

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

---

Sitzungsdatum: Montag, den 04.04.2016  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 20:04 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

### Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader

Herr Johann Fischer

Herr Jürgen Forstner

Frau Jutta Geldsetzer

ohne Ortsbesichtigung

Herr Werner Haseidl

ohne Ortsbesichtigung

Herr Michael Hosse

ohne Ortsbesichtigung

Herr Peter Jungwirth

Frau Stephanie Träger

### Personal

Herr David Oppermann

Herr Bernhard Schregle

### Marktgemeinderatsmitglieder als Zuhörer

Herr Stefan Barnsteiner

Herr Dr. Klaus Geldsetzer

ab 18:35 Uhr

Herr Peter Guffanti

Herr Rudi Mach

### Presse

Frau Martin (Weilheimer Tagblatt)

ohne Ortsbesichtigung

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schritfführer:

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

## **Tagesordnung:**

### Ortsbesichtigung zu TOP 4.1, Treffpunkt 18.00 Uhr Ecke Sonnenstraße Loristraße

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
  - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung/Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2775 und 2776 der Gemarkung Peißenberg (Vorm Holz 3)
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 880/4 und 880 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg)
  - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2323 der Gemarkung Peißenberg (Lausangerweg)
  - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung der Bankräume im Erdgeschoss in eine Asylbewerberunterkunft auf dem Grundstück Fl.Nr. 829/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 67)
4. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nachverdichtung der Wohnsiedlung Barbarahof auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg
  - 4.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines oberirdischen Sprinklertanks auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/7 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 20)
  - 4.3 Bauvoranfrage zur Umnutzung des bestehenden Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 850 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 45)

### Vorberatender Teil:

5. Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"; Wiedervorlage
6. Vollzug der StVO; Beschränkung der Umkehre in der Habergasse; Anlegung von Stellplätzen; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
7. Kenntnissgaben

**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 Einwände erhoben.

## **Beschließender Teil:**

**TOP 2: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Sitzungsniederschrift vom 07.03.2016 wird einstimmig genehmigt.

**TOP 3: Bauanträge**

**TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung/Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2775 und 2776 der Gemarkung Peißenberg (Vorm Holz 3)**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den genannten Grundstücken eine Änderung/Erweiterung der bestehenden Biogasanlage beabsichtigt.

Die Änderung/Erweiterung umfasst folgende Bauvorhaben:

- Errichtung eines Gasspeichers
- Errichtung eines Revisionskellers
- Erweiterung des Generatorhauses zum Einbau eines 3. BHKW
- Errichtung eines Abgaskamins für das 3. BHKW
- Errichtung einer zusätzlichen Trafostation
- Abweichende Bauausführung: Lage/Form Löschwasserbehälter

Die Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Feld- und Waldweg (Vorm Holz).

Mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 11.04.2014 wurde letztmalig einer Erweiterung der im Jahr 2009 genehmigten Biogasanlage zugestimmt.

Bereits zu diesem Zeitpunkt bestanden Bedenken hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Erschließung über den öffentlichen Feld- und Waldweg. Aufgrund der bereits seit 1997 bestehenden Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und dem Markt Peißenberg hinsichtlich der Beteiligung an zukünftig notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der betroffenen Zufahrt und der Bereitschaft des Antragstellers, mehrere Ausweichstellen auf eigene Kosten zu erstellen wurde der geplanten Erweiterung allerdings zugestimmt.

Das aktuelle Vorhaben wurde wie folgt in den Antragsunterlagen beschrieben:

Es ist beabsichtigt, den Betrieb durch Erhöhung der Gasspeicherkapazität sowie durch Erweiterung der BHKW-Anlage mit Reserveleistung für eine flexiblere Fahrweise im Sinne des Erneuerbaren Energien Gesetzes zu optimieren. Dazu ist geplant, die Gasspeicherkapazität an der Biogasanlage durch Installation eines Foliengasspeichers mit Stützluftgebläse neben dem Behälter Endlager 2 (EL2) anstatt dem geplanten, genehmigten aber nicht errichteten Gassack (Foliengasspeicher) auf EL2 zu errichten. Dadurch wird an der Anlage zukünftig ein größeres Gasspeichervolumen für eine flexiblere Fahrweise zur Verfügung stehen. Am Verfahren zur Gasproduktion und an der Gasproduktionsanlage selbst werden keine Veränderungen vorgenommen, Stand Anzeige § 15 BImSchG (Unterlagen vom 14.09.2015).

