

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

---

Sitzungsdatum: Montag, den 11.05.2015  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende:

Manuela Vanni

#### Marktgemeinderäte:

Thomas Bader

Johann Fischer

Jürgen Forstner

Jutta Geldsetzer

Werner Haseidl

Peter Jungwirth

Stephanie Träger

Walter Wurzinger

Vertretung für Hosse

#### Personal:

Gerold Grimm

Bernhard Schregle

### **Abwesend:**

#### Marktgemeinderäte:

Michael Hosse

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

## **Tagesordnung:**

### 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 Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 560/7 der Gemarkung Peißenberg (Amselweg 14/16); Kopp Hans, Amselweg 14, 82380 Peißenberg  
Vorlage: 2015/0055
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Einliegerwohnung) und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14); Seeling Susanne und Schebesta Simon, Bergstraße 14, 82380 Peißenberg  
Vorlage: 2015/0056
  - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14); Schwinghammer Rainer, Eichbichlweg 3, 82386 Oberhausen  
Vorlage: 2015/0058
4. StVO; Entschleunigung des Durchgangsverkehrs und Verkehrsüberwachung auf der Haupt- und Schongauer Straße  
Vorlage: 2015/0060

### Vorberatender Teil:

5. Vollzug des BauGB; Bebauung an der Badstraße; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise; Wiedervorlage  
Vorlage: 2015/0052
6. Vollzug des BauGB; Antrag der Fraktion CSU/Parteilose auf Änderung der Örtlichen Bauvorschrift "Satzung zur Gestaltung von Dachgauben"  
Vorlage: 2015/0061
7. Grillplatz an der Ammer; Unterschriften der Anwohner  
Vorlage: 2015/0072
8. Kenntnisgaben

## I. Öffentlich:

### **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. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

## Beschließender Teil:

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

Die Sitzungsniederschrift (ö.T.) vom 13.04.2015 wird einstimmig genehmigt. Der nö.T. wurde aufgrund eines Gespräches mit Herrn MGR Forstner abgeändert und wird in der nächsten Sitzung zur Genehmigung vorgelegt.

### **Zu TOP 3: Bauanträge**

#### **Zu TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 560/7 der Gemarkung Peißenberg (Amselweg 14/16); Kopp Hans, Amselweg 14, 82380 Peißenberg**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Carports mit zwei Einstellplätzen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Hutterer Leite“ an einer Gemeindestraße (Amselweg).

Gemäß Bebauungsplan ist grundsätzlich eine max. Firsthöhe von 5,00 m für Garagendächer zulässig. Zur Schaffung einer einheitlichen Firstlinie mit dem auf dem gegenüber liegenden Grundstück (Amselweg 19) bestehenden Garagengebäude ist eine Gesamfirsthöhe von 5,50 m vorgesehen. Auf Höhe des zwischen den beiden Gebäuden hindurchführenden Gehweges könnte die Firsthöhe von 5,00 m eingehalten werden.

Außerdem ergibt sich aufgrund der mittlerweile nicht mehr rechtskräftigen ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes an der Nordseite des geplanten Gebäudes eine Baugrenzenüberschreitung von 1 m.

Hierzu wird jeweils die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Im Bebauungsplangebiet wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Abweichungen diesbezüglich zugelassen.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.04.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der geplanten Firsthöhe sowie zur beabsichtigten Baugrenzenüberschreitung wird zugestimmt.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Einliegerwohnung) und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14); Seeling Susanne und Schebesta Simon, Bergstraße 14, 82380 Peißenberg**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Einliegerwohnung) und Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Bergstraße), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Nach dem Abbruch des vorhandenen Wohnhauses ist zunächst die Errichtung eines erdgeschossigen Wohngebäudes mit Kellergeschoss im nördlichen Grundstücksbereich geplant. Das Gebäude umfasst eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, die Ausführung der Dachkonstruktion ist mit einem flach geneigten Pultdach (3 Grad) vorgesehen. Die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Balkons an der Westseite ist zu prüfen.

