge der Abwägung gesondert geprüft.</p> <p>Der Betreiber, die Peißenberger Wärmegesellschaft mbH (vertreten durch Herr Martin Wortmann) teilte folgendes mit:</p> <p>„aktuell wird der Kessel 3 nur noch als kalte Reserve betrieben. Das heißt, der Kessel würde nur im</p>

der kurzen Entfernung überschritten werden.

Ein Beispiel: die Peißenberger Wärmegesellschaft mbH betreibt auf dem Grundstück neben dem geplanten Urbanen Gebiet mehrere BHKW und Gaskessel mit einer Feuerungswärmeleistung von knapp 20 MW. Dem ca. 5726 m² großen Betriebsgrundstück wurde im Bebauungsplan nachts ein Emissionskontingent von 49 dB zugeordnet, d.h. die Summe aller Schallquellen (Abgaskamine, Lüftungsanlagen etc.) darf max. 86,6 dB(A) betragen. Dieser Wert wird eingehalten, wenn die im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 03.11.2020 vorgegebenen Schallleistungspegel aufaddiert werden.

Ca. 15 m südwestlich des Gebäudes im Gebiet MU 1 steht der Abgaskamin des Dampfkessels 3 mit einem zulässigen Schallleistungspegel von 81 dB(A). Allein dieser Kamin überschreitet am o.g. Gebäude den zulässigen Immissionsrichtwert, die Geräusche der anderen Feuerungsanlagen und sonstiger Anlagen erhöhen diese Überschreitung. Ähnlich kann es auch bei anderen Betrieben sein.

Auch die Aussage, in den oberen Etagen des MU 1 und MU 2 wäre es leiser, als im Erdgeschoß bzw. 1./2. Obergeschoß, muss bezweifelt werden. Im Gutachten werden die Lärmemissionen als Fläche angenommen, die sich 2 m über Grund befindet. Mit steigender Entfernung (in diesem Fall nach oben) nimmt der Beurteilungspegel ab. Diese Annahme ist aber nicht zutreffend, wenn die realen Lärmquellen aus Kaminen bestehen, deren Kaminmündungen sich hoch über dem Gelände und damit nahe an den oberen Etagen befinden.

Die „Lösung“ der Problematik durch feststehende Fenster wirft die Frage auf, wie Personen im Gebäude im Brandfall gerettet werden sollen, wenn die Fenster nicht als Fluchtweg zur Verfügung stehen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Die Schalltechnische Untersuchung bedarf der Überarbeitung. Insbesondere sind die Geräuschemissionen der bestehenden Betriebe konkret zu erfassen und die sich daraus an den neuen Immissionsorten ergebenden Beurteilungspegel zu ermitteln. Soweit sich herausstellt, dass Gebäude nur dann zu Wohnzwecken genutzt werden können, wenn an mehr als einer Fassade feststehende Fenster erforderlich sind, dürfen dort keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

äußersten Notfall betrieben. Da am Kessel 3 diverse Arbeiten notwendig werden, wird im Jahr 2026 dieser stand heute stillgelegt. Einen genauen Termin kann ich aktuell noch nicht benennen. Sollte ein Termin mit den beauftragenden Firmen feststehen, werden wir Sie unverzüglich informieren“.

Bereits heute – wie eine überschlägige Berechnung (siehe Grafik) ergeben hat – wirkt die punktförmige Emissionsquelle aufgrund ihrer Höhenlage zwar ein, jedoch werden an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte generiert.

Der Beurteilungspegel liegt zur kritischen Nachtzeit maximal bei 40,4 dB(A) und unterschreitet damit den zulässigen Immissionsrichtwert um bis zu 4,6 dB(A).

Der Belang des Lärmschutzes wurde berücksichtigt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich gegen die geplante Wohnnutzung – weiterhin keine Bedenken.

04 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern von 02.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>das Bergamt hat keine weiteren Hinweise und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 04.09.2025, mit Hinweis auf die ehemaligen Bergbaugebiete, hat aber weiterhin Bestand.</p>	<p><i>Stellungnahme vom 04.09.2025</i></p> <p><i>vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren. Das Bergamt hat keine Einwendungen gegen das Vorhaben, weist jedoch darauf hin, dass sich der Planungsbereich oberhalb der ehemaligen Pechkohlengrube Peißenberg befindet. Die bergbaulichen Aktivitäten haben jedoch in großer Tiefe stattgefunden und sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben. Ehemalige Tagesschächte sind von der Planung nicht betroffen.</i></p> <p><i>Weitere Belange des Bergamtes sind nicht berührt.</i></p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf Abwägung und Beschluss zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.</p> <p><i>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