Zur Erweiterung der Feuerungswärmeleistung soll an der Anlage ein zusätzliches BHKW mit 500 kW elektrischer Leistung bzw. 1.279 kW Gesamtfeuerungswärmeleistung installiert werden. Dadurch ist die Gasverwertungsanlage im Sinne des Erneuerbare Energien Gesetzes zur Unterstützung der Netzstabilität mit ausreichender Reserveleistung zur Stromerzeugung ausgestattet. Es ist zukünftig eine Gesamtfeuerungswärmeleistung von 2.302 kW bzw. eine maximal installierte elektrische Leistung von 900 kW an den BHKW-Anlagen geplant. Das neu zu installierende BHKW wird in einer Erweiterung des Generatorhauses mit den dazugehörigen Peripherieeinrichtungen errichtet.

Zwischen dem Ringbehälter Fermenter/Endlager 1 und Endlager 2 soll ein Revisionskeller errichtet werden sowie ein weiterer Trafo zur Stromeinspeisung in das öffentliche Netz.

In der zukünftigen, flexiblen Betriebsweise der BHKW-Anlage bleibt die Gasproduktion auf kontinuierlich gleichem Niveau und unverändert zum genehmigten Zustand. Dem Direktvermarkter steht bedarfsgerecht, wie auch dem Netzbetreiber zur Netzstabilisierung, eine Mehrleistung, die aus dem Gasspeicher bedient wird zur Verfügung. Es wird privatvertraglich geregelt, wie die Mehrleistung zur Verfügung gestellt wird und in wie weit eine direkte, positive Leistungsregelung möglich ist. Eine negative Regelung der BHKW-Anlage ist im Sinne des EEG zur Netzstabilisierung durch den Netzbetreiber vorgesehen und möglich. Ebenso wird dem Direktvermarkter i.S. des EEG § 36 [1] die Möglichkeit eingeräumt, die Leistung von maximal 900 kW frei zu reduzieren. Eine Reduzierung ist nur in Verbindung mit der Einbeziehung des noch verfügbaren Gasspeichers zulässig. Direktvermarkter/Netzbetreiber werden über den Stand des Gasspeichers wie auch über die verfügbare Leistung der BHKW-Anlage über eine Softwareschnittstelle informiert. Dazu wird der Gasspeicherfüllstand ständig elektronisch übermittelt. Vertraglich wird geregelt, dass eine Reduzierung der Gasverwertung (BHKW-Leistung) bei Erreichen eines Füllstandes von 95 % nicht zulässig ist bzw. eine bereits andauernde Reduzierung zu beenden ist. Direktvermarkter und Netzbetreiber haben keinen Zugriff auf die Gasproduktionsanlage. Es erfolgt keine Erhöhung der Nachfütterung und der damit verbundenen Gasproduktion. Somit steht für die maximale Leistung der BHKW-Anlage mit einer GFL von 2.302 kW lediglich die Gasmenge aus den Speichern zur Verfügung.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.03.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens ist im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festzustellen.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 880/4 und 880 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den genannten Grundstücken die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen sowie eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt.