Mit der Neuerrichtung des Haupthauses im südlichen Grundstücksbereich ist eine Vergrößerung der Firsthöhe um ca. 3 m geplant. Das Gebäude erscheint damit an der Bergstraße dreigeschossig (EG+OG+DG), an der Nordseite sind vier Geschosse sichtbar (KG+EG+OG+DG). Die vorgesehene Gesamtgeschossfläche beträgt lt. Baubeschreibung 0,36 (KG+DG kein VG).

Die Funktionsfähigkeit der zur Bergstraße hin geplanten Abstandsflächenausweisung ist zu prüfen (Überschreitung Straßenmitte).

Die Gesamtlänge aller Nebengebäude überschreitet die gemäß BayBO zulässige Länge von 15 m (Carport 5,50 m/Nebengebäude 5,50 m/Garage 5,70 m). Außerdem wurden an dem grenznah vorhandenen Nebengebäude an der Westseite wohl weitere Fenster eingebaut.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 28.04.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Die beabsichtigte Firsthöhe erscheint unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung als zu massiv, diesbezüglich soll eine Reduzierung auf ein verträgliches Maß erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 3.3: Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14); Schwinghammer Rainer, Eichbichlweg 3, 82386 Oberhausen**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Umbau des bestehenden Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroräumen und Tiefgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße). Der betroffene Bereich befindet sich teilweise innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Im Rahmen eines früheren Antrages auf Vorbescheid wurde bereits eine grundsätzliche Zustimmung zum Einbau von Wohnungen erteilt, jedoch unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters und der bestehenden, umliegenden Nutzungen. Ein entsprechender Vorbescheid liegt hierzu noch nicht vor, da im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung, vor allem hinsichtlich der mit dem Antrag vorgesehenen, zusätzlichen Wohnbebauung im östlichen Grundstücksbereich festgestellt wurde.

Mit der jetzt eingereichten Planung ist im Erdgeschoss eine nicht näher bezeichnete Büronutzung vorgesehen, in den darüber liegenden Geschossen (1. OG bis 4. OG) sowie einem zusätzlich geplanten Dachgeschoss (5. OG) mit Satteldachkonstruktion (28 Grad) ist eine reine Wohnnutzung, bestehend aus 24 Einheiten beabsichtigt.

Gemäß den derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes sind insgesamt 5 Geschosse zulässig (Bestand), es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das hinzukommende Dachgeschoss die Voraussetzungen eines Vollgeschosses erfüllt, eine Darstellung hierzu im Gebäudeschnitt liegt nicht vor, für die Geschossflächenberechnung wurden nur die Geschosse EG bis 4. OG herangezogen.

In diesem Zusammenhang ist des Weiteren festzustellen, in wie weit der Mischgebietscharakter bei der vorgesehenen Aufteilung von Wohn- und Büroflächen noch erfüllt werden kann.

An der Nord-, Süd- und Westseite ist jeweils der Anbau von außen liegenden Balkonbauten vorgesehen.

Die erforderlichen, oberirdischen Stellplätze sollen im nordöstlichen Grundstücksbereich entstehen, für die weiteren, überdachten Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der oberirdischen Stellplätze sowie die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage im Zuge der ermittelten Überschwemmungsflächen sind zu prüfen. Außerdem werden die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplanes durch die Tiefgarage größtenteils überschritten.

Eine Stellplatzberechnung liegt dem Antrag nicht bei – in den Planunterlagen wurden in der Tiefgarage 43 Stellplätze und oberirdisch 25 Stellplätze dargestellt.

Insgesamt sind 24 Wohneinheiten vorgesehen, damit würde nach Abzug der hierfür erforderlichen 48 Stellplätze noch 20 Stellplätze für die Büronutzungen im Erdgeschoss zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 30.04.2015. Die Entscheidung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird zurück gestellt.

Die Planung soll zu den nachfolgend genannten Punkten angepasst werden:

1. Der Errichtung eines weiteren Vollgeschosses wird nicht zugestimmt, diesbezüglich ist in den Antragsunterlagen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
2. Die Gebietsverträglichkeit im Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen äußerst kritisch gesehen. Eine ausschließliche Büronutzung im Erdgeschoss erscheint nicht ausreichend.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der geplanten Tiefgarage teilweise innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen bzw. außerhalb der bestehenden Baugrenzen sowie die weitere, immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erst im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt festgestellt werden kann.

Hierzu wird vor Anpassung der Planunterlagen dringend die Vereinbarung eines gemeinsamen Gesprächstermins mit dem Landratsamt empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 4: StVO; Entschleunigung des Durchgangsverkehrs und Verkehrsüberwachung auf der Haupt- und Schongauer Straße**

Sachverhalt:

Aus der Bürgerschaft wurde folgender Antrag an den Markt Peißenberg gerichtet:

*„Nachdem sowohl in der Bürgerwerkstatt (16.07.2014) als auch in der Bürgerversammlung (09.10.2014) mehrfach um eine zeitnahe Entschleunigung des Durchfahrtsverkehrs auf der Haupt- und Schongauer Straße gebeten worden ist, bitte auch ich Sie und die Gemeindeverantwortlichen erneut, alsbald Maßnahmen (z. B. Warnbaken, Blumentröge, Fahrbahnmarkierungen, Geschwindigkeitskontrollen o. ä.) für eine solche Verlangsamung des Durchgangsverkehrs vorzunehmen. Ich bitte Sie auch um Mitteilung, warum bislang keine derartigen Maßnahmen ergriffen oder eingeleitet worden sind.“*

Von der Verwaltung werden einige Möglichkeiten zur Anbringung von Pflanzinseln, Fahrbahneinengungen und Mittelteilern vorgestellt. Weiter wurden die Ergebnisse aus der Verkehrsüberwachung für das Jahr 2014 im Bereich der Hauptstraße/Schongauer Straße vorgestellt. Dabei ergibt sich folgende Ergebnis:

Messstelle	Fahrzeuge gesamt	Anzahl Verstöße	Quote
Schongauer Straße/Schnalzstr.	3681 (4 Messtage)	172	4,43
Schongauer Str. 83	7778 (10 Messtage)	305	3,60
Schongauer Str. 18	13352 (6 Messtage)	57	0,43

Hauptstraße/Krankenhaus	11864 (7 Messtage)	174	1,71
-------------------------	--------------------	-----	------

Die Verstoßquote ist insgesamt unauffällig und bewegt sich laut Auskunft der Polizei im üblichen durchschnittlichen Bereich. Stoßmessungen oder bauliche Veränderungen im Bereich der Messstellen erscheinen aus Sicht der Verkehrsüberwachung nicht zwingend erforderlich. Ein Konzept mit Detaillösungen um Umbau/Rückbau der Ortsdurchfahrt im Bereich der Hauptstraße/Ebertstraße, Schongauer Straße (Kaufland) bis zur Wörther Straße und der Bergwerkstraße/Schongauer Straße sind derzeit in Arbeit.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat nun über den Antrag und die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschluss des Ausschusses:

Nach eingehender Diskussion im Ausschuss wird festgelegt, dass zunächst keine provisorischen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen (Pflanzinseln, Einengungen u. ä.). Es sollen erst die Detailplanungen zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt zu den im Sachverhalt genannten Orten abgewartet werden. Die Zahlen der Verkehrsüberwachung werden zur Kenntnis genommen. Allerdings wird angezweifelt, ob diese der Realität entsprechen. Der Eindruck der Anlieger und der Ausschussmitglieder ist, dass gerade im Bereich Schongauer Straße/Kaufland die gefahrenen Geschwindigkeiten als deutlich überhöht gesehen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Sachverhalt im anstehenden Jahresgespräch Verkehrsüberwachung anzusprechen und zu prüfen, ob evtl. doch Stossmessungen oder eine Erhöhung der Messstunden in diesem Bereich sinnvoll sein könnten. Das Ergebnis ist erneut zur Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

**Zu TOP 5: Vollzug des BauGB; Bebauung an der Badstraße; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise; Wiedervorlage**

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 20.12.2012 wurde durch den Marktgemeinderat eine Entwurfsplanung zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1113 der Gemarkung Peißenberg mit zunächst insgesamt 9 Baukörpern behandelt. Für diese geplante Bebauung wäre nach Ansicht der Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. sogar eine weitergehende Prüfung in Form z. B. einer Rahmenplanung für die weiteren im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Grundstücke erforderlich gewesen.

