

**Auszug aus dem Beschlussbuch
der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.11.2025
(öffentlich)**

Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.

Zu TOP 3.1: 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.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert und ergänzt wurde, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle, Staatliches Bauamt Weilheim, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB., Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Polling, Gemeinde Hohenpeißenberg, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Gemeindewerke Peißenberg

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

Gemeinde Böbing (VG Rottenbuch), Gemeinde Oberhausen

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

01 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 11.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

<p>Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
--	--

02 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt zwar die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Wir plädieren allerdings für einen Ausschluss jeglicher auch nur wohnähnlicher Nutzung i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, um mögliche Konfliktpotenziale zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung von vornherein zu vermeiden.</p> <p>Aus der Perspektive der gewerblichen Wirtschaft sehen wir zudem die Umwidmung von Gewerbeflächen hin zu einem Urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO grundsätzlich kritisch. Denn dadurch verändern sich nicht nur die zulässigen baulichen Nutzungen nach der BauNVO, sondern auch die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für gewerbliche Unternehmen nachteilig. Zudem fragen wir uns, warum das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO im Norden und nicht im Süden ausgewiesen werden soll. Vor dem Hintergrund des § 50 BImSchG erschließt sich uns nicht, warum eine</p>	<p>Der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes umfasst ein sieben-, bzw. sechs-geschossiges Bestandsgebäude. Diese stammen aus den Jahren 1955-1970 und werden nach Auflösung der Kraftwerksnutzung unterschiedlich genutzt. In den zuvor erwähnten Gebäuden sind bereits eine „Freie Kirche“ (kirchliche und soziale Zwecke) untergebracht sowie ein Tattoo-Studio und Büronutzungen. Künftig sollen dort eine Eventgastronomie sowie weitere soziale Nutzungen entstehen. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde zur Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie der geplanten Nutzungen an dieser Stelle das bestehende Industriegebiet in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO umzuwandeln. Da das Schallgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass in den oberen Geschossen dieser Gebäude Wohnen für die umliegenden Gewerbebetriebe unschädlich ist, wurde hier die Möglichkeit geschaffen dringend benötigten Wohnraum zu generieren. Zudem ist durch die Ausübung der auf dem Grundstück ausgeübten Tätigkeiten bzw. Betriebsstrukturen der Gebietscharakter eines</p>

<p>Wohnnutzung im Norden realisiert werden soll, wo weitere Gewerbegebäuden angrenzen, und nicht im Süden, wo ein Übergang zur Wohnbebauung sinnvoll wäre.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ nicht geltend zu machen.</p>	<p>Industriegebietes nach § 9 BauNVO nicht mehr gegeben.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich ausführen, dass sich die Schaffung eines Urbanen Gebietes nicht allein in der zulässigen Wohnnutzung begründet.</p> <p>Das südlich im Geltungsbereich konzipierte Wohngebiet leitet sich vom Masterplan der Marktgemeinde ab und soll einen sanften Übergang vom neuen Gewerbe- Urbanen Gebiet über das Sondergebiet hin zur bestehenden Wohnbebauung südlich des Stadelbachs schaffen.</p> <p>Zu den Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme und Beschlussfassung zum Technischen Umweltschutz (siehe Nr. 11) verwiesen.</p> <p>Aus diesen Gründen verbleibt die Planung unverändert.</p>
---	---

03 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 04.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>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 Teufe stattgefunden und sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben. Ehemalige Tagesschächte sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Weitere Belange des Bergamtes sind nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

04 Eisenbahn-Bundesamt vom 08.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Ihr Schreiben ist am 08.08.2025 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>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>

<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 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. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.</p>	
--	--

05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Nur unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.</p> <p>Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	
<p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Allgemeines</p> <p>Am Südrand des Planungsgebiets (Grstk. mit Fl. Nr. 3190/123, Gmkg.</p>	

Peißenberg) verläuft der Stadel- bzw. Wörthersbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Die derzeit veröffentlichten Hochwassergefahrenflächen sind nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen (HWS) im Abschnitt 1 – HWS Peißenberg (Süd) durch das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Stadelbach als Teilbaumaßnahme (TBM 1), sowie des innerörtlichen Gewässerausbaus an der Schacht- und Unterbaustraße (TBM 2) von Seiten der Gemeinde Peißenberg in Hinblick auf Erreichen des definierten Schutzzieles zu überprüfen. Anschließend werden die aktualisierten Hochwassergefahrenflächen veröffentlicht.

Im Bereich des Planungsgebiets beschränkt sich die Hochwassergefahr bei Eintritt eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses auf den Gewässerverlauf. Lediglich bei Eintritt eines extremen bzw. seltenen Hochwassers (HQextrem) sind großflächigere Überflutungen im Planungsgebiet nicht auszuschließen.

1.1.2 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird im Plan nachrichtlich übernommen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt
(Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). ***Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.“***

Die OK FFB im geplanten WA berücksichtigt bereits die vorgenannte Mindesthöhe. Bei dem geplanten Neubau der Nutzungsschablone 4 handelt es sich um ein Parkhaus. Hier wurde die Höhe der OK FFB auf das Gelände bezogen, da hier die Zufahrt zum künftigen Parkhaus höhenbestimmend ist. Zudem kann im HQ Extremfall evtl. anfallendes Oberflächenwasser durch die offenen Erdgeschosszonen abfließen. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um

<p>„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.“</p>	<p>Bestandsgebäude, die in Ihrer Höhenlage nicht verändert werden können.</p> <p>Der Hinweis wird unter Punkt 6.7 der wasserwirtschaftlichen Hinweise aufgenommen.</p>
<p>„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p>	<p>Es sind keine öffentlichen Gebäude geplant.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).“</p> <p>„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“</p>	<p>Die Hinweise 1-4 werden unter Punkt 6.7 der wasserwirtschaftlichen Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis 5 ist bereits unter Punkt 6.4 aufgeführt.</p>
<p>„Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Stadel- bzw. Wörthersbaches (Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach und Gewässerausbau im Bereich der Schacht- und Unterbaustraße) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Bei Extremereignissen kann aber auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.“</p> <p>„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	
<p>1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers</p> <p>Der Stadel- bzw. Wörthersbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60 m-Bereich dieses Gewässers.</p>	<p>Wird im Planteil nachrichtlich dargestellt.</p>
<p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 6.8 der wasserwirtschaftlichen Hinweise aufgenommen.</p>

Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 7.3.2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“

1.1.4 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Stadel- bzw. Wörthersbach. Die Unterhaltung obliegt der Gde. Peißenberg.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neu-anpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher mind. 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasser-wirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite beidseitig entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

Der Gewässerunterhaltung obliegt die Marktgemeinde Peißenberg. In Absprache mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltung wurde der geplante, und in der Planzeichnung festgesetzte Pflegeweg generiert. Hierbei wurde auf die tatsächliche Situation in Verbindung mit der geplanten Bebauung abgestellt. Eine Breite des konzipierten Pflegeweges von 4,0 m wurde hier als ausreichend erachtet. Lediglich am Südwest Eck der Neubebauung im Kurvenbereich des Stadelbachs wurde eine Breite von 3,5 m festgesetzt. Da es sich lediglich um ein kurzes Stück (ca. 10,0 m) handelt kann dies hingenommen werden.

Eine beidseitige Festsetzung eines Pflegeweges bzw. eines Uferstreifens ist auf Grund der bestehenden Bebauungen südlich des Stadelbachs nicht möglich.

Es wird deshalb vorgeschlagen die gewünschte Festsetzung wie folgt abzuändern:

„Innerhalb des festgesetzten Pflegeweges entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches dürfen keine baulichen oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Diese Festsetzung wird unter Punkt 7.10 in Textteil aufgenommen.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

In Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) auf verstärkte Fließwege und wassersensible Bereiche hingewiesen (vgl. UmweltAtlas Bayern:

Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).

<p>Die Gemeinde sollte weitere Hinweise oder Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p>	
<p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“</p>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen und Abflussmulden festgesetzt.</p>
<p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).</p>	<p>Die OK FFB im geplanten WA berücksichtigt bereits die vorgenannte Mindesthöhe. Bei dem geplanten Neubau der Nutzungsschablone 4 handelt es sich um ein Parkhaus. Hier wurde die Höhe der OK FFB auf das Gelände bezogen da hier die Zufahrt zum künftigen Parkhaus höhenbestimmend ist. Zudem kann im HQ Extremfall eventuell anfallendes Oberflächenwasser durch die offenen Erdgeschosszonen abfließen. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um Bestandsgebäude, die in Ihrer Höhenlage nicht verändert werden können.</p>
<p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p>	<p>Dieser Hinweis ist im Textteil bereits unter Punkt 6.3 aufgeführt.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“</p> <p>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Wurde bereits zuvor behandelt.</p>
<p>1.3 Grundwasser</p> <p>Hohe Grundwasserstände liegen im Plangebiet nicht vor, gemäß Gutachter wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) bei 5,0 m u. GOK angenommen. Diesen können wir aufgrund Bodenaufschlüssen im Plangebiet bestätigen.</p> <p>Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies grundsätzlich</p>	

einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Mit den Festsetzungen zum Grundwasser im Textteil unter Nr. 9.2 besteht Einverständnis.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Grundwasser:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Muss während der Bauausführung Grund-/Schichtenwasser abgesenkt, abgeleitet oder umgeleitet werden, so ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.“

1.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) mit der Nr. 19000770 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Gemäß uns bekannten Bodenaufschlüssen im Plangebiet wurden künstlichen Auffüllungen bis 3 m unter Geländeoberfläche angetroffen (vgl. Aufschluss „BP8“ bzw. „Peiss467“). Tiefergehende Auffüllungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich hat unsere Aussage vom 27.02.2008 (unter Nr. 4.4 in der Begründung) noch Bestand, diese bezog sich jedoch auf Gewerbeflächen, nun soll aber auch allgemeines Wohnen zugelassen werden.

In den nahezu flächig vorliegenden anthropogenen Auffüllungen (mit wechselnden Fremdbestandteilen, insbesondere Kohle, Asche, Schlacke und Bauschutt) wurden abfallrelevante Schadstoffbelastungen bis > Z 2 gemäß Verfüll-Leitfaden festgestellt. Die in der Begründung genannten Flurstücke (Untersuchung Firma „Sinus Consult“ von 2000) befinden sich nördlich und damit außerhalb des Planungsgebiets und können damit nicht übertragen werden. Für die zu betrachtenden Areale ist uns weder für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser noch für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze eine abschließende gutachterliche Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Altlastenverdachts bekannt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Landratsamt Weilheim-Schongau das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und sofern notwendig geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. **Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro (Sachverständige / Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) von der Gemeinde zu beauftragen**

Die Hinweise werden unter Punkt 6.9 im Textteil aufgenommen.

Im Nachgang zur Auslegung wurde noch ein Gutachten aufgefunden, das die angesprochenen Untersuchungen gutachterlich bewertet. Das Gutachten wurde dem WWA zur Beurteilung nachgereicht. Die erneute Stellungnahme führt aus, dass das vorliegende Gutachten nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und ist deshalb zu aktualisieren.

Aus diesem Grund ist ein entsprechendes Gutachten einzuholen und die Ergebnisse in Planteil, Textteil und Begründung einzuarbeiten.

(flurstücksscharfe Aussage).

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für weitere Hinweise zu Altlasten:

„Es liegen nahezu vollflächig schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor, jegliche Bodeneingriffe sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Der Aushub ist zu beproben und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen gemeinwohlverträglich zu verwerten bzw. zu entsorgen.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

1.5 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

In der Begründung unter Nr. 4.4 wird zur Niederschlagswasserversickerung folgendes genannt:

Lediglich im Bereich von 3,50 m bis 4,0 m unter Geländeoberkannte wird ein versickerungsfähiger Horizont vermutet (unterhalb steht Grundwasser an, oberhalb stehen Auffüllungen und schlecht sickerfähige Tone/Schliffe an).

Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass die o.g. Daten nur einer groben Vorbemessung von Sickeranlagen dienen. Es wird seitens des Gutachters eine Festlegung der genauen Lage einer Sickereinrichtung und eine Durchführung einer Baugrunduntersuchung in diesem Bereich empfohlen.

Gemäß dem Hinweis im Textteil unter Nr. 6.1, soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten versickert werden. Das Plangebiet befindet sich jedoch auf einer Altlastenverdachtsfläche mit vollflächigen schadstoffbelasteten Auffüllungen bis mind. 2 m unter Geländeoberkannte, **eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten ist nicht zulässig.**

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen

Die betreffenden Altlastenverdachtsflächen werden im Plan teil nachgetragen und die geforderten Hinweise im Textteil unter Punkt 3 übernommen.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und den Planunterlagen beizufügen.

Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, dies ist hier nicht der Fall. Es ist somit ein schlüssiges Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Bereiche in welchen Versickert werden soll, sind vorab mittels Baugrunduntersuchung abzugrenzen, ob eine Versickerung überhaupt möglich ist, wenn nicht ist eine andere technische Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers nötig.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig. Eine frühzeitige Abstimmung der Unterlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wird empfohlen.

2. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.

- **Vorliegende Altlastenverdachtsflächen**
- Die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht gesichert. Das geplante Konzept der Niederschlagswasser-versickerung über die belebte Oberbodenpassage ist aufgrund der schädlichen Bodenveränderungen nicht möglich.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Orientierende Altlastenuntersuchung auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und ggf. Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze gerade im Bereich des allgemeinen Wohnens
- Erschließungskonzeption mit Angabe der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Baugrunduntersuchung im Bereich der späteren Bereiche in welchen eine Versickerung stattfinden soll)

Die entsprechenden Unterlagen werden gemäß den Beschlüssen nachgereicht und vor der erneuten Auslegung in die Planung eingearbeitet.

06 Regierung von Oberbayern vom 09.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:	
Planung Der Markt Peißenberg beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände“ die städtebauliche Neuordnung einer Teilfläche von ca. 2,6 ha. Ziel der Änderung ist die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die aktuelle Nutzungsstruktur sowie die Ermöglichung einer Wohnnutzung im südlichen Bereich. Vorgesehen ist insbesondere die Umwandlung eines Teils der	

bisherigen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen bzw. Grünflächen in ein Urbanes Gebiet/ Allgemeines Wohngebiet sowie die städtebauliche Einbindung in das angrenzende Quartier.

Im Geltungsbereich sollen die Teilflächen, die bisher als bisherigen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen bzw. Grünflächen festgesetzt sind, künftig als Urbanes Gebiet, als Gewerbegebiet, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Energieversorgung sowie allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Flächen als Gewerbegebiet, entgegen der Ausführung in der Planbegründung teilweise aber auch als Versorgungsfläche dargestellt.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

Die geplante Umwandlung und Nachverdichtung erfolgt im Siedlungsbestand und entspricht dem Ziel der Innenentwicklung sowie einer flächenarenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G, 3.2 Z; RP 17 B II 1.1 G).

Hochwasserschutz

Gemäß LEP 7.2.5 G sollen Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Laut Planunterlagen sowie Geodaten des LfU liegt eine Teilfläche des Plangebiets im HQextrem-Bereich. Nach dem Rauminformationssystem Bayern, das auf Basis des Gewässeratlas gepflegt wird, befindet sich derselbe Bereich mit Stand 13.09.2024 zudem im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs. Die Planung ist daher mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie ggf. mit dem Landesamt für Umwelt (Ref. 69 Hochwasserrisikomanagement) abzustimmen.

Immissionsschutz

Die Nähe zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung erfordert besondere Beachtung (vgl. RP 17 B XII 3.1 Z, 3.3 Z). Nach den vorliegenden Unterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die vorgesehenen Festsetzungen sollen deren Ergebnisse berücksichtigen und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen. Ob die Belange des Lärmschutzes damit hinreichend berücksichtigt sind, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLpIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 8).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und Immissionsschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Städtebauliche Hinweise:

Aus Sicht des Sachgebiet 34.1 - Städtebau dürfen wir folgende Hinweise übermitteln:

Leider wurden aus dem Masterplan die städtebaulich erstrebenswerte Fuß-/Radwegwegverbindung entlang des Wörthersbachs und das Trenngrün zwischen Wohnnutzung und Sondergebiet 1 nicht in die Planung übernommen. Es wird empfohlen die Planung diesbezüglich zu anzupassen.

Der im Masterplan dargestellte geplante Fußweg lässt sich nicht realisieren, da eine Weiterführung an der östlichen Grundstücksgrenze über die FlNr. 3190/106 (Hagebaumarkt) nicht möglich ist. Der festgesetzte Pflegeweg könnte auch als Fuß- und Radweg gewidmet werden, sollte sich

	<p>in Zukunft hier eine Verbindung herstellen lassen.</p> <p>Das angesprochene Trenngrün zwischen Gewerbe und Wohnen kann ebenfalls nicht generiert werden, da die hierfür vorgesehenen Flächen die Grundstücke der LEW betreffen und diese zudem mit Leitungen versehen sind, innerhalb deren Schutzzonen keine Bäume zulässig sind</p>
<p><u>Sonstige Hinweise:</u></p> <p>Nach unseren Informationen ist im Geltungsbereich seit 2009 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Wir bitten um Mitteilung, ob dieses Verfahren inzwischen abgeschlossen oder eingestellt wurde.</p>	<p>Nach der frühzeitigen Auslegung und der anschließenden Abwägung 2011 wurde das Verfahren nicht weitergeführt.</p> <p>Mit dem damaligen Architekturbüro (Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung) wurde bereits von Seiten der Verwaltung Kontakt aufgenommen. Das Verfahren soll zeitnah weitergeführt werden.</p>
<p>Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLpIG). Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

07 Planungsverband Region Oberland vom 10.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.09.2025 an.</p>	<p>Das Schreiben wird zu Kenntnis genommen.</p>

08 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.1 Bauleitplanung vom 16.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>zum o. g. Änderungsverfahren beiliegende Stellungnahmen z. K. u. w. V.</p> <p>Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass für das SO 1 keine Baugrenzen festgesetzt sind. Trifft ein Bebauungsplan Regelungen zu den überbaubaren Flächen, wie hier durch Baugrenzen und Baulinien, sind entsprechende zeichnerische Festsetzungen Voraussetzungen,</p>	<p>Dies wird auch derzeit nicht gewünscht. Ein Entwicklungskonzept für die angesprochene Fläche liegt derzeit nicht vor.</p>

um dort baulichen Anlagen realisieren zu können. Dementsprechend können im SO keine baulichen Anlagen gebaut werden	Aus diesem Grund verblebt die Planung unverändert.
---	--

09 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.2 Städtebau vom 25.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Zur Planzeichnung:</u> Für die Sondergebiete sollte die Zweckbestimmung eindeutiger definiert werden, da „Energieversorgung“ vielfältig sein kann.	Der Begriff „Zweckbestimmung Energieversorgung“ wird um den Zusatz: „hier LEW-Umspannwerk“ ergänzt.
Im Sinne angenehmen Kleinklimas, also wünschenswerter Kühlung und Verdunstung, empfehlen wir, auch in den Gewerbegebietbereichen zu pflanzende Bäume festzusetzen.	Auf Grund der bestehenden Betriebsstrukturen als auch der Lager-, Liefertätigkeiten sowie der bestehenden Parkplatzflächen ist die gewünschte Festsetzung nicht möglich.
<u>Zu den Festsetzungen durch Planzeichen:</u> Das Zeichen III+P wird als „Drei Vollgeschosse plus Penthousegeschoß (P)“ erklärt. Es handelt sich hierbei jedoch um IV Vollgeschosse, analog bei II+P um III Vollgeschosse. Wir empfehlen, für das oberste Geschoss eine extra Baugrenze festzusetzen um die Ausdehnung zu beschreiben oder spezielle Schemaschnitte als Festsetzung zu führen, die die angedachten Rücksprünge und Wandhöhen enthalten.	Die Penthäuser werden mit Maßangaben entsprechend gekennzeichnet.
Die „unterirdisch zu verlegende Fernwärmeleitung“ ist als Festsetzung genannt, unter den Hinweisen findet sich jedoch eine sehr ähnliche Linienart, die zudem auch mit der Erklärung „... zu verlegen“ versehen ist.	Die Festsetzung wird gestrichen, da ein Hinweis hierzu ausreichen ist.
Das Maß der Nutzung im WA mit der geplanten GRZ von 0,5 überschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO, welcher im WA eine GRZ von 0,4 vorsieht. In der Begründung findet sich hierzu keine bestimmte Aussage. Eine Überschreitung sollte städtebaulich begründet werden. Wir weisen auch darauf hin, dass Flächen, die durch die Tiefgarage unterbaut sind und hier mit einer geringen Überdeckung von nur 60 cm durchwurzelbarer Bodenschicht zulässig wären, als Überschreitungsfläche gemäß § 19 (4) BauNVO mitzurechnen sind.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Wir empfehlen, für alle geplanten Stellplätze nach jedem fünften Stellplatz die entsprechenden Untergliederungen mit Bäumen einzutragen und festzusetzen.	Es sind keine Stellplätze festgesetzt. Die für die Wohnanlage notwendigen Stellplätze werden vorrausichtlich auf der Tiefgarage errichtet, sodass hier eine zwingende Festsetzung von Bäumen problematisch werden kann. Aus diesem Grund verbleibt die Planung unverändert.
Der Pflegeweg ist sehr zu begrüßen. Seine Lage sollte nicht nur ein Vorschlag, sondern eine Festsetzung werden. Es würde den Gewerbestandort als auch die Wohnbereiche sehr aufwerten, wenn für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung bis zum Zechenweg hergestellt werden könnte.	Der geplante Pflegeweg kann erst in einer weitergehenden Planung in Lage und Ausdehnung endgültig konkretisiert werden. Deshalb verbleibt der Pflegeweg unter den Hinweisen.

	Der im Masterplan dargestellte geplante Fußweg lässt sich nicht realisieren, da eine Weiterführung an der östlichen Grundstücksgrenze über die FlNr: 3190/106 (Hagebaumarkt) nicht möglich ist.
<u>Zu den Festsetzungen durch Text:</u>	Die Festsetzung 5.1 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: „sowie die Satteldächer bis 12 Grad Dachneigung...“

10 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespfllege vom 16.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Naturschutz:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, Der Markt Peißenberg beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen um die bestehenden Gewerbegebäuden der tatsächlichen Nutzung anzupassen sowie zusätzliche Flächen für Wohnbebauungen im Süden des Geltungsbereichs auszuweisen. Der ca. 2,61 ha große Geltungsbereich umfasst dabei die Grundstücke mit Flurnrn. 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, jeweils Gemarkung Peißenberg. Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen, wir tragen aber die nachfolgend geäußerten Empfehlungen zur Grünordnung in vollem Umfang mit.	
<u>Grünordnung:</u> Empfehlungen: - Zur Ermöglichung eines ästhetischen und gesunden Wohnumfeldes empfehlen wir, wie im Masterplan Peißenberg dargestellt, eine Eingrünung der geplanten Wohnanlage durch einen min. 10 m breiten, mit Laubgehölzen bepflanzten Grünstreifen an der Nordseite. Als Minimalvariante sollte geprüft werden, ob die massiv wirkenden Stellplätze nördlich der Wohnungsbauten an der Oberfläche gänzlich in die Tiefgarage integriert werden können – um dort die Eingrünung insoweit zu verwirklichen, wie sie mit Feuerwehrzufahrten	Der Masterplan ging davon aus, dass ein Teil des Sondergebiets überplant werden kann, das ist jedoch nicht der Fall. Die Platzverhältnisse sind extrem eng, so dass eine grüne Zäsur zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet nicht möglich ist. Das gilt auch für die Anordnung der Stellplätze. Eine teilweise Verlagerung der

<p>realisierbar sind. In jedem Fall sollte für eine minimale Qualitätssicherung und Klimaanpassung (Kühlung, ...) folgendes für das gesamte Plangebiet gefordert werden: „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.“</p>	<p>oberirdischen Stellplätze in die TG ist nicht möglich. Bäume würden einen Stellplatzverlust nach sich ziehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zu §2, 7.7: Baumpflanzungen über Tiefgaragen: Der Oberbodenaufbau über Tiefgaragen muss eine Mindestmächtigkeit von 1,5 m betragen. Bäume sind in Baumquartieren mit einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum zu setzen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur ist die Anlage von Hochbeeten ebenfalls zulässig. Es ist ausreichend Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die erforderlichen statischen Bedingungen sowie die ausreichende Tragfähigkeit sind herzustellen. - Zudem könnte – wie im Bebauungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ – Regelungen zur Fassadenbegrünung getroffen werden, um die Lebensqualität zu verbessern. 	<p>Die bereits festgesetzten Mindestdicken der TG-Überdeckung entsprechen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL, letzte Fassung von 2018. Es sind klein- bis mittelkronige Bäume berücksichtigt. Größere Überdeckungen sind aufgrund der Enge des Planungsgebietes und der notwendigen Befahrbarkeit entlang des Baches nicht realistisch.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Es könnten Nisthilfen und Quartiere gefordert werden: „Jedes neue Gebäude ist mit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Sperling Mehlschwalbe oder Fledermausquartieren auszustatten. Diese sind an der wettergeschützten Nord- oder Ostfassade in einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren und dauerhaft zu erhalten.“ 	<p>Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² geschlossener Wandfläche, Stützmauern ab 1 m Höhe und Pergolen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen (s. B. Hinweise Ziffer 13). Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standorttypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Auf jedem Baugrundstück sollte eine Einrichtung zur Regenwasserspeicherung installiert werden. Das gesammelte Regenwasser ist bevorzugt zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. 	<p>Die Anregung wird Im Textteil unter Punkt 1.6 der Hinweise wie folgt aufgenommen:</p> <p><i>„Jedes neue Gebäude sollte mit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Sperling Mehlschwalbe oder Fledermausquartieren ausgestattet werden. Diese sind an der wettergeschützten Nord- oder Ostfassade in einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren und dauerhaft zu erhalten.“</i></p>
	<p>Die Einrichtung von Regenwasserzisternen wird als Empfehlung in den Hinweisen unter Punkt 1.5 wie folgt aufgenommen:</p>

	„Es wird empfohlen auf jedem Baugrundstück eine Einrichtung zur Regenwasserspeicherung zu installieren. Das gesammelte Regenwasser ist bevorzugt zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.“
<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu § 3 1.2.: Stadtklimatolerante Arten für die Pflanzung am Alpenrand aus dem Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+: <i>Alnus x spaethii</i>, <i>Eucommia ulmoides</i>, <i>Fraxinus ornus</i>, <i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>, <i>Juglans nigra</i>, <i>Magnolia kobus</i>, <i>Quercus frainetto 'Trump'</i>, <i>Styphnolobium japonicum 'Regent'</i>, <i>Ulmus 'Lobel'</i>, <i>Ulmus 'Rebona'</i> 	<p>Die Liste der Klimabäume in den Hinweisen soll um folgende Arten ergänzt werden:</p> <p><i>Kobushi-Magnolie – Magnolia kobus</i> <i>Japanischer Schurbaum – Styphnolobium japonicum</i> <i>Lobel-Ulme – Ulmus 'Lobel'</i></p> <p>Die anderen Arten sind entweder noch kaum erhältlich, oder bergen im Fall von <i>Alnus spaethii</i> ein hohes Allergiepotential.</p>

11 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.2 Technischer Umweltschutz vom 10.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Einwendungen</p> <p>Die Planung wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht sehr kritisch beurteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebiets an die bestehenden Gewerbebetriebe wird neues Konfliktpotential geschaffen, insbesondere ist nicht auszuschließen, dass sich bestehende Gewerbebetriebe künftig einschränken müssen, damit an der benachbarten Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. 	<p>Abwägung zu 1:</p> <p>Die Nähe von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung kann grundsätzlich zu Nutzungskonflikten führen. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt dies durch gezielte Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm. Die geplante Bebauung wird so gestaltet, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für bestehende Betriebe entstehen.</p> <p>Die Belange der bestehenden gewerblichen Nutzung werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen (z. B. hochabsorbierende Lärmschutzwände, Fassadengestaltung ohne offensichtliche Fenster an Konfliktpunkten) gewahrt.</p> <p>Die Planung entspricht den Anforderungen des § 50 BImSchG („Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“) und ist mit der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vereinbar. Eine Einschränkung bestehender Betriebe ist daher nicht zu erwarten.</p>
<p>2. Laut Lärmgutachten werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte um bis zu 7 dB(A) überschritten. Dies hat zur Konsequenz, dass bei zwei Gebäuden an 2 bzw. 3 Fassaden keine offensichtlichen Fenster zulässig sind. Bei den anderen Gebäuden sieht es nur dann etwas besser aus, wenn zwischen den Gebäuden zwei 10 – 14 m breite und 9 bzw. 12 m hohe Lärmschutzwände errichtet werden. Dieser hohe Aufwand ist ein eindeutiger Hinweis, dass diese</p>	<p>Abwägung zu 2:</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung weist Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) aus. Die Kritik des Landratsamts hinsichtlich der baulichen Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände, Fensterregelungen) ist nachvollziehbar.</p> <p>Die geplanten Lärmschutzwände und die gezielte Fassadengestaltung stellen eine technisch wirksame Lösung dar. Die Einschränkung offensichtlicher Fenster</p>

<p>Fläche nicht für die Planung eines Wohngebiets geeignet ist.</p>	<p>betrifft nur einzelne Fassadenbereiche und kann durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) kompensiert werden. Die Wohnqualität bleibt erhalten, die Belichtung ist durch festverglaste Fenster gewährleistet. Der bauliche Aufwand scheint angemessen im Verhältnis zur städtebaulichen Zielsetzung und entspricht gängigen Standards im Umgang mit Gewerbelärm.</p>
<p>3. Auch im Urbanen Gebiet kommt es zu deutlichen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte. Dort kann im Grunde nur gewohnt werden, wenn an drei der vier Fassaden keine öffnenbaren Fenster eingebaut werden. Da kaum anzunehmen ist, dass die Wohnungen sich über eine komplette Etage erstrecken, werden dort Wohnung entstehen, deren Wohnräume keine öffnenbaren Fenster enthalten!</p>	<p>Abwägung zu 3: Der Einwand weist auf deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Urbanen Gebiet hin. Kritisiert wird insbesondere, dass an drei von vier Fassaden keine öffnenbaren Fenster zulässig seien und dadurch Wohnräume ohne natürliche Lüftungsmöglichkeit entstehen könnten. Zusätzlich wird auf mögliche zusätzliche Belastungen durch tieffrequente Geräusche aus punktförmigen Quellen (z. B. Abgaskamine, Motoren der benachbarten Kraftwerksgesellschaft) hingewiesen, die in der Berechnung nicht explizit berücksichtigt worden seien.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Bewertung des Urbanen Gebiets auf Grundlage der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (60 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht) erfolgt ist. Diese Werte dienen der städtebaulichen Einschätzung. Für die rechtliche Zulässigkeit gemäß TA Lärm gelten jedoch für die Tageszeit höhere Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (63 dB(A) Tag), während für die Nachtzeit ebenfalls ein Richtwert von 45 dB(A) gilt. Gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist im Urbanen Gebiet (Nutzungsschablonen 1 und 2) Wohnen ausschließlich in den obersten zwei Geschossen zulässig. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an allen relevanten Fassadenseiten dieser Geschosse (6 und 7) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (60 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht) eingehalten werden. Diese Werte dienen der städtebaulichen Einschätzung und zeigen, dass die Wohnnutzung in diesen Bereichen grundsätzlich möglich ist. Die Kritik bezüglich der allgemeinen Eignung des Urbanen Gebiets für Wohnnutzung ist im konkreten Planungszusammenhang nicht zutreffend.</p> <p>Für die darunterliegenden Geschosse ist festzuhalten, dass an den meisten Fassadenseiten die Orientierungswerte für die Tageszeit gemäß DIN 18005 (60 dB(A)) eingehalten werden können. Sofern in diesen Geschossen ausschließlich Büronutzungen vorgesehen sind, ist zu beachten, dass für Büronutzungen kein erhöhter Schutzanspruch für die Nachtzeit besteht. In solchen Fällen kann der Tageswert auch nachts herangezogen werden, wie im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für</p>

	<p>Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016, Zeichen 72a-U8718.5-2016/1-1 dargelegt. Maßgebliche Immissionsorte sind nur dort anzusetzen, wo sich schutzbedürftige Nutzungen befinden – Nebenräume sind hiervon ausgenommen.</p> <p>Abwägung zum Einwand „lärmabstrahlenden Abgaskaminen sowie Zu- und Abluftöffnungen“:</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung, einschließlich einer Dachbegehung im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, konnten weder relevante Geräusche aus den genannten Kaminanlagen noch tieffrequente Geräusche wahrgenommen werden. Der subjektive Höreindruck ließ keine Hinweise auf auffällige oder störende Geräuschquellen erkennen.</p> <p>Zudem ist festzuhalten, dass tieffrequente Geräuschbelastungen typischerweise zu Beschwerden in der Umgebung führen, wenn sie tatsächlich relevant sind. In Bezug auf die benachbarte Bestandsbebauung liegen keine Hinweise auf entsprechende Beschwerden oder Konflikte vor, was als Indiz dafür gewertet werden kann, dass die Emissionen aus diesen Quellen nicht zu einer relevanten Belastung führen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung hat diese spezifischen Punktquellen nicht gesondert betrachtet, da sie im Rahmen der Emissionskontingentbewertung nicht als konfliktrelevant eingestuft wurden. Eine ergänzende Prüfung ist daher nicht zwingend erforderlich, kann jedoch bei Bedarf im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BlmSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>Die Vielzahl der geplanten Wohnungen passt nicht in dieses Gebiet und kann zu Einschränkungen für die vorhandenen Betriebe führen. Besonders das geplante Urbane Gebiet unmittelbar neben den Kraftwerksanlagen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Hier ist das aktuell bestehende Industriegebiet beizubehalten.</p> <p>Sofern in diesem Gebiet zusätzliche Wohnungen zugelassen werden sollen, könnte entlang des Stadelbachs ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass in diesem Bereich eine entsprechende</p>	

<p>gewerbliche Nutzung realisiert wird.</p> <p>Die Teilflächen für die Energieerzeugung werden im Änderungsplan mit „SO 1“ und „SO 2“ bezeichnet.</p> <p>Im Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ gibt es bereits die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3, daher wird empfohlen, die neuen Sondergebiete in „SO 4“ und „SO 5“ umzubenennen.</p>	<p>Abwägung zum Einwand „Bezeichnung der Sondergebiete“:</p> <p>Die Umbenennung der neuen Sondergebiete in „SO 4“ und „SO 5“ wird als sinnvoller Hinweis aufgenommen und sollte zur Klarstellung im Bebauungsplan übernommen werden.</p>
---	---