Die betroffene Fläche liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Guggenberg). Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Das Vorhaben (Antrag auf Vorbescheid) wurde bereits mehrfach in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, letztmalig am 13.07.2015 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

Auch unter Heranziehung der vorgenommenen Lageveränderung, der erfolgten Drehung der Firstrichtung des Doppelhauses und Reduzierung der Wandhöhen um 0,21 m (Einfamilienhaus) bzw. 0,42 m (Doppelhaus) liegt hinsichtlich der Gesamthöhe nach wie vor eine Überschreitung der Firsthöhen gegenüber dem westlich angrenzenden Gebäude um 0,34 m vor. Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Ausschusses vom 12.01.2015 kann daher das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Mit der nun eingereichten Planung – die aufgrund eines Gesprächs mit dem Landratsamt so erstellt wurde - ist eine Reduzierung der Firsthöhe des geplanten Einfamilienhauses auf die Höhe des derzeit letzten Gebäudes in der bestehenden Bebauungszeile (Guggenberg 40) beabsichtigt. Das vorgesehene Doppelhaus überschreitet diese Höhe lt. Planunterlagen weiterhin um 0,34 m mit einer Firsthöhe von 7,40 m.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 16.03.2016. Nach eingehender Diskussion im Ausschuss kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht hergestellt werden. Es wird nach wie vor die Ansicht vertreten, dass auch die Firsthöhe des geplanten Doppelhauses an die Höhe des auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/1 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 40) bestehenden Wohnhauses angeglichen werden soll.

#### Abstimmungsergebnis:

6:3

### **TOP 3.3: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2323 der Gemarkung Peißenberg (Lausangerweg)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen beabsichtigt.

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

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers (EG+OG mit Kniestock), der aufgrund der vorhandenen Geländesituation an der Südostseite jedoch dreigeschossig erscheint (Wandhöhe ca. 7,70 m). Im Untergeschoss ist der Einbau einer Einliegerwohnung vorgesehen.

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 29.03.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 3.4: Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung der Bankräume im Erdgeschoss in eine Asylbewerberunterkunft auf dem Grundstück Fl.Nr. 829/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 67)**

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Umnutzung der Bankräume im Erdgeschoss in eine Asylbewerberunterkunft beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die Erschließung ist gesichert.  
Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Bauliche Veränderungen ergeben sich ausschließlich durch den Einbau von Wänden und Türen im Innenbereich zur Schaffung weiterer Räumlichkeiten zur Unterbringung von insgesamt 19 Personen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.03.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden.

Die betroffenen Erdgeschossflächen erscheinen ungeeignet für die beabsichtigte Unterbringung von Asylbewerbern, u. a. da auch keine geeigneten Außenflächen zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Außerdem bestehen mit der vorgesehenen Nutzung auch bauplanungsrechtliche Bedenken, da insbesondere im Zuge der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt weiterhin kleinere Gewerbebetriebe und Läden im betroffenen Bereich angesiedelt werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

8:1

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

**TOP 4.1: Antrag auf Vorbescheid zur Nachverdichtung der Wohnsiedlung Barbarahof auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll die Zulässigkeit einer Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung „Barbarahof“ geprüft werden.

Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an mehreren Gemeindestraßen (Sonnenstraße/Loristraße/Gümbelstraße), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Im Zuge eines geplanten Abbruchs eines bestehenden Nebengebäudes an der Loristraße wurde mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 27.11.2015 angeordnet, dass bis zur abschließenden Klärung der Denkmaleigenschaft bauliche Veränderung, insbesondere Abbrucharbeiten sämtlicher Nebengebäude nicht zulässig sind.

Des Weiteren fand am 14.01.2016 ein Begehungstermin mit dem Landratsamt und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Zuge einer Überprüfung der Denkmal- bzw. Ensembleeigenschaft im Bereich Barbarahof statt, eine Entscheidung hierzu liegt derzeit noch nicht vor.

Für eine mögliche, bauliche Nachverdichtung wurden drei Varianten vorgelegt:

### Variante 1:

1. Ist die geplante Neuerrichtung von drei Wohngebäuden (Mehrparteienhäuser/Geschosswohnungsbau) sowie einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Neuerrichtung von drei Wohngebäuden (Mehrparteienhäuser/Geschosswohnungsbau) sowie einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg gemäß den beigefügten Planunterlagen denkmalschutzrechtlich zulässig?