Der Antragsteller ist zum damaligen Zeitpunkt zu der Ansicht gelangt, dass eine Verwertung in dem von ihm vorgesehenen Umfang nicht möglich erscheint und reichte einen städtebaulichen Entwurf für nurmehr 4 Baukörper ein. Der Bebauung des (Teil-)Grundstücks im dargestellten Umfang wurde zugestimmt und die Maßnahme befindet sich derzeit bereits in der Umsetzung.

Nun ist beantragt, die weitere Teilfläche des Grundstücks doch mit 5 weiteren Baukörpern zu bebauen. Ebenfalls wurde durch den Antragsteller ein geänderter städteplanerischer Entwurf für eine Möglichkeit zur weiteren Überplanung der o. g. Grundstücke eingereicht.

Die ursprüngliche Entwurfsplanung wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Prüfung zugeleitet. Hierzu erhielten wir folgende Antwort:

„Der Bereich der Fl.Nr. 1113 ist nicht mehr als Baulücke i. S. d. § 34 BauGB zu betrachten. Der auf Fl.Nr. 1114/7 vorhandene Gebäudebestand ist als einzeln auf der westlichen Seite vorstehendes Gebäude nicht geeignet, die für eine Baulücke (dreiseitige Umbauung) nötige dritte Seite zu begründen. Bei der Fl.Nr. 113 ist daher von einem Außenbereich nach § 35 BauGB auszugehen.“

Hieraus ergibt sich, dass wenn die weitere Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich erforderlich ist, auch ein Bauleitplan (Bebauungsplan) aufzustellen wäre. In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.04.2015 wurde ein Antrag auf weitere Baulandausweisung durch die Fraktion „Peißenberger Liste“ behandelt. Der grundsätzliche Bedarf an Wohnbauflächen wurde dabei festgestellt. Somit scheint ein städtebauliches Erfordernis gegeben.

Der Antrag wurde in einem persönlichen Gespräch am 21.04.2015 mit dem Antragsteller und der Verwaltung besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass nach Ansicht der Verwaltung unbedingt vor einem möglichen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Bereich folgende Vereinbarungen zu schließen bzw. nachfolgend aufgeführte Dinge abzuklären, um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung in diesem Bereich nicht zu verhindern:

- Vorlage eines prüffähigen Erschließungskonzepts für den **gesamten im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereich** zwischen Badstraße/Ganghoferstraße/Wörther Straße. Laut einer mündlichen Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim werden hier bereits zum jetzigen Zeitpunkt Probleme hinsichtlich einer geordneten Abwasserbeseitigung gesehen. Auch erscheint die Versickerung von Niederschlagswässern auf Grund der anzunehmenden hohen Grundwasserstände problematisch. Auch hierfür ist ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten.
- Untersuchung der verkehrlichen Erschließung und Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zum jetzigen Zeitpunkt und als Prognose für den Zeitpunkt der gesamten Erschließung des Baugebiets

Die Verwaltung empfiehlt dringend, vor der Aufstellung eines (Teilflächen-)Bebauungsplanes eine Rahmenplanung für das gesamte Gebiet erstellen zu lassen.

Der gesamte Vorgang wird dem Marktgemeinderat nunmehr zur Beratung und zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise vorgelegt. Auf die möglicherweise entstehenden Probleme wurde ausdrücklich hingewiesen.

#### Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Die Notwendigkeit von Bauflächen wird einstimmig festgestellt. Die Ausführungen der Verwaltung und der Hinweis auf die Notwendigkeit eines ausgereiften städtebaulichen Gesamtkonzepts für den gesamten Bereich werden zur Kenntnis genommen. Nach eingehender Diskussion wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung zunächst mit der Suche nach geeigneten Planungsbüros und mit der Einholung von Kostenschätzungen für eine städtebauliche Rahmenplanung beauftragt werden soll. Die 1. Bürgermeisterin wird parallel hierzu Gespräche mit den möglicherweise betroffenen Grundeigentümern führen um festzustellen, ob diese mit einer Baulandausweisung einverstanden sind. Die Ergebnisse sind in einer der nächsten Sitzungen erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 6: Vollzug des BauGB; Antrag der Fraktion CSU/Parteilose auf Änderung der**

## Örtlichen Bauvorschrift "Satzung zur Gestaltung von Dachgauben"

### Sachverhalt:

Dächer und ihre Aufbauten haben für das Erscheinungsbild des Ortes, der Ortsteile und der einzelnen Straßenzüge eine prägende Rolle. Nach den Regeln der Baukunst gilt das Dach als vorherrschender gestaltungswirksamer Bestandteil eines Gebäudes. Der guten Gestaltung von Dachaufbauten kommt daher eine wesentliche Bedeutung zu.

Mit Beschluss Nr. 325 vom 28.09.1978 hat der Marktgemeinderat bereits eine Gestaltungsregelung erlassen, die in der Vergangenheit wesentlich zur Verbesserung und Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes geführt hat.

Um diesen Grundsatzbeschluss durchsetzbar zu machen und die positive Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erhalten, wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.04.2011 eine Satzung zur Gestaltung von Dachgauben als örtliche Bauvorschrift erlassen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 04.05.2011.

Durch die Fraktion CSU/Parteilose im Marktgemeinderat Peißenberg wurde in der Sitzung vom 22.04.2015 folgender Antrag gestellt:

*„Die Fraktion CSU/Parteilose stellt den Antrag, dass die Verwaltung prüfen möge, wie die bestehende Gaubensatzung so verändert werden kann, dass sie zum einen ihrem Zweck gerecht wird und gleichzeitig nicht dem Willen des Marktes Peißenberg nach bezahlbarem Wohnraum entgegensteht.*

*Im Einzelnen soll geprüft werden*

- *ob die sehr detaillierten Festlegungen in dieser Form überhaupt notwendig sind,*
- *welche Verbesserungen gemacht werden können (beispielsweise: weniger restriktiv, Einbeziehung der Bebauung in der näheren Umgebung),*
- *wie andere Gemeinden mit dieser Thematik umgehen.*

*Wenn eine Gaubensatzung weiterhin sinnvoll erscheint, sollen die Verbesserungsvorschläge direkt als Satzungsentwurf dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.*

### Begründung:

*Immer wieder stellen Bürgerinnen und Bürger Bauanträge für Dachausbauten. Diese werden in der Regel aufgrund der genannten Satzung abgelehnt oder es müssen, wie zuletzt in der Sitzung des BPVU vom 13.04.2015 geschehen, Ausnahmen mit deutlichen Abweichungen von der Satzung erlassen werden. Insgesamt entsteht der Eindruck einer „Gaubenverhinderungssatzung“. Das wird von der Fraktion CSU/Parteilose als bürgerunfreundlich angesehen und steht dem Ziel entgegen bezahlbaren Wohnraum, in diesem Fall durch Ausbau des Dachgeschosses, zu schaffen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der o. g. Örtlichen Bauvorschrift kann nur der Regelfall abgedeckt werden. Besondere bestehende Haustypen oder besondere bestehende Dächer benötigen auch besondere Entscheidungen. Aus diesem Grund ist in § 6 geregelt, dass durchaus Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde erlassen werden können.

In der Zeit seit dem Erlass dieser Satzung sind nur zwei Abweichungen ausgesprochen worden, die zum Einen in der besonderen Situation der Gebäudenutzung (behindertengerechter Ausbau eines Dachgeschosses), zum Anderen in der besonderen Gebäudeform („Bergarbeiterhaus“)

ihre Ursache hatten. Darüber hinaus mussten keine Befreiungen ausgesprochen werden bzw. wären solche Befreiungen nicht sinnvoll gewesen.

Weiter dient eine Dachgaube per Definition lediglich der Belichtung und Belüftung des Dachraumes, nicht zum Gewinn von Wohnflächen. Diese Vergrößerung bzw. der Raumgewinn ist nur ein positiver Nebeneffekt. Zur Wohnraumgewinnung sind grundsätzlich nur Zwerchhäuser oder Wiederkehren geeignet, die jedoch von der Dachgaubensatzung nicht berührt werden.

