



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Peißenberg
Hauptstr. 77
82380 Peißenberg

- per E-Mail poststelle@peissenberg.de; Melanie.Engelhardt@peissenberg.de -

Bearbeitet von Anne-Sophie Hofmann	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2022	Zimmer 4408	E-Mail Anne-Sophie.Hofmann@reg-ob.bayern.de
--	--	-----------------------	---

Ihr Zeichen -	Ihre Nachricht vom 01.08.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_WM-18-30-3	München, 09.09.2025
-------------------------	---	--	-------------------------------

Markt Peißenberg, Landkreis Weilheim-Schongau;
10. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße"
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.

Planung

Die Marktgemeinde beabsichtigt im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1750, 1750/1 und 1538/6, Gmk. Peißenberg, eine Gewerbeentwicklung zu ermöglichen, um dem örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Peißenberg und wird begrenzt von der Holzerstraße im Norden und von der Staatsstraße 2058 (Weilheimer Straße) im Südosten. Westlich des Geltungsbereichs grenzt der Gemeindefriedhof, östlich eine Versorgungsfläche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellt und war bisher als Erweiterungsfläche für den Gemeindefriedhof vorgesehen. Nach Angaben der Gemeinde hat sich der Flächenbedarf des Friedhofs jedoch aufgrund der geänderten Bestattungskultur verringert. Im Zuge des o.g. Parallelverfahrens soll das Plangebiet nun als Gewerbefläche dargestellt werden.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Die höhere Landesplanungsbehörde hat sich zur vorgelegten Planung bereits im Rahmen zweier Voranfragen mit Schreiben vom 16.08.2018 und 17.11.2022 geäußert. Auf beide Schreiben dürfen wir verweisen. Zuletzt kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, sofern die Belange des Immissionsschutzes und der Energieversorgung berücksichtigt werden und der Bedarf für weitere gewerbliche Bauflächen nachgewiesen werden kann.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Bedarfsorientierung, Flächensparen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind dabei vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z). Die Neuausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G; s.a. Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G).

Mit Blick auf die Belange der Siedlungsstruktur verweisen wir auf unser Schreiben vom 17.11.2022. Um den genannten Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Wir bitten die Gemeinde, die Planungsunterlagen um Ausführungen zum Gewerbeflächenbedarf zu ergänzen (Übersicht über die Art der Unternehmen/Branche, Ortsansässigkeit o. Neuansiedlung und jeweiliger Flächenbedarf, Stand). Um dem LEP-Ziel 3.2 Rechnung zu tragen, ist den Unterlagen zudem eine aktualisierte Übersicht der bestehenden, im Flächennutzungsplan dargestellten und beplanten sowie unbeplanten Gewerbeflächenpotenziale beizufügen und zu begründen, warum diese für die beabsichtigte Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ergänzende Erläuterungen zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen können der [Auslegungshilfe](#) auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie entnommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur mehrgeschossigen Bauweise, Grünordnung und Versickerung sind im Sinne des Flächensparens zu begrüßen und tragen auch den Festlegungen der Klimawandelanpassung Rechnung (vgl. LEP 1.3.2 G). Um die Planung mit Blick auf ihre Flächeneffizienz abschließend beurteilen zu können, bitten wir in den Unterlagen die beabsichtigte Flächenaufteilung und geplante Erschließung zu ergänzen.

Immissionsschutz

Die Gemeinde hat die Erkenntnisse der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung bereits umfassend in die Planung eingearbeitet. Ob den Belangen des Immissionsschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9).

Erneuerbare Energien

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G, 3.4 Z). Grundsätzlich sieht die Bayerische Bauordnung (vgl. Art. 44a BayBO) bereits eine Solar-Pflicht auf neuen gewerblichen Bauten vor. Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob für neu zu errichtende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen, Photovoltaik, Solarthermie, Biomasse) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden kann (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (vgl. LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Natur und Landschaft

Aufgrund der Ortsrandlage des geplanten Gewerbegebiets ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, s.a. RP 17 B I 2.7.2 Z; B II 1.6 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit Letzterer festzulegen. Der standortnahe Eingriffsausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wird im Sinne des Flächensparens aus landesplanerischer Sicht begrüßt.

Ergebnis

Unter der Voraussetzung, dass die Planungsunterlagen um die geforderten Angaben zu den Innenentwicklungspotenzialen und zum Gewerbeflächenbedarf ergänzt und die übrigen aufgeführten Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, stehen die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Planung nicht entgegen.

Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir außerdem folgenden Hinweis übermitteln:

Fachbehördlicher Hinweis des SG 34.1, Städtebau

Der Umweltbericht setzt sich mit der Auswirkung der Planung auf das Landschaftsbild auseinander (Ortsrand, landschaftliche Zäsur Blickbezüge). Eine markante Blickbeziehung von der Weilheimer Straße (ca. auf Höhe des Flurstücks 1748/1) zur Kirche Maria Aich bleibt erhalten.

Es wird angeregt planerisch zu prüfen, inwieweit beispielsweise durch die Festsetzung einer begrünten Zäsur (ca. auf Höhe des Referenzpunktes) das Baugebiet gliedert und auch die zweite markante Blickbeziehung – von der Weilheimer Straße über das Gebäude in Einzellage (Holzstraße 21) zur Kirche Maria Aich – erhalten werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Anne-Sophie Hofmann



Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München