

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

---

Sitzungsdatum: Montag, den 02.05.2016  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 18:55 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

### Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader

Herr Stefan Barnsteiner

Herr Johann Fischer

Herr Jürgen Forstner

Frau Jutta Geldsetzer

Herr Werner Haseidl

Herr Peter Jungwirth

Frau Stephanie Träger

Vertretung für MGR Michael Hosse

### Personal

Frau Sonja Mayer

Herr David Oppermann

Herr Thomas Schamper

Herr Bernhard Schregle

### Gäste

Herr Peter Guffanti

Herr Rudi Mach

Presse

Hr. Jepsen

## **Abwesend:**

### Marktgemeinderäte

Herr Michael Hosse

entschuldigt

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schritfführer:

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle

## **Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
  - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch und Neuerrichtung eines Garagengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3149/7 der Gemarkung Peißenberg (Unterbaustraße 2 a);
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3161/1 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 15);
  - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Stadels als Seminargebäude sowie zum Einbau von zwei Zwerchgiebeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);

### Vorberatender Teil:

4. Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Gemeindefriedhof"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
5. Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Guggenberg
6. 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 04.04.2016 wird einstimmig genehmigt.

**TOP 3: Bauanträge**

**TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch und Neuerrichtung eines Garagengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3149/7 der Gemarkung Peißenberg (Unterbaustraße 2 a);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Abbruch des bestehenden Garagengebäudes mit Neuerrichtung beabsichtigt.

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

Für das auf dem Grundstück errichtete Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1991 die Anlage von insgesamt drei Stellplätzen festgesetzt. Das mit Tektur aus dem Jahr 1996 genehmigte, unterkellerte Garagengebäude wurde jedoch planabweichend errichtet, so dass sich derzeit eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen auf den Wendehammer (öffentliche Verkehrsfläche) und auf das westlich angrenze Privatgrundstück Fl.Nr. 3149/2 der Gemarkung Peißenberg (Unterbaustraße 4) ergibt.

Im Vorfeld fanