

**Auszug aus dem Beschlussbuch
der Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.07.2026
(öffentlich)**

Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.

Zu TOP 3.3: Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Flächennutzungsplans; erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich an der Weilheimer Straße beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 09.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 stattgefunden. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.09.2020 behandelt. Gleichzeitig wurde die Fortführung des Verfahrens beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Zeitraum vom 28.03.2022 bis einschließlich 09.05.2022 statt.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 01.06.2022 behandelte der Marktgemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Feststellungsbeschluss. Das Verfahren wurde jedoch im Anschluss daran nicht weitergeführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“ und der hierzu erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nun festgestellt, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplans bisher nicht abgeschlossen wurde. Daher soll dies nun zum Abschluss gebracht werden.

Mit E-Mail vom 23.03.2026 wurde beim Landratsamt Weilheim-Schongau die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Am 27.03.2026 ging folgende Antwort ein:

„bitte den Antrag auf Genehmigung zurücknehmen und aufgrund Form- und Verfahrensfehlern eine erneute Veröffentlichung gem. § 4a BauGB durchführen.

- **mangelhafter Bezug auf umweltbezogene Informationen**

Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; (BauGB § 3, beck-online)

In der Bekanntmachung Nr. 11 vom 31.03.2022 wurden unter Abs. 7 mehr oder weniger nur die Schutzgüter aufgezählt, die in § 1 Abs. 6 BauGB festgeschrieben sind, sowie der Umstand, dass es einen Umweltbericht gibt, der darauf eingeht.

Die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB soll eine Anstoßwirkung entfalten und interessierte Bürger dazu ermuntern, sich über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen. Die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, zielt darauf, eine breitere Öffentlichkeit für Entscheidungsverfahren im Umweltbereich zu interessieren und ihre Beteiligungsbereitschaft zu fördern, um hierdurch Vollzugsdefiziten zu Lasten der Umwelt entgegenzuwirken. Die Informationen müssen eine erste inhaltliche Einschätzung ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden. Dieses Ziel gebietet es, als strukturierendes Merkmal den Inhalt der Informationen zu wählen. Mit der Pflicht, Angaben zu Arten von Informationen zu machen, verlangt § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB daher, die Information entsprechend ihrem Inhalt nach Gattungen oder Typen zusammenzufassen und die so gebildeten Themenblöcke schlagwortartig zu charakterisieren. Bei der Bildung der Schlagwörter kann die Gemeinde einen formalen Ausgangspunkt wählen und im Grundsatz von der Bezeichnung ausgehen, die der Ersteller einer Information selbst für zutreffend gehalten hat: Sie darf daher einen oder mehrere sinntragende Begriffe aus dem Titel der jeweiligen Information aufgreifen und ist nicht grundsätzlich verpflichtet, vermeintlich bessere oder treffendere Schlagwörter zu vergeben. Denn inhaltlich hinreichend verständliche Titel einzelner Stellungnahmen können die geforderte Anstoßwirkung entfalten, vorausgesetzt, der jeweilige Titel führt nicht offensichtlich und eindeutig in die Irre ...
(BVerwG, Urteil vom 20.01.2021)

Daraufhin wurde von Seiten des Marktes Peißenberg der Antrag auf Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit E-Mail vom 16.04.2026 zurückgenommen.

Um das Verfahren nun ordnungsgemäß fortführen und zum Abschluss bringen zu können, ist aufgrund der vom Landratsamt festgestellten Form- und Verfahrensmängel eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da die Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie der Feststellungsbeschluss bereits am 01.06.2022 erfolgt sind und somit mittlerweile rund vier Jahre zurückliegen, sollte dem aktuellen Marktgemeinderat Gelegenheit gegeben werden, die vorliegenden Stellungnahmen erneut zu würdigen und auf Grundlage des aktuellen Planungsstands eine neue Abwägungsentscheidung zu treffen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss vom 01.06.2022 aufzuheben, die eingegangenen Stellungnahmen erneut zu behandeln und hierüber einen neuen Abwägungsbeschluss zu fassen. Im Anschluss daran soll die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Nach Abschluss dieses Verfahrensschrittes kann der Feststellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erneut gefasst werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange (28.03.2022 bis 09.05.2022)

Keine Bedenken/Einwände:

- Staatliches Bauamt Weilheim, E-Mail vom 04.04.2022
- Gemeinde Böbing über VG Rottenbuch, E-Mail vom 12.04.2022
- Bergamt Südbayern, Schreiben vom 11.05.2022

Stellungnahmen mit Anmerkungen/Bedenken:

1 – Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 26.04.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein Bergbau betrieben. Nach den der Immobilien Freistaat Bayern vorliegenden Unterlagen wurde bis ca. 1.700 m südlich von dieser Planfläche in einer Tiefe von über 1.000 m in den Jahren 1967 bis 1970 Kohle abgebaut. Eine Kohlegewinnung über diese Abbaugrenze hinaus geht aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Zudem dürften etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse nach hiesiger Einschätzung aufgrund der mehr als 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase mit großer Wahrscheinlichkeit bereits abgeschlossen sein. Vor diesem Hintergrund und mangels anderweitiger dem entgegenstehender Erkenntnisse geht die Immobilien Freistaat Bayern davon aus, dass der Kohleabbau in den Jahren 1967 bis 1970 die Tragfähigkeit der Vorhabenfläche aktuell nicht beeinträchtigt. Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2 – IHK München, E-Mail vom 29.04.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbefläche. Der vorliegenden Planung können wir zustimmen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

3 – Brandschutzdienststelle LRA Weilheim-Schongau, E-Mail vom 03.05.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden zum derzeitigen Planungsstand noch nicht berührt.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

4 – Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 06.05.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
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. Die Bahnstrecke 5450 Weilheim – Peißenberg verläuft ca. 1,3 km westlich sowie die Bahnstrecke 5504 München Hbf - Mittenwald ca. 2,7 km östlich entlang des Plangebietes. Aufgrund des relativ großen Abstandes der	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung zu den oben genannten Bahnstrecken ist nicht von einer negativen Einflussnahme auf die Bahninfrastruktur auszugehen. Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Teilgebiet an der Weilheimer Straße" bestehen deshalb seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenz-zentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.	
---	--

5.1 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.2 Städtebau, E-Mail vom 10.05.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<u>Zur Planzeichnung:</u> Die im Geltungsbereich der Änderung gelegene „Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk)“ ist bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Somit sollte diese Fläche aus der Änderungsplanung ausgenommen werden. Als angrenzende Fläche sollte sie jedoch nachrichtlich dargestellt werden unter Beachtung der Systematik des bestehenden rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes, der sie als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Pumpwerk und dem dazugehörigen Zeicheneinschrieb zeigt. Die für das Pumpwerk gewählte Flächenfarbe beinhaltet im verbindlichen Flächennutzungsplan mehr Orange um den Unterschied zum Gewerbegebiet herzustellen. Wir empfehlen, die Farbe der Fläche für das Pumpwerk der im verbindlichen Flächennutzungsplan anzugleichen um die Systematik einzuhalten. Somit handelt es sich für den derzeit eingetragenen Änderungsbereich nicht gesamt um ein Gewerbegebiet. Die Bezeichnung im Anschreiben vom 31.03.2022 sollte korrigiert werden. Auch handelt es sich bei der auf Fl. Nr. 1750, nordwestlicher Bereich, an der Holzer Straße, bestehenden Halle keinesfalls – wie in der Planzeichnung „Bestandsplan“ zum Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ angegebenen „Nutzungstyp“ – um ein Industrie- oder Gewerbegebiet. Die Halle liegt vielmehr im Bebauungsplan „Beim Gemeindefriedhof“ Einschrieb „Friedhofserweiterung“, hier innerhalb des mittels der 1. Änderung zugelassenen „Baufläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Aussegnungshalle/ Lagerplatz/ Lagerhalle“ auf einem im Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellten Bereich. <u>Vorsorgliche Anmerkung zur Entwicklung, eventuell als Grundlage für die</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen wird entsprechend berichtigt nachrichtlich dargestellt.

Abwägung:

Sollte die „Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk)“ als Gewerbegebiet dargestellt und schließlich wie bereits im parallellaufenden Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ planend beabsichtigt, als Gewerbegebiet festgesetzt werden, regen wir an zu bedenken, dass möglicherweise später südlich entlang der Holzer Straße eine bauliche Verbindung zwischen Pumpwerk und der oben genannten Halle auf Friedhofsareal angestrebt werden könnte.

Sobald eine gewerbliche Bebauung südlich der Holzer Straße erfolgt ist, wären Gedanken zu erwarten, auch nördlich entlang der Holzer Straße ein Gewerbegebiet zu installieren, was es aus städtebaulicher Sicht im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt zu vermeiden gilt.

Der Ortseingang von Weilheim her wird maßgeblich vom schönen Blick über freie Wiesen zur Maria Aich Kirche bestimmt und sollte bewahrt werden.

