

# Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses

## - Beschließender Teil -

---

Sitzungsdatum: Montag, den 13.04.2015  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende:

Frau Sandra Rößle

#### Marktgemeinderäte:

Herr Thomas Bader

Herr Johann Fischer

Herr Jürgen Forstner

Frau Jutta Geldsetzer

Herr Werner Haseidl

Herr Michael Hosse

(ab 18:32 Uhr)

Herr Peter Jungwirth

Frau Stephanie Träger

#### Schriftführer:

Herr Bernhard Schregle

#### Personal:

Herr David Oppermann

#### Gäste

Besucher

ca. 10 Personen

Presse

(Weilheimer Tagblatt)

Herr Dr. Klaus Geldsetzer

(ab 19:44 Uhr)

Herr Peter Guffanti

Herr Rudi Mach

Herr Walter Wurzinger

(ab 18:42 Uhr)

### **Abwesend:**

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Sandra Rößle  
2. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

#### I. Öffentlich:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

#### Beschließender Teil:

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Ersatzbaus einer ehemaligen Hofstelle mit Einbau von drei Wohneinheiten sowie Ersatzbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2179 der Gemarkung Peißenberg (Aich 5);
4. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83); A
- 4.2 Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92);
- 4.3 Bauvoranfrage zum Einbau mehrerer Dachgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/19 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 25);

**Zu TOP 1: Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellte zu Beginn der Sitzung die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der aufgeführten Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird um Kenntnissgaben im nichtöffentlichen Teil ergänzt. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

## **Beschließender Teil:**

**Zu TOP 2: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Sitzungsniederschrift vom 09.03.2015 wird einstimmig genehmigt.

**Zu TOP 3: Bauanträge**

**Zu TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Ersatzbaus einer ehemaligen Hofstelle mit Einbau von drei Wohneinheiten sowie Ersatzbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2179 der Gemarkung Peißenberg (Aich 5);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Ersatzbaus für eine ehemalige Hofstelle mit Nebengebäude beabsichtigt.

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche von der Aichstraße aus. Für die weitere Zufahrt über den Wörthersbach wird ein privates Brückenbauwerk genutzt.

Nach Angaben der Antragsteller sowie des beauftragten Planverfassers bestehen am Gebäude deutliche Mängel in Form von Rissen und Wandverschiebungen im gesamten Fassadenbereich, des Weiteren wird die geringe Raumhöhe von 2,15 m angeführt.

Diesbezüglich wird ein vollständiger Abbruch des Gebäudes mit Neuerrichtung und Kubaturvergrößerung um ca. 10 % angestrebt, außerdem sollen insgesamt drei Wohneinheiten (Wohnfläche gesamt: ca. 364 m<sup>2</sup>) entstehen, die von der Familie genutzt werden.

Zur Errichtung der erforderlichen, überdachten Stellplätze ist ebenfalls der Abbruch eines bestehenden Nebengebäudes mit Neuerrichtung geplant.

Aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen wird auf die Ausführung eines Kellergeschosses verzichtet, die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss ist mit 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf vorgesehen, dadurch vergrößert sich die Firsthöhe gegenüber dem Altbau um 0,465 m auf 8,31 m.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 30.03.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB sowie im Geltungsbereich der ermittelten Überschwemmungsflächen ist im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 4: Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

**Zu TOP 4.1: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83);**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem genannten Grundstück zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die Erschließung ist gesichert. Die umliegende Bebauung ist gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet einzustufen. Außerdem befindet sich der betroffene Bereich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Vorgesehen ist der Anbau eines identischen Baukörpers wie auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81) bereits vorhanden.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sollen in der gemeinsamen Tiefgarage sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen werden.

Folgende Fragen zum Antrag auf Vorbescheid werden gestellt:

1. Ist ein Baukörper mit 10,99 m x 15,99 m in der dargestellten Form baurechtlich zulässig?
2. Kann einer Höhenentwicklung des Baukörpers analog dem Bestand auf Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg mit einer Wandhöhe von 9,80 m und einer Dachneigung von 37 Grad, wie im Schnitt dargestellt zugestimmt werden?
3. Ist das geplante Bauvorhaben wie im Grundriss und Schnitt dargestellt zulässig, wenn die Abstandsflächen im Bereich der überstehenden Kommunwand Richtung Osten auf das Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg übernommen werden und die Kommunwand als Brandwand ohne Öffnungen ausgeführt wird?

