

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG (1. Beteiligung)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Peißenberg
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet: Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße ☒ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung:
	☒ Frist für die Stellungnahme: 08.09.2025 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
	Sachbearbeiter/in: Herr Dachauer-Hannemann (Grünordnung) Tel. 0881/681-1695; j.dachauer-hannemann@lra-wm.bayern.de Herr Zehetbauer (Naturschutz) Tel. 0881/681-1359; n.zehetbauer@lra-wm.bayern.de
2.1	☐ keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Sachstand
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen

	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<u>Naturschutz:</u> Der Markt Peißenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Gewerbebebauung. Das Plangebiet umfasst dabei die Grundstücke mit Flurnrn. 1750, 1750/1 und 1538/6, jeweils Gemarkung Peißenberg auf einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen die vorliegende Planung. Nach Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein Ausgleichsbedarf i.H.v. ca. 17.700 Wertpunkten ermittelt. Die Festlegung von konkreten Ausgleichsmaßnahmen soll „im Laufe des Verfahrens“ erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Sichtung der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann. Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung empfehlen wir die Maßnahmen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Außerdem regen wir an Festsetzungen zum Umgang mit Bestandsgehölzen (insb. westlicher und südlicher Geltungsbereich) zu treffen. Aus fachlicher Sicht sollten bestehende Baumhecken als bereits wirksame Eingrünung in Richtung des Friedhofs, ebenso wie bereits vorhandene Straßenbegleitgehölze in die weitere Planung integriert werden. <u>Grünordnung:</u> Empfehlungen: - Es ist zu überlegen ob entlang der Westseite in Richtung Friedhof eine zusätzliche Eingrünung gepflanzt werden sollte, damit das Ruhebedürfnis der Besucherinnen und Besucher gewahrt wird. - Wir empfehlen, die Bestandsbäume entlang der Weilheimer Straße – sofern diese vital und gesund sind – als „zu erhalten“ festzusetzen und die Baumreihe in den Lücken durch Neupflanzungen zu ergänzen. Eschen sind nur zu erhalten, wenn sie nicht vom Eschentriebsterben betroffen sind. - Wir empfehlen einen Freiflächengestaltungsplan zu fordern: „Mit Abgabe der Bauvorlagen (z. B. des Bauantrags) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu 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. Der Plan muss Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Vegetation sowie zum Umgang mit Regenwasser beinhalten. Der Freiflächengestaltungsplan ist vor der Baugenehmigung einzureichen und von der zuständigen Behörde zu prüfen.“ - Sollten größere Stellplatzflächen nötig sein: „Stellplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Nach je 5 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. Es ist ausreichend Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Kronenansatz und Lichtraumprofil sind zu beachten.“

- Wir empfehlen, bei der Empfehlungsliste Bäume unbedingt folgende Arten mit aufzunehmen: Bergahorn, Flatterulme, Feldulme – sie sind alle gebietsheimisch. Bitte beachten Sie dahingehend unser Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ – vgl. https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz_Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54 (> Merkblatt).
- Zu §3 10.: Stadtklima-tolerante Arten **für die Pflanzung am Alpenrand** aus dem [Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+](#): *Alnus x spaethi*, *Eucommia ulmoides*, *Fraxinus ornus*, *Gleditsia triacanthos* 'Skyline', *Juglans nigra*, *Magnolia kobus*, *Quercus frainetto* 'Trump', *Styphnolobium japonicum* 'Regent', *Ulmus* 'Lobel', *Ulmus* 'Rebona'

Hinweise:

- In Bezug auf die Bestandsbäume der Nachbarflurstücke ist 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.“
- Vogelschlag: Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ausschließen zu können muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, transparente Gebäudeecken und der Nähe zu Vogel Lebensräumen besteht. Die Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag sind in einem Plan darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Weilheim i. OB, 08.09.2025

I.A.

Zehetbauer, Dachauer-Hannemann