Die Fläche südlich der Maria Aich Kirche wird zur Aufstellung der Pferde und Gespanne für die Messe zum jährlich stattfindenden großen Leonhardizug genutzt. Hierbei sollte das weitere Umfeld eines wesentlichen Brauchtums in Peißenberg nicht durch gewerbliche Bauten an der Holzer Straße beeinträchtigt werden.

Das in diesem Bereich sehr schöne qualitätvolle Orts- und Landschaftsbild sollte mittels der erforderlichen Sichtbeziehungen von und zur Kirche Maria Aich unbedingt bewahrt werden.

Wir empfehlen deshalb, keinesfalls den Bereich des Pumpwerkes in den Bebauungsplan Teilgebiet an der Weilheimer Straße einzubeziehen, wo diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird, die Darstellung im Flächennutzungsplan eindeutig als Fläche für Versorgungsanlagen mit Einschrieb Pumpwerk vorzunehmen und für diesen Bereich nicht von einer Änderung zu Gewerbegebiet zu sprechen.

Eine mögliche Entwicklung entlang der Holzer Straße hin zu Gewerbegebiet sollte aus der Sicht des Städtebaus unbedingt frühzeitig unterbunden werden.

5.2 – Landratsamt Weilheim-Schongau, SB Fachlicher Naturschutz, E-Mail vom 10.05.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Nachdem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in Form eines Umweltberichtes mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen oder nachhaltig negativen Umweltauswirkungen von der FNP-Änderung zu erwarten sind, abgehandelt wurden, bestehen von Seiten des fachlichen Naturschutzes keine Bedenken.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

6 – Regierung von Oberbayern, E-Mail vom 10.05.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die Regierung von Oberbayern hat bereits mit Schreiben vom 14.08.2020	Durch die Bauverwaltung

zu o.g. Bauleitplanungen Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Wir führten in diesem Zusammenhang verschiedene Belange (u.a. Siedlungsstruktur, Flächensparen, Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Wasserschutz, erneuerbare Energien, Energieversorgung) auf, unter deren Berücksichtigung die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden können. Im Rahmen der erneuten Beteiligung ist jedoch nicht vollständig ersichtlich in wie weit den von uns aufgeführten Punkten Rechnung getragen wurde.

Wir möchten in diesem Zusammenhang noch einmal besonders auf die Erforderlichkeit eines Bedarfsnachweises gem. der bereits in der letzten Stellungnahme zitierten Auslegungshilfe verweisen. Wir baten darum die Planunterlagen entsprechend zu konkretisieren. Mit Blick auf zukünftige Siedlungserweiterungen ist es in diesem Zusammenhang unerlässlich vorhandene Flächenpotenziale zu untersuchen und die Siedlungsentwicklung zunächst auf solche Flächen zu lenken. Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Belange Berücksichtigung finden, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

wurde zwischenzeitlich eine Bedarfsermittlung zu den Gewerbeflächen erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass die geplante Gewerbefläche als notwendig eingestuft werden kann.

Die Bedarfsermittlung ist als Anlage der Begründung anzufügen und ist damit Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.

7 – Planungsverband Region Oberland, E-Mail vom 10.05.2022

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.05.2022 an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahmen 1 bis 7 zur Kenntnis.

(1) Aufhebung Feststellungsbeschluss

Der Ausschuss empfiehlt, den Feststellungsbeschluss vom 01.06.2022 aufzuheben.

(2) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Ausschuss empfiehlt, die Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln. Die Planung soll gemäß der Stellungnahme 5.1 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.2 Städtebau angepasst werden (Darstellung Fläche für Versorgungsanlagen).

(3) Billigung der Entwurfsplanung

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 20.07.2026.

(4) Erneute Auslegung

Der Ausschuss empfiehlt die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahmen 1 bis 7 zur Kenntnis.

(1) Aufhebung Feststellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat folgt der Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses und beschließt, den Feststellungsbeschluss vom 01.06.2022 aufzuheben.

(2) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Marktgemeinderat beschließt, die Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln. Die Planung soll gemäß der Stellungnahme 5.1 – Landratsamt Weilheim-Schongau SB 40.2 Städtebau angepasst werden (Darstellung Fläche für Versorgungsanlagen).

(3) Billigung der Entwurfsplanung

Der Marktgemeinderat beschließt die Billigung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 20.07.2026.

(4) Erneute Auslegung

Die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

19:0

Dieser Auszug stimmt mit dem Beschlussbuch vollinhaltlich überein.

Peißenberg, 30. Juli 2026

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