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 01.04.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der vorgesehenen Abstandsflächenaufteilungen ist nach Ansicht des Marktes Peißenberg zu prüfen. Die dargestellte Abstandsfläche bis Straßenmitte mit 10,20 m ist unter Berücksichtigung der im Schnitt angegebenen Höhen nicht ausreichend (11,18 m), damit würde die Straßenmitte überschritten. Bei der Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg (Gebäude Hs.Nr. 81) wurde offensichtlich an der Süd- und Ostseite des Gebäudes eine Halbierung der Abstandsflächen vorgenommen. Dies hätte zur Folge, dass die Abstandsfläche an der Westseite vollständig ausgewiesen werden müsste, was zu einer Überschneidung mit der geplanten Abstandsflächenübernahme führen würde.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines künftigen Antrages auf Baugenehmigung auch die mit Bescheid vom 06.10.1977 im Zuge des Umbaus eines Brauereigebäudes in eine Schankwirtschaft geforderten Stellplätze auf dem Grundstück berücksichtigt werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 4.2: Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92);**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück ein Teilabbruch des bestehenden Gebäudes (Hauptstraße 92 – ehemaliger Saal und Wirtschaftsräume) mit Wiederaufbau und Einbau eines Gastraumes im Erdgeschoss sowie von 12 Gästezimmern im Ober- und Dachgeschoss genehmigt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Bachstraße und Ebertstraße“ an drei Gemeindestraßen (Hauptstraße/Ebertstraße/Staltnayweg). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Der geplante Ersatzbau umfasst annähernd den Umfang des ursprünglichen Gebäudeteiles. Außerdem ist an der Ostseite im Erdgeschoss die Errichtung eines blockhausartigen Anbaus vorgesehen, der gestalterisch das im Innenraum geplante „Hüttenkonzept“ aufgreifen soll. Der genannte Anbau überschreitet allerdings die Bau- und Grundstücksgrenzen und würde momentan auf der vorgelagerten, öffentlichen Fläche liegen (1,24 m x 7,14 m).

Mit den im Dachgeschoss geplanten Gauben ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gauben und Dachaufbauten am Bestand eine Überschreitung der gemäß Satzung zur Gestaltung von Dachgauben maximalen Länge von 5 m je Außenwand. Sofern die neue Dachfläche separat angesehen wird, können die Regelungen der Satzung beachtet werden.

Zu den baulichen Maßnahmen am Gebäude werden die nachfolgenden Fragen gestellt:

1. Kann die Grundstücksfläche für den von der Gebäudeflucht vorspringenden Gastraum von der Gemeinde abgekauft/abgelöst werden, um für den Gastraum im Holzblockbaustil (Hütte) eine bessere architektonische Wirkung zu erzielen?
2. Ist wegen des vorspringenden Gastraumes und der damit resultierenden Baugrenzenüberschreitung die Erteilung einer Befreiung möglich?

Auf dem Gesamtgrundstück bestehen nach der aktuellen Planung insgesamt **45 Stellplätze** (einschließlich Tiefgarage).

Wohn- und Geschäftshaus (Ebertstraße 1 c - Ärztehaus)

Lt. Genehmigungsfreistellung aus dem Jahr 2012:

**24 Stellplätze**

Bestand/Neubau (Hauptstraße 92)

Da sich im Zuge des Neubaus auch einige Änderungen am Bestand ergeben (z. B. durch den Wegfall von zwei Gästezimmern im Rahmen der Anbindung des Neubaus) wurde der Stellplatzbedarf für das Gesamtgebäude neu ermittelt:

Erdgeschoss

Gastraumfläche Bestand/Anbau: 140,30 m<sup>2</sup> - 14 Stpl.

Obergeschoss

Bestand:

5 Gästezimmer - 5 Stpl.

Anbau:

6 Gästezimmer - 6 Stpl.

Dachgeschoss

Bestand:

1 Wohneinheit - 2 Stpl.

1 Gästezimmer - 1 Stpl.

Anbau:

6 Gästezimmer - 6 Stpl.

Insgesamt sind somit **34 Stellplätze** für das Gebäude Hauptstraße 92 erforderlich. Damit können zunächst 13 Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Mit Beginn der Planungen zum Bau des Wohn- und Geschäftshauses (Ärztehaus) im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde mit dem Antragsteller im Jahr 2001 ein Pacht-/Maßnahmenvertrag hinsichtlich der Nutzung und baulichen Gestaltung der an der östlichen Gebäudeseite des Gasthauses Sonne bestehenden, öffentlichen Flächen an der Ebertstraße geschlossen. Mit der genannten Vereinbarung waren der Bau von 7 Stellplätzen sowie die Umgestaltung des näheren Umfeldes vorgesehen.