05 Regierung von Oberbayern vom 11.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zur 3. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 09.09.2025 eine Stellungnahme abgegeben. Auf dieses Schreiben verweisen wir.</p> <p>Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und Immissionsschutzes die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Dem Abwägungsprotokoll entnehmen wir, dass das Wasserwirtschaftsamt und die untere Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt wurden und (teils kritische) Anregungen eingebracht haben. Diese wurden von der Marktgemeinde abgewogen und teilweise auch in die Planung übernommen.</p> <p>Die abschließende Bewertung, ob die angepasste Planung den Anforderungen ausreichend Rechnung trägt, obliegt den Fachstellen.</p> <p>Ergebnis Vorbehaltlich einer erneuten fachbehördlichen Abstimmung stehen bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und Immissionsschutzes die Erfordernisse der Raumordnung der Planung weiterhin nicht entgegen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Abstimmung mit den Fachbehörden.</p>

06 Planungsverband Region Oberland vom 12.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 11.02.2026 an.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

07 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 13.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung mit der Bitte um Beachtung:</p> <p><u>Altlastenverdacht und schädliche Bodenveränderungen</u> Für die Fl.Nr. 3190/93, Gemarkung Peißenberg, wurde eine Orientierende Altlastenuntersuchung (OU) mit Datum vom 17.12.2025 vorgelegt. Mit dieser Untersuchung besteht Einverständnis, eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser lässt sich für diesen Bereich derzeit nicht ableiten. Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffgehalte sind dennoch alle Aushubarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen. Die Hinweise im Textteil unter Nr. 3 werden daher ausdrücklich begrüßt.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Mit dem Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung besteht grundsätzlich Einverständnis. <u>Folgender Hinweis ist hierzu noch anzumerken:</u> Alle geplanten Versickerungsanlagen befinden sich im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist demnach nicht mehr einschlägig. Somit bedürfen alle Versickerungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Punkt 3 der textlichen Hinweise wird wie folgt ergänzt: <i>„Alle Versickerungsanlagen im Bereich von Altlastenverdachtsflächen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“</i></p>

08 LEW Verteilnetz GmbH vom 16.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben. Im Zuge der letzten Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" haben wir zu diesem Bauvorhaben bereits am 30.09.2025 Stellung genommen.</p> <p>Unsere Auflagen gelten weiterhin.</p> <p>Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren im Bereich der Hochspannungsleitung weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird auf Abwägung und Beschluss zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.</p>

09 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.1 Umweltschutzverwaltung vom 17.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Wir schließen uns der Stellungnahme des WWA Weilheim vom 13.02.2026 (siehe Anhang) bezüglich des Altlastenverdachts und schädlichen Bodenveränderungen an und bitten um entsprechende Umsetzung.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu Stellungnahme 07 verwiesen.</p>

10 Gemeindewerke Peißenberg vom 18.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Für die im Betreff genannte Bebauung ist die Entwässerung des gesamten Plangebiets im Trennsystem herzustellen. Dies ist auch im Textteil der 3. Änderung des Bebauungsplans festgelegt.</p> <p>Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal in Richtung Stadelbachstraße eingeleitet werden. Sofern – entsprechend dem Textteil zur 3. Änderung des Bebauungsplans – angestrebt wird, das Schmutzwasser einzelner Bauvorhaben in Richtung Hochreuther Straße anzuschließen, weisen wir darauf hin, dass hierfür zunächst ein Verbindungskanal zur Hochreuther Straße hergestellt werden muss. Darüber hinaus ist für die Umsetzung mit dem Austausch zweier bestehender Kanalhaltungen in der Hochreuther Straße in Richtung Schongauer Straße zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es, je nach Lage der Bauten, auch mit Schachtpumpenwerken (Anschlüsse über Druckleitungen) zu rechnen ist.</p> <p>Öffentliche Abwasseranlagen auf privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft und schadlos über eine geeignete Oberbodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.</p> <p>Bei weniger günstigen Rahmenbedingungen können auch Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zusatzspeicher eingesetzt werden. Ebenfalls können Dachbegrünungen (z. B. Retentionsdächer) sowie eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden.</p> <p>Die Entwässerungsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit den Gemeindewerken Peißenberg KU abzustimmen. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist erforderlich.</p> <p>Die Wasseranschlussleitungen sowie die genaue Lage des erforderlichen Hydranten ist ebenfalls in Absprache mit den Gemeindewerken Peißenberg KU festzulegen.</p>	<p>Auf Grund der neuen Straßenführung (Wendehammer) werden die oben aufgeführten Forderungen und Hinweise im Zuge der erneuten Auslegung aktualisiert bzw. mit den Gemeindewerken erneut festgelegt.</p>

<p>Die Stromanschlussleitungen sind nach Rücksprache und Abstimmung mit den Gemeindewerken Peißenberg zu errichten.</p> <p>Alle privaten Leitungsrechte für sämtliche Abwasser-, Wasser- und Stromleitungen sind vor Beginn der Maßnahme rechtsverbindlich zu sichern. Der Nachweis über die Zustimmung sämtlicher betroffener Grundstückseigentümer ist den Gemeindewerken Peißenberg KU vorzulegen.</p>	
---	--