Es handelt sich dabei um die Errichtung von zwei Baukörpern (II+D) mit einer Grundfläche von 246 m<sup>2</sup> (12 m x 20,50 m) sowie eines Baukörpers (II+D) mit einer Grundfläche von ca. 406 m<sup>2</sup> (12 m x 33,80 m). Die Firsthöhe wurde jeweils mit 10,70 m dargestellt, die geplante Dachneigung beträgt 35 Grad.

### Variante 2:

1. Ist die geplante Neuerrichtung von vier Wohngebäuden (Mehrparteienhäuser/Geschosswohnungsbau) sowie einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Neuerrichtung von vier Wohngebäuden (Mehrparteienhäuser/Geschosswohnungsbau) sowie einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg gemäß den beigefügten Planunterlagen denkmalschutzrechtlich zulässig?

Variante 2 beinhaltet die Errichtung von zwei Baukörpern (II+D) mit einer Grundfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> (10,50 m x 20,50 m) sowie von zwei Baukörpern (II+D) mit einer Grundfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> (10,50 m x 33,80 m). Die Firsthöhe wurde jeweils mit 10,70 m dargestellt, die geplante Dachneigung beträgt 38,7 Grad.

Bei beiden Varianten ist der vollständige Erhalt der bestehenden Nebengebäude vorgesehen.

### Variante 3:

1. Ist die geplante Neuerrichtung von drei Wohngebäuden (Mehrparteienhäuser/Geschosswohnungsbau) sowie einer Tiefgarage unter Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze (Loristraße) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Neuerrichtung von drei Wohngebäuden (Mehrparteienhäuser/Geschosswohnungsbau) sowie einer Tiefgarage unter Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze (Loristraße) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg gemäß den beigefügten Planunterlagen denkmalschutzrechtlich zulässig?

Mit der vorliegenden Variante 3 ist die Errichtung von zwei Baukörpern (II+D) mit einer Grundfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> (10,50 m x 20,50 m) sowie eines Baukörpers (II+D) mit einer Grundfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> (10,50 m x 33,80 m) vorgesehen. Die Firsthöhe wurde jeweils mit 10,70 m dargestellt, die geplante Dachneigung beträgt 38,7 Grad. Durch die Positionierung eines Gebäudes im östlichen Grundstücksbereich wäre allerdings ein Abbruch des bestehenden Nebengebäudes erforderlich.

### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 22.03.2016. Die Entscheidung wird bis zur Klärung der denkmalschutzrechtlichen Belange zurückgestellt.

Grundsätzlich ist eine bauliche Nachverdichtung des betroffenen Bereiches im Sinne der beiden Varianten 1 und 3 jedoch vorstellbar.

Die Verwaltung wird beauftragt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen. Die weitere Abstimmung soll in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

8:1

**TOP 4.2: Bauvoranfrage zur Errichtung eines oberirdischen Sprinklertanks auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/7 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 20)**

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück der Errichtung eines oberirdischen Sprinklertanks zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ an zwei Gemeindestraßen (Schongauer Straße/Zur Alten Bergehalde). Außerdem befindet sich der betroffene Bereich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 20.01.2015 wurde bereits eine unterirdische Ausführung eines Sprinklertanks im südöstlichen Grundstücksbereich genehmigt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes werden jedoch technische Schwierigkeiten beim Bau der Anlage befürchtet. Daher wird alternativ ein oberirdischer Anbau an der Ostseite des Geschäftsgebäudes vorgeschlagen. Im Zuge der Neuordnung der Werbeanlagen wäre eine dortige Anbringung des Firmenlogos geplant.

Gemäß Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe zunächst nicht zugelassen. Mit der Bauvoranfrage soll hierzu geklärt werden, ob einer Befreiung zugestimmt werden kann.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 23.03.2016. Die Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB im Rahmen eines Antrages auf Baugenehmigung wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Der Erteilung einer entsprechenden Befreiung wird ebenfalls zugestimmt. Die weitere Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist vorab mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau zu klären.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 4.3: Bauvoranfrage zur Umnutzung des bestehenden Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 850 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 45);**

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück einer Umnutzung des bestehenden Geschäftsgebäudes zugestimmt werden kann.