Da eine Umsetzung der Planung, die ursprünglich mit Fertigstellung des Ärztehauses erfolgen sollte bisher noch nicht durchgeführt wurde, wird die Neugestaltung im Zuge des vorliegenden Antrages nochmals aufgegriffen. Das vorhandene Konzept soll nunmehr auch die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt mit dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/Ebertstraße und die Änderung der Gehwegsituation sowie der Querungshilfen umfassen.

Hierzu sollen im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid die folgenden Punkte geklärt werden:

1. Können die in den Planunterlagen dargestellten Stellplätze Nr. 1 bis 9 (Ebertstraße) und evtl. auch Nr. 10 – 12 (Hauptstraße 94) für das Vorhaben gepachtet werden?
2. Ist eine Doppelbelegung für die fehlenden Stellplätze im Tagbetrieb für das Ärztehaus und im Nachtbetrieb für die Gästezimmer möglich? Von der Tiefgarage aus würde dazu eine bauliche Verbindung zum Treppenhaus mit Aufzug des Neubaus geschaffen.

In jedem Fall wäre eine Erneuerung bzw. Anpassung des bestehenden Vertrages aus dem Jahr 2001 notwendig.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 09.04.2015. Die Entscheidung und Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag wird zurückgestellt.

#### Maßnahmen am Gebäude:

Der geplanten Umnutzung (Gastraum/Gästezimmer) wird grundsätzlich zugestimmt. Zu der vorgesehenen Überschreitung der Grundstücks- und Baugrenzen kann das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht hergestellt werden.

#### Stellplatzanordnung/-nutzung:

Einer Anrechnung der im Freiflächenplan dargestellten Stellplätze Nr. 10 bis 12 (im Bereich Hauptstraße 94) wird nicht zugestimmt.

Außerdem soll von Seiten der Verwaltung eine genaue Prüfung der vertraglichen Möglichkeiten hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und Anrechnung der öffentlichen Fläche im Bereich Ebertstraße erfolgen. Es soll sichergestellt werden, dass die künftigen Parkplatzflächen (im Freiflächenplan mit Nr. 1 bis 9 bezeichnet) weiterhin für die Allgemeinheit uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Das Ergebnis und der Antrag sind in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: (Überschreitung Grundstücks-/Baugrenzen)

8:1

(Stellplatzanordnung/-nutzung)

9:0

**Zu TOP 4.3: Bauvoranfrage zum Einbau mehrerer Dachgauben auf dem Grundstück FI.Nr. 892/19 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 25);**

Sachverhalt:

Im Zuge der vorliegenden Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem genannten Grundstück der Errichtung mehrerer Dachgauben an dem bestehenden Wohngebäude zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Guggenberg). Die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist der Anbau von zwei Dachgauben an der südlichen Dachfläche, eine weitere Gaube existiert bereits seit Errichtung des Wohnhauses. Als Dachform ist, wie im Bestand vorhanden die Ausführung einer Schleppdachkonstruktion beabsichtigt.

Die Festsetzungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben aus dem Jahr 2011 können hinsichtlich der bestehenden Regelung zur max. Gesamtlänge der Gauben (1/3 der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch 5 m) nicht eingehalten werden. Die drei Gauben umfassen eine Gesamtlänge von 5,28 m (je Gaube: 1,76 m). Das Gebäude weist eine Länge von 11,20 m auf, damit wäre die max. zulässige Länge von 3,73 m um 1,55 m überschritten.

Außerdem kann der geforderte Abstand zum Dachrand sowie der Gauben untereinander von jeweils 2,50 m nicht eingehalten werden.

Diesbezüglich wird die Erteilung einer Abweichung von den genannten Punkten beantragt. Durch den Einbau weiterer Gauben soll ein massiver Eingriff in die Struktur des Gebäudes durch den Anbau einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses (wie in der Umgebung bereits vorhanden) vermieden werden und der ursprüngliche Charakter des Gebäudes aus dem Siedlungsbau der 1940er Jahre erhalten werden. Zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen die geplanten Gauben in Art und Größe der bestehenden Gaube entsprechen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 01.04.2015. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB im Zuge eines späteren Antrages auf Baugenehmigung kann in Aussicht gestellt werden. Außerdem wird der Erteilung einer Abweichung hinsichtlich der max. Gesamtlänge der Gauben sowie bezüglich der Abstände zum Dachrand und der Gauben untereinander zugestimmt. Im Rahmen der Erhaltung des ursprünglichen Gebäudecharakters erscheint die Abweichung aus gestalterischer Sicht als vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

9:0