11 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 18.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Naturschutz:</u> Keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p><u>Grünordnung:</u> Wir nehmen positiv zur Kenntnis, dass Empfehlungen zur Fassadenbegrünung, Nisthilfen und zu Einrichtungen von Zisternen aufgenommen wurden.</p> <p>Aus freiraumplanerischer Sicht bleiben wir bei unserer Einschätzung, dass zur Erreichung eines gesunden, durchgrüntem und lebenswerten Wohnumfeldes unbedingt unsere Empfehlung einer minimalen Durchgrünung der Stellplatzanlagen nördlich der Wohnbebauung (auf der Tiefgarage) durch Bäume erfolgen sollte – notfalls auch weniger als einer je fünf Stellplätze: „Stellplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Nach je x Stellplätzen ist ein standortgerechter, klimaangepasster Baum der 2. oder 3. Wuchsklasseordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind in Baumquartieren mit einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum zu setzen.“</p> <p>Redaktioneller Hinweis: - Unter textlichen Festsetzungen, 7.10 fehlt das Verb (vmtl. „dürfen“) – bitte korrigieren.</p> <p>Keine weiteren Empfehlungen und Hinweise.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des beengten Raumes auf der Nordseite der Gebäude kann eine regelmäßige Durchgrünung von Parkplätzen nicht festgesetzt werden. Neben den erforderlichen Stellplätzen müssen Zugänge angeordnet werden. Ein zusätzlicher Baum 2. oder 3. Ordnung wird zeichnerisch festgesetzt. Punkt 7.3 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst.</p> <p>Punkt 7.10 der textlichen Festsetzungen wird um das Wort „dürfen“ ergänzt.</p>

12 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 20.02.2026

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 Abwägung ihrer Stellungnahme, die Ergebnisse der Marktgemeinderatssitzung vom 26. November 2025 und die daraus hervorgehenden Ergänzungen (u.a. Entwässerungskonzept und orientierende Altlastuntersuchung), die in den Planentwurf Eingang gefunden haben, zur Kenntnis.</p> <p>Die Stellungnahme von September 2025 wird dennoch nach wie vor aufrecht erhalten und ist als prinzipiell erneut angeführt zu betrachten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 17.09.2025</i></p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf Abwägung und Beschluss zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.</p> <p>Das durch das IB Kottermair erarbeitete Gutachten berücksichtigt die vorgenannten</p>

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. dritten Teiländerungsverfahren des Bebauungsplanes für das PKG- Gelände, im, Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, Gemarkung Peißenberg. Mit der Änderung gehen weitreichende Umnutzungen einher, die einer neuen Emissionskontingentierung bedürfen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung 8936.1/2025-RK des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 30.Juni 2025.

Die Betriebsflächen der PKG und LEW werden als Sondergebietsflächen festgesetzt, westlich bzw. nördlich daran schließen drei gewerbliche Teilflächen an. Im Osten ist eine Teilfläche, bisher Gewerbegebiet, nun als Urbanes Gebiet mit Wohnen in den oberen Geschossen festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereichs sollen neue Wohnbauflächen eingerichtet und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nehmen wir zur Kenntnis; Unter anderem wurde eine Lärmschutzwand nördlich des neuen Wohngebiets als Maßnahme zur schalltechnischen Konfliktbewältigung im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung aufgenommen.

Es dürfen im Zuge der Neustrukturierung keine Beeinträchtigungen für die im baulichen Umfeld vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Nutzungen resultieren. Umwidmungen dürfen keine Einschränkungen für bestehende Handwerks- und Gewerbenutzungen nicht nur in den angrenzenden Gewerbegebiets- und MU-Flächen, sondern auch in den südlichen bestehenden Mischbauflächen angrenzend resultieren, d.h. diese weder im Betriebsablauf (einschließlich betriebsüblichem Verkehr und Emissionen) sowie hinsichtlich der mit dem Bestandsschutz ebenfalls einhergehenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus sei grundsätzlich bezüglich des Trennungsgrundsatzes ebenso auf die Äußerung zur zeitlich parallel in Auslegung befindliche Bebauungsplanneuaufstellung „An der Zechenhalle“ verwiesen sowie weiterhin auch auf unsre Stellungnahme zur vorausgegangenen zweiten Bebauungsplanänderung zum gegenständlichen Bebauungsplan, die ebenso grundsätzlich aufrecht erhalten wird.

Fragen. Es gibt auf Grund der aus dem Gutachten resultierenden Festsetzungen keine Benachteiligung der Umliegenden Betriebe.

Zu den Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme und Beschlussfassung zum Technischen Umweltschutz (siehe Nr. 11) verwiesen. Aus diesen Gründen verbleibt die Planung unverändert.