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



Geplant ist eine Teilung der bestehenden Ladenfläche im Erdgeschoss zur gewerblichen Nutzung mit zwei separaten Einheiten. Alternativ hierzu wäre der Einbau von zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Im Obergeschoss ist der Einbau von drei Wohneinheiten beabsichtigt, der Zugang soll ggf. über eine an der Westseite geplante Außentreppe erfolgen.

Im Dachgeschoss ist der Einbau einer weiteren Wohneinheit, evtl. mit Einbau einer Wiederkehre bzw. dem Einbau mehrerer Zwerchgiebel geplant.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 30.03.2016. Die Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB im Rahmen eines Antrages auf Baugenehmigung wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die für die jeweiligen Nutzungen nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderlichen Parkflächen auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Wohnungen an der Ortsdurchfahrt ist mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau zu klären.

Evtl. geplante, bauliche Erweiterungen (Außentreppe/Wiederkehre/Zwerchhäuser) müssen die gemäß BayBO erforderlichen Abstandsflächen berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### **TOP 5: Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"; Wiedervorlage**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.01.2016 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ behandelt. Mit dieser Änderung sollten lediglich Baugrenzen erweitert werden, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/8 die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Durch den Marktgemeinderat wurde dieser Erweiterung grundsätzlich zugestimmt, sofern die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Ortszentrum I“ festgesetzte maximale GFZ von 0,36 und die GRZ von 0,4 eingehalten und die erforderlichen Stellplätze für das bestehende und das neu geplante Gebäude in funktionsfähiger Weise dargestellt und angelegt werden können.

Die für den Bebauungsplan derzeit gültige BauNVO sieht weder für die GRZ noch GFZ Überschreitungsmöglichkeiten vor. Würde für den gestellten Antrag auf Änderung auch die BauNVO in der derzeitigen Fassung angewendet, könnten das Vorhaben unter Einrechnung der Möglichkeit der Überschreitung der GRZ z. B. durch Nebengebäude, Zufahrten u. ä., ermöglicht werden.

Der Marktgemeinderat hat nun nochmals über den Antrag zu beraten und insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu entscheiden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ wird zugestimmt. Die Ausnahmen des § 19 BauNVO (Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten usw.) sollen ausdrücklich zugelassen werden.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **TOP 6: Vollzug der StVO; Beschränkung der Umkehre in der Habergasse; Anlegung von Stellplätzen; Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.03.2016 wurde festgestellt, dass im Bereich der Habergasse am ehemaligen Waldfestplatz die vorhandene Umkehre gerade an Wochenenden von Spaziergängern/Erholungssuchenden zugeparkt wird. Die Befahrung der Habergasse aus Richtung Berghof ist somit für große landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Anhänger nicht mehr möglich. Die Verwaltung wurde mit der Prüfung beauftragt, ob im Bereich des Waldfestparkplatzes Stellplätze angelegt werden könnten, um die Umkehre z. B. durch Verkehrsbeschränkungen benutzbar halten zu können.

Die Prüfung des zuständigen Sachbearbeiters hat ergeben, dass im Bereich des Festplatzes ca. 5 Stellplätze angelegt werden könnten. Darüber hinaus wäre aber die gesamte Umkehre mit Zeichen 286 und dem Zusatzzeichen „in der Umkehre“ zu beschränken. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 2500 bis 3000 Euro.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu beraten und zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Anlegung von Stellplätzen im Bereich der Habergasse wird grundsätzlich als erforderlich angesehen. Die Verwaltung wird beauftragt, möglichst bis zur folgenden Sitzung des Marktgemeinderates eine Entwurfsplanung mit Kostenschätzung und einen Beschilderungsplan zu erstellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 7: Kennntnisgaben**

**7.1 Kosten für die Sanierung im Bereich Zufahrt zum Anwesen Vorm Holz 3 (Schmid)**

Herr Dr. Geldsetzer hat sich in einer der vorangegangenen Sitzungen nach den Kosten für die provisorischen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Zufahrt zum Anwesen Vorm Holz 3 (Schmid) erkundigt. Die Vorsitzende gab an, dass sich die Kosten für diese provisorischen Maßnahmen auf 5.000 Euro belaufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Bereich (Erweiterung Biogasanlage) wird die endgültige Sanierung durchgeführt, wobei die o. g. provisorischen Maßnahmen allerdings nicht entfernt werden, sondern bereits als Unterbau belassen werden können. Eine Kostenmehrung entsteht also durch die vorgezogenen Maßnahmen nicht.