12 Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41.4 Wasserrecht vom 20.08.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Oberirdische Gewässer befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Unmittelbar südlich grenzt das Gewässer III. Ordnung Wörthersbach an das Plangebiet an. Beim Wörthersbach handelt es sich um ein Risikogewässer hinsichtlich Hochwassergefahren gem. § 73 Abs. 5 WHG.</p> <p>Seit der abschließenden Herstellung des technischen Hochwasserschutzes durch die Errichtung des HRB Stadelsbach ist der Planbereich hinsichtlich eines Überschwemmungsgebietes HQ100 hochwasserfrei. Daneben ist die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes HQ100 für den Wörthersbach in diesem Bereich zum 01.09.2024 ausgelaufen.</p> <p>Damit kommen auch die materiell-rechtlichen Anforderungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz gem. § 78 Abs. 3 WHG nicht mehr zum tragen.</p> <p>Jedoch liegt der nördliche Bereich des gegenständlichen Plangebietes nach wie vor in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, einem HQextrem (1000-jährliches Hochwasserereignis). Hintergrund hierfür ist, dass es sich zwar um einen geschützten Bereich vor einem HQ100 handelt, jedoch die technischen Hochwasserschutzanlagen (HRB) versagen können bzw. bei einem Ereignis, welches größer ist als ein HQ100 auch überströmt werden.</p> <p>Aufgrund der Lage im HQextrem, hat der Markt Peißenberg gem. den Vorgaben aus § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden für die entsprechend betroffenen Bereich innerhalb des Plangebietes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	

In diesem Zusammenhang wird auch auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen die Untergeschosse wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

Es wird im Zusammenhang mit der teilweisen Lage im Risikogebiet HQextrem noch darauf hingewiesen, dass dieses innerhalb des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen werden soll.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der einen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite kann es durch die Vorhaben auch zur Beeinflussung des Wasserhaushaltes, sowohl Grundwasser als auch oberirdische Gewässer kommen. Hiernach sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig ist. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Entsprechende weitergehende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Starkregenmanagements werden empfohlen um den immer häufiger auftretenden intensiven Regenereignissen gerecht zu werden. Auf die entsprechenden Beratungsangebote des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen.

Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Im Zusammenhang mit der randlichen Lage des Wörhersbaches an der südlichen Grenze des Plangebietes wird noch darauf

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird im Plan nachrichtlich übernommen.

Die vorgenannten Aussagen werden zur Kenntnis genommen und sind bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.

hingewiesen, dass ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von fünf Metern von sämtlichen Nutzungen freizuhalten ist, um zum einen die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten und zum anderen den Gewässerschutz sicherzustellen (§ 38 WHG und Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bay-NatSchG).

Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.

13 Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechtverwaltung vom 16.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
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.	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.
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.	
Zwischen 1932 und 1933 wurde Kohle in über 600 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurden die Flöze 8, 10/11 und 14 mit einer Gesamtächtigkeit 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.	
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.	
Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

14 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 17.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und
---------------	--------------

	Beschlussvorschlag <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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Süden des Geltungsbereichs sollen neue Wohnbauflächen eingerichtet und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nehmen wir zur Kenntnis;</p> <p>Unter anderem wurde eine Lärmschutzwand nördlich des neuen Wohngebiets als Maßnahme zur schalltechnischen Konfliktbewältigung im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung aufgenommen.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus sei grundsätzlich bezüglich des Trennungsgrundsatzes ebenso auf die Äußerung zur zeitlich parallel in Auslegung befindliche Bebauungsplannedaufstellung „An der Zechenhalle“ verwiesen sowie weiterhin auch auf unsre Stellungnahme zur vorausgegangen zweiten Bebauungsplanänderung zum gegenständlichem Bebauungsplan, die ebenso grundsätzlich aufrecht erhalten wird.</p>
--	--

15 LEW Verteilnetz GmbH vom 30.09.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.	Der Leitungsverlauf mit Mast und Schutzzone wird nachrichtlich in die

<p>Zu unseren 110-kV-Freileitungen:</p> <p>Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" verlaufen unsere 110-kV-Leitungen Anlage 65001 und Anlage 65701.</p> <p>In dem beigefügten Lageplanausschnitt M 1:1000 sind die Leitungsmittelachse, die Gittermäste 1 und 146 der 110-kV-Leitungen sowie die Grenzen der jeweils 25 m beiderseits der Leitungssachse umfassenden Schutzzone blau eingetragen.</p> <p>Das süd-westliche Gebäude der Nutzungsschablone 7 befindet sich innerhalb der Schutzzone unserer 110-kV-Freileitung Anlage 65001. Für dieses Bauwerk gehen wir von derselben Höhe wie bei Schnitt A-A aus. Mit diesen Höhen werden die erforderlichen Mindestabstände eingehalten.</p> <p>Als Grundlage für die weiteren Planungen haben wir (im beiliegenden Lageplanausschnitt M 1:1000) den Ausübungsbereich der 110-kV-Leitung in ein Raster mit einer Breite von 16,6 m in mehrere Bereiche unterteilt und jeweils für den ungünstigsten Punkt die mögliche Unterbauungshöhe für Gebäude mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° eingetragen.</p> <p>Die angegebenen Werte wurden nach den derzeit gültigen Vorschriften und Normen ermittelt und sind in m ü. NHN angegeben.</p> <p>Bei Bauwerken mit Dachneigungen von größer 15°, etwaigen Dachaufbauten (Kamine, Lüfterrohre, Antennen) kann eine um 2 m größere Bauhöhe realisiert werden.</p> <p>Auch beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten außerhalb des Schutzstreifens ist durch geeignete Maßnahmen (etwa dem Einsatz einer Drehkreis- oder Arbeitsbereichsbeschränkung an einem Auto- oder Baukran) sicherzustellen, dass ein Eindringen in den Schutzbereich der Leitung in jedem Fall sicher ausgeschlossen wird.</p> <p>Es muss sichergestellt werden, dass es auch beim Betrieb der Geräte außerhalb des Schutzstreifens zu keiner Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes kommt (etwa durch das Eindringen in den Schutzbereich der Leitung mit der Laufkatze, des Hakens, von Anschlagmitteln oder einer angehängten Last eines Auto- oder Baukrans oder durch das Nachschwingen von Last, verziehen der Last vom Boden aus dgl.) Bei einer unzulässigen Annäherung, d.h. bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes von 3 m zum Leiterseil besteht Lebensgefahr für die am Bau beschäftigten Personen. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können.</p> <p>Die beigefügten Auflagen und Hinweise „Bebauungsplan“ und „Merkheft für Baufachleute“ sind zu beachten.</p>	<p>Planung übernommen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei den weitergehenden Planungen zu beachten.</p>
<p>Zu unserem Umspannwerk:</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan PKG-Gelände, inkl. unseres Umspannwerk Peißenberg</p>	

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zum Bebauungsplan „PKG-Gelände“, hier zu den Fl.-Nr. 9190/152, 3173 und 3190/148 Gmk. Peißenberg Bezug nehmen zu können.

Wir haben aus dem Erläuterungsbericht entnommen, dass die Erschließung über die „Stadelbachstraße“ erfolgen soll. Wir wollen Sie als Straßenverkehrslastträger darauf hinweisen, dass die Brücke über „Wörtersbach“ weiterhin und dauerhaft als SLW60-Brücke zu erhalten ist, um jederzeit im Havariefall einen Transformatorentausch zu ermöglichen.

Für diese Transformatorentransporte ist es auch notwendig, den vorgesehenen Fuß- und Radweg auf der Westseite der Fl. Nr. 3190/151 so zu gestalten, dass ein Überfahren mit den Schwerlasttransporten (siehe oben „Transformatorentausch“) ermöglicht wird.

Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass Sie in der Zone GE2 zur Sonderzone SO2 das vorhandene Gebäude umfunktionieren wollen. Es sind in zwischen E3 und E7 Parkplätze, darüber Büroflächen vorgesehen, wie der Schnitt „D-D“ verdeutlicht. Wir wollen hierbei darauf hinweisen, dann an der Südseite des Gebäudes Hochspannungsabspannungen vorhanden sind, die weder statisch noch dynamisch nicht verändert werden dürfen. Zudem sind diese Abspannung jederzeit als elektrische Anlage im Sinne der VDE 0105 zu betrachten. Dies gilt vor allem in Hinblick auf das unkontrollierte Eindringen in die Gefahrenzone für 110-kV-Anlagen! Dementsprechend muss baulich sichergestellt werden, dass zu keinem Zeitpunkt unbefugte in die Nähe von spannungsführenden Teilen gelangen können. Die vorhandene verschlossene Fassade gilt als solcher Schutz. Im Falle von Parkdecks wäre jedoch auf die mechanische Festigkeit durch geeignete Maßnahmen zu achten. Auch während der Umbauzeit des Gebäudes, z.B. zum Fassadentausch, ist hierzu im Vorfeld eine Abstimmung mit uns vorzunehmen, um einen gefahrlosen Umbau zu ermöglichen. Provisorische Abspannungen, Notstromaggregateinsätze oder anderweitige bauliche Provisorien können hier bei nicht ausgeschlossen werden. Die dabei entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger vollständig zu übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass bei Büro- und Parkflächen im Gebäude 3 sich auch Brandschutzaflagen ergeben können, die die Betrachtung der nebenanstehenden Transformatoren (Ölvolumen >20.000l, Brandklasse B) erforderlich machen.

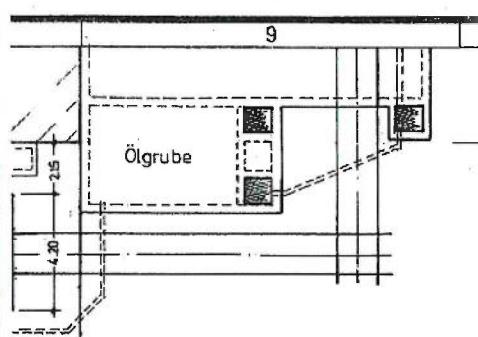
Die Zufahrt bleibt unverändert bestehen und wird zudem als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld fanden bereits mehrere Gespräche zum geplanten Baugebiet statt. Hierbei wurde die Aussage getroffen, dass die angesprochenen Transformatoren im Zeitraum 2026 – 2028 zurückgebaut werden sollen. Die vorgebrachten Hinweise zu den vorgebrachten Problemen im Rahmen einer Bebauung werden zur Kenntnis genommen und dem Investor zur Beachtung bei den weitergehenden Planungen zugeleitet.



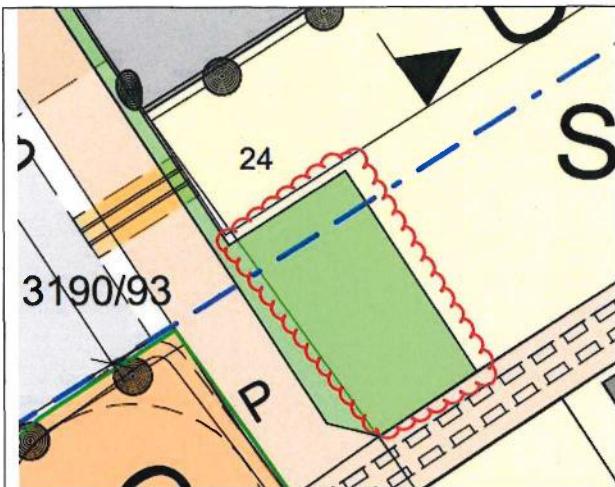
Unseren Plänen zur Folge besteht östlich der SO2 eine Ölabscheidegrube, die für die Entwässerung der Trafostände notwendig ist. Wir möchten Sie daher bitten, den Bereich der SO2 bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fläche 3190/149 auszuweiten, um der Gesamtheit der elektrotechnischen Anlage zu entsprechen.

Der Anregung wird stattgegeben und der SO-Bereich bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fläche 3190/149 ausgeweitet.



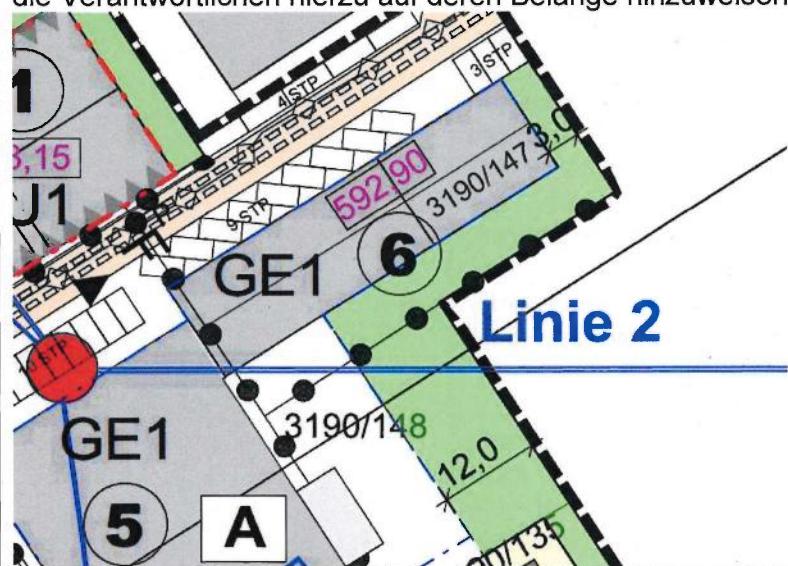
Aufgrund von technischen notwendigen Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen möchten wir bitten, die vorgesehene verbindliche Grünfläche neben der SO2 zu vermeiden und auch in die SO2 einzubetten:

Der Anregung wird stattgegeben und die Grünfläche zur Gänze in das SO eingetragen.



In Ihrem Bebauungsplan wurde das Gebäude 6 sowie der Bereich zwischen diesem Gebäude und dem Grundstück 3190/135 nicht in die Sonderzone „elektrische Anlagen“ aufgenommen. Dies betrifft zwar die PKG selbst, also nicht uns als LVN und Umspannwerksbetreiber, ist jedoch auffällig. Da die elektrische Mittelspannungsanlage im Gebäude 6 auch einer besonderen Betrachtung erfordert, bitten wir die Verantwortlichen hierzu auf deren Belange hinzuweisen.

Die Betreiber werden auf diesen Sachstand hingewiesen. Die PKG wurden zudem am Verfahren beteiligt.



Ergänzend zu den lokalen Besonderheiten hier unsere allgemeinen Hinweise bei nachbarschaftlichen Stellungnahmen:

1. Bei unserem Umspannwerk handelt es sich um eine abgeschlossene elektrische Betriebsstätte im Sinne von DIN VDE 0101 bzw. DIN VDE 0105. Die bestehende Umzäunung der Schaltanlage darf nicht beschädigt werden. Die vorhandene Höhe der Umzäunung von min. 2m darf durch Aufschüttungen nicht verringert werden. Ebenso darf der maximale Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche nicht größer als 50mm sein. Eine Änderung des Zauntyps (z.B. Maschenweite, Stabgitter, Isoliert, Verzinkt etc.) sowie eine Änderung des Geländeniveaus an den Grundstücksgrenzen bedürfen unserer vorherigen Zustimmung.

Falls dennoch eine Beschädigung der Umzäunung erfolgen sollte, ist dies unserer dauerhaft besetzten Netzleitstelle, Tel. 0821 / 328-1315 umgehend zu melden.

Die vorstehenden Hinweise 1-7 werden im Textteil unter Punkt 9 aufgenommen.

2. Genehmigungsfreie Bauwerke (z.B. Gartenlauben, Tonnenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Ladesäulen etc.) sind so platzieren/konstruieren, dass ein Übersteigen in das Umspannwerk ausgeschlossen ist. Eine Zu widerhandlung wird auf Kosten des Errichters beseitigt.
3. Von unserer Hochspannungsanlage gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BlmSchV) geforderten Grenzwerte eingehalten werden.
4. Eine eventuelle geplante Bepflanzung im angrenzenden Bereich zu unserem Umspannwerk, z.B. mit Bäumen oder ausgeprägtem Buschwerk muss so gestaltet und gepflegt werden, dass keine Einschränkungen im Betrieb der Anlage auftreten. Dazu gehört auch, dass die Umzäunung stets von Bewuchs freigehalten werden muss.
5. Wir weisen darauf hin, dass von unter Spannung stehenden Transformatoren in Umspannwerken Brummgeräusche ausgehen. Die Geräuscbildung hängt von der Größe und der Zahl der Transformatoren ab. Des Weiteren können in Umspannwerken gelegentlich Schaltgeräusch auftreten, die in den angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden könnten. Wir sind bemüht, sowohl die Transformatoren- als auch die Schaltgeräusche auf ein Minimum zu reduzieren. Versorgungsbedingt können diese jedoch nicht vermieden werden. Auch möchten wir in diesem Zusammenhang auf eventuelle Koronageräusche hinweisen, die bei Hochspannungsanlagen nicht vermeidbar sind und deren Geräuschpegel witterungsbedingt sind.
6. Sämtliche bei der Durchführung von Arbeiten zum Einsatz kommenden Maschinen und Geräte müssen so errichtet bzw. betrieben werden, dass sie mit keinem Bauteil über die Umzäunung des Umspannwerkes ragen bzw. über das Gelände des Umspannwerkes schwenken können.
Bei Kränen im Freilauf (z.B. am Feierabend und am Wochenende) muss gewährleistet sein, dass der Haken soweit bzw. ganz hochgefahren ist damit dieser zu keiner Zeit in spannungsnähe geraten kann.
Vor Baubeginn ist zur eigenen Sicherheit eine Einweisung durch unser fachpersonal notwendig, um auf die lebensbedrohenden Gefahren hinzuweisen.
7. Auf dem Grundstück vorhandene oder gelagerte Folien, Planen oder großflächige Platten müssen so befestigt sein, dass es auch bei starkem Sturm oder Orkan ausgeschlossen ist, dass diese Gegenstände auf unser Grundstück geweht werden. Die gilt insbesondere für die Bauphasen der geplanten Bebauung.
Sollten diese Gegenstände in die Rohrsammelschiene oder in ein Schaltfeld gelangen, so kann es zu Kurzschlüssen und Stromausfällen kommen. Die Schäden, Kosten und Folgen eines

<p>Stromausfalls hat der Verursacher zu vertreten. Im Notfall ist unsere dauerhaft besetzte Netzleitstelle, Tel. 0821 / 328-1315 umgehend zu kontaktieren; auf keinem Fall darf selbstständig das Umspannwerk betreten werden!</p>	
<p>Für weiterreichende Rückfragen steht Ihnen die Fachabteilung Projekte HS-Anlagen unter 0821/328-2642 oder per Mail unter HS-Anlagen@LEW-Verteillnetz.de zur Verfügung.</p>	<p>Die Kabelleitungen werden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.</p>
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p>	
<p>Bestehende 20 kV- und 1-kV-Kabelleitungen</p> <p>Vorsorglich weißen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen PB600, PB603 und PB Ammer unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.</p> <p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.</p>	
<p>Allgemeiner Hinweis Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p>	<p>Die vorstehenden Punkte werden unter den Hinweisen im Textteil übernommen.</p>
<p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	
<p>Eigentumsrechtliche Situation: In der Begründung zum B-Plan auf Seite 10 ist die eigentumsrechtliche Situation der Grundstücke dargestellt. Hier möchten wir mitteilen, dass sich die genannten Grundstücke FINrn. 3190/133, 3190/134 sowie 3190/135 nicht im Eigentum der LEW befinden. Das darauf befindliche Umspannwerk ist mit Dienstbarkeiten gesichert. Weiter befinden sich die genannten Grundstücke FINrn. 3190/147 sowie 3190/149 nicht im Eigentum der PKG, sondern im Eigentum der Peißenberger Wärmegesellschaft mbH (PWG). Wir bitten Sie, diesen Passus entsprechend anzupassen.</p>	<p>Punkt 4.2 der Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 15 zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen

- 05 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim,**
- 09 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.2 Städtebau,**
- 10 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege,**
- 11 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.2 Technischer Umweltschutz,**
- 12 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.4 Wasserrecht und**
- 15 – LEW Verteilnetz GmbH**

ergeben, sollen in die Planung eingearbeitet werden.

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 17.11.2025.

Da sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert hat, empfiehlt der Ausschuss die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die Auslegung soll erst erfolgen, wenn die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Unterlagen (Entwässerungskonzept und orientierende Altlastenuntersuchung) vorliegen und in die Planung eingearbeitet wurden.

Abstimmungsergebnis: _____
11:0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahmen 1 bis 15 zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

Die Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen

- 05 – Wasserwirtschaftsamt Weilheim,**
- 09 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.2 Städtebau,**
- 10 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.3 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege,**
- 11 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.2 Technischer Umweltschutz,**
- 12 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 41.4 Wasserrecht und**
- 15 – LEW Verteilnetz GmbH**

ergeben, sollen in die Planung eingearbeitet werden.

Der Marktgemeinderat folgt der Empfehlung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses und beschließt die Billigung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 17.11.2025 mit der geänderten Erschließung über öffentlich gewidmete Straßen zum Allgemeinen Wohngebiet sowie zum Gewerbe/Urbanen Gebiet.

Da sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert hat, beschließt der Marktgemeinderat die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die Auslegung soll

erst erfolgen, wenn die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Unterlagen (Entwässerungskonzept und orientierende Altlastenuntersuchung) vorliegen und in die Planung eingearbeitet wurden.

Abstimmungsergebnis:

24:0

Dieser Auszug stimmt mit dem Beschlussbuch vollinhaltlich überein.

Peißenberg, 18. Dezember 2025



Frank Zellner
Erster Bürgermeister