Laut Aussage des zuständigen Sachbearbeiters in der gemeindlichen Bauverwaltung führt nur die Festsetzung unter § 5 Abs. 2 Buchst. a) regelmäßig zu Schwierigkeiten:

**Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch 5 Meter in Anspruch nehmen.**

Daraus folgt, dass bei einem Gebäude bis 15 Meter Wandlänge die o. g. Höchstgrenze ausgeschöpft werden kann, bei einem Gebäude mit einer Wandlänge von mehr als 15 Metern jedoch auch diese Höchstgrenze von 5 Metern gilt. Unserer Meinung nach ist hier eine klare Benachteiligung längerer Gebäude bzw. eine Nichtberücksichtigung längerer Gebäude beinhaltet. Bei längeren Gebäuden wäre eine größere Anzahl von Dachgauben vertretbar. Die Größe der Gauben würde sich nicht verändern, da in § 5 Abs. 2 Buchst. b) die maximale Größe der Ansichtsfläche geregelt ist.

Nach Ansicht der Verwaltung könnte die Bestimmung des § 5 wie folgt geändert werden:

§ 5 Zulässigkeit

(2) Dachgauben dürfen

- a. insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jedoch 5 Meter~~ in Anspruch nehmen und
- b. die Ansichtsfläche darf jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,50 Meter nicht überschreiten

(Änderungen gestrichelt dargestellt)

Weitergehende Änderungen oder eine Aufhebung der Satzung können durch die Verwaltung nicht befürwortet werden.

Der Marktgemeinderat hat nunmehr über die Zulassung des Antrags und im Falle einer Zulassung über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Die Ausführungen der Verwaltung wurden zur Kenntnis genommen. Eine Entscheidung soll erst in der kommenden Marktgemeinderatssitzung nach Beratung in den einzelnen Fraktionen getroffen werden.

**Zu TOP 7: Grillplatz an der Ammer; Unterschriften der Anwohner**

Sachverhalt:

Aufgrund eines Antrags der Peißenberger Liste hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 31.07.2014 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob diese vorgeschlagenen Flächen verfügbar und geeignet sind und mit welchen Kosten für einen Grillplatz zu rechnen ist. Bei der Berechnung ist vorab abzuklären, ob eine Berufsschule zur Mitarbeit bei der Umsetzung bereit wäre.“

Die Prüfung weiterer Standorte wurde durch die Verwaltung vorgenommen. Der Standort zwischen Scheithaufbrücke und Kläranlage ist letztlich der Standort, der nach Abwägung von Naturschutzaspekten, der Verkehrssicherheit und der Sicherheit und Praktikabilität für die Nutzer, als geeignet übrig bleibt. Eine Zusammenarbeit mit der Berufsschule der Herzogsägmühle ist vereinbart; die Kosten liegen bei insgesamt ca. 1.000 EUR (Bauhofleistungen).

Durch Herrn MGR Rießenberger wurde in der April-Sitzung eine Unterschriftsliste von Anwohnern übergeben, die um ein Gespräch und eine Überprüfung des vorgeschlagenen Grillplatzes bitten, da sie weiteren Lärm fürchten.

Das Ordnungsamt empfiehlt als Betriebszeit täglich von 07:00 bis 22:00 Uhr. Ab 22:00 Uhr gilt auch Innerorts Nachtruhe, weshalb diese Zeit auch für den Grillplatz ausreichend sein müsste.

Im Ausschuss:

Die Vorsitzende teilt mit, dass sie am Mittwoch, den 13.05.2015 um 17.00 Uhr ein Treffen mit den Anwohnern hat. Sie würde sich freuen, wenn auch Gemeinderäte anwesend wären.

Beschluss des Ausschusses:

Die endgültige Entscheidung soll in der Marktgemeineratssitzung getroffen werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 8: Kennnisgaben**

Es wurden keine Kennnisgaben vorgebracht.