**7.2 Geschwindigkeitswarnanlage Bereich Schongauer Straße/Robert-Koch-Straße**

Herr Hosse fragt nach, wann die Geschwindigkeitswarnanlage im Bereich Schongauer Straße/Robert-Koch-Straße wieder installiert werden kann. Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass die Warnanlage selbst bereits aufgebaut wurde. In der nächsten Zeit werden die erforderlichen Lichtstromanschlüsse usw. hergestellt. Innerhalb der nächsten beiden Wochen müsste die Anlage somit wieder funktionieren.

**7.3 Vermüllung der Skateranlage**

Herr Haseidl hat bei einer Veranstaltung auf dem Volksfestplatz festgestellt, dass der Bereich um die Skateranlage stark vermüllt ist. Er bittet darum, die Nutzer auf geeignete Weise aufzufordern, Ihre Anlage sauber zu halten.

**7.4 Fehlende Toilettenwagen während des Zirkusaufenthaltes**

Herr Haseidl berichtet, dass während des Zirkusaufenthaltes auf dem Volksfestplatz keine Toilettenwagen oder ähnliches aufgestellt waren. Somit wurde von einem Teil der Besucher die Notdurft in den angrenzenden Grünanlagen verrichtet. Er fragt nach, ob bei derartigen Veranstaltungen die Aufstellung/Einrichtung von Toilettenanlagen behördlich gefordert wird und wer die Kontrolle hierüber ausführt. Es soll ein Hinweis an das Ordnungsamt hierzu erfolgen. Soweit noch nicht geschehen, sind Toilettenanlagen vorzuschreiben und der Vollzug dieser Auflage zu kontrollieren.

**7.5 Vermüllung im Bereich des Ammerdamms**

Frau Geldsetzer berichtet über eine starke Vermüllung im Bereich des Ammerdamms. Die Vorsitzende sagt hierzu, dass dieser Bereich auch in der bald stattfindenden „Ramma-Damma“-Aktion berücksichtigt werden soll.

### **7.6 Überprüfung des Gehweges im Bereich des ehem. Autohauses Gwehenberger**

Herr Forstner bittet die Verwaltung über Überprüfung des Gehwegs an der Schongauer Straße im Bereich des ehemaligen Autohauses Gwehenberger. Er hat zahlreiche auch bedeutendere Schäden des Straßenbelags in diesem Bereich festgestellt, die zu einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen können.

### **7.7 Bauarbeiten Gehwegverbindung im PKG-Gelände**

Herr Dr. Geldsetzer stellt fest, dass die Bauarbeiten für die Gehwegverbindung im PKG-Gelände (Peißenberger Einkaufspark) begonnen haben und hofft, dass diese Arbeiten bald abgeschlossen sein werden.

### **7.8 Zustand der Plätze im Sportgelände**

Hr. Dr. Geldsetzer fragt nach, warum im Sportgelände der Hauptplatz nicht bespielt werden kann. Die Vorsitzende erläutert hierzu, dass nach dem Einbau der Beregnungsanlage der Rasen erst wieder anwachsen muss.

Die Rückfrage an die zuständige Sachbearbeiterin hat ergeben, dass durch den Platzwart in Verbindung mit dem gemeindlichen Bauhof abgestimmt wird, welcher Platz bespielt werden kann. Nicht auf allen Plätzen kann zu jeder Zeit gespielt werden, um sie im jeweils besten Zustand vorzufinden. Welcher Platz bespielt wird, wird durch einen Aushang im Sportgelände bekannt gemacht.