

# **Vollzug der Baugesetze 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peißenberg**

## **zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

---

Mit Beschluss vom 18.10.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Peißenberg den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das Verfahren wurde im „ förmlichen Verfahren“ durchgeführt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung geschaffen werden einen Bebauungsplan mit Gewerbe- und Wohnflächen aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ umfasst die Fl.Nr. 3139, 3177/2 und eine Teilfläche der FlNr. 3161/3 der Gemarkung Peißenberg. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die zu überplanende Fläche (Fl.Nr. 3139, 3177/2) als Gewerbegebiet aus und ist aufgrund der Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplans anzupassen.

Mit der Planausarbeitung wurden das Architekturbüro Hörner & Partner sowie das Büro für Landschafts Entwicklung & Freiraum Gestaltung, Dipl.-Ing. Heidi Frank Krieger, Kaufbeuren, beauftragt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen.

### **Schutgzut Boden**

Auswirkungen: Verglichen mit den vorhandenen Vorbelastungen durch bestehende Versiegelung sowie Schutt- und Schrottablagerungen ist mit keiner starken Verringerung der Versickerungsrate und dementsprechender Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Stoffeinträgen wie z.B. Streusalz kommen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen einerseits und der Minimierungsmaßnahmen andererseits sind diese Auswirkungen nicht erheblich. Die interne Gebietsdurchgrünung wird gewährleistet durch Festsetzungen zu Stellplatzbegrünung, Mindestanzahl für Baumpflanzungen pro Grundstücksgröße, Dachbegrünung sowie Minimierungsmaßnahmen wie Niederschlagswasserversickerung, Brauchwasserverwendung, wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, Geringhaltung von Bodenversiegelung etc. .

Ergebnis: Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutgzut Boden sind als gering einzustufen.

### **Schutgzut Wasser**

Auswirkungen: Anlagenbedingt ist gemessen an der bestehenden Versiegelung mit keiner starken Verringerung der Versickerungsrate und dementsprechender Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Stoffeinträgen wie z.B. Streusalz kommen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen einerseits und der Minimierungsmaßnahmen andererseits sind diese Auswirkungen aber nicht erheblich. Zu den Minimierungsmaßnahmen gehören die Anlage von begrünten Versickerungsmulden, das Ableiten von

Dachflächenwasser in den Untergrund, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und die Flachdachbegrünung. Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dient die Dachbegrünung auch der kleinklimatischen Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbe- und Wohnaugebiete und einer blaugrünen Infrastruktur.

Ergebnis: Die bauliche Nutzung wirkt sich mit einem geringen Erheblichkeitsgrad für gewässer-relevanten Beeinträchtigungen aus.

### **Schutzbau Klima und Lufthygiene**

Auswirkungen: Neben der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung und der Schaffung insektenfreundlicher Lebensräume dienen Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung sowie gebietsinterne Durchgrünung auch der kleinklimatischen Verbesserung - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und Wohnbebauung. Die hohe Nutzungsintensität einerseits sowie die diversen eingriffsminimierenden Maßnahmen andererseits ergeben eine geringe Beeinträchtigung.  
Ergebnis: Anlagenbedingt ergibt sich aufgrund der geringen klimatischen und lufthygienischen Bedeutung, des verhältnismäßig hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads sowie der lufthygienischen Vorbelastungen eine geringe Beeinträchtigung.

### **Schutzbau Pflanzen und Tiere**

Auswirkungen: Neben den erheblichen Vorbelastungen wie Flächen-Versiegelung, Flächenbefestigung und Überbauung geht ein Lebensraum für ubiquitäre Arten der Ruderalfächen verloren. Arten und Lebensräume mit besonderem Schutzstatus oder Erhaltungswürdigkeit sind nicht betroffen.

Ergebnis: Die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen sind als gering zu bewerten.

### **Schutzbau Mensch / Freizeit- und Erholung / Schutzbau Landschaftsbild**

Auswirkungen: Der geplanten Gebietsrandeingrünung kommt eine hohe Bedeutung zu.

Ergebnis: Die erholungsspezifische und landschaftsvisuelle Beeinträchtigungsintensität ist gering.

### **Schutzbau Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach den vorliegenden Unterlagen keine Kultur, Bau- und Bodendenkmäler oder Sachgüter bekannt. Somit sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

### **Wechselwirkungen**

Negative Wechselwirkungen zwischen Schutzbaugütern bestehen nicht.

Dachbegrünung dient sowohl der Niederschlagswasser-Abflussverzögerung, landschaftsvisueller Eingriffsminimierung, kleinklimatischer Verbesserungen sowie der Schaffung insekten- und vogelfreundlicher Lebensräume - ganz im Sinne klimaresilienter Gewerbegebiete und der Aufnahme blaugrüner Infrastruktur in Bebauungspläne.

### **Ökologische Kompensationsmaßnahmen**

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 33.363 Wertpunkten wird extern nachgewiesen über einen gewerblichen Ökokontoanbieter.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Standortwahl und der vorliegende Planentwurf stellen eine Weiterentwicklung des Masterplans für das Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes dar.

Mit Bekanntmachung vom 23.04.2024 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 03.06.2024 gewährt.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende relevante Einwendungen vorgetragen.

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau - SB 40.1 Bauverwaltung vom 31.05.2024**

Wir weisen auf Folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im FNP die Bauflächen nach der allgemeinen Art Ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 wurde dies nur für die W-Flächen so umgesetzt. Dies sollte in diesem Änderungsverfahren so beibehalten werden und statt „WA“ nur ein „W“ verwendet werden.

#### **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

Der Anregung wird nachgekommen.

#### **Rechtsanwalt / Durchführungsvertrag**

Bei der Prüfung der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den beauftragten Rechtsanwalt angeregt, das geplante Parkdeck den EOF-Wohnungen zuzuordnen da bei einer Zuordnung zum Gewerbegebiet hier immissionschutzrechtliche Probleme entstehen könnten. Zudem wird der Großteil dieser Stellplätze von den geplanten Sozialwohnungen belegt.

Aus diesem Grund wird Vorgeschlagen die Fläche als Wohnbaufläche (W) auszuweisen.

#### **Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):**

Die Fläche wird als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der Gemeinderat Peißenberg hat in der Sitzung vom 23.10.2024 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. In der Sitzung vom 09.07.2025 wurde die Planung in der Fassung vom 30.06.2025 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

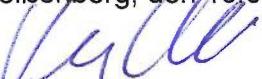
Mit Bekanntmachung vom 30.07.2025 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 12.09.2025 gewährt.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine wesentlichen Einwendungen vorgetragen.

Aus diesem Grund konnte der Gemeinderat der Gemeinde Peißenberg in seiner Sitzung vom 30.06.2025 die 7. Änderung in der Fassung vom 30.06.2025 feststellen.

Aufgestellt

Peißenberg, den 16.01.2026

  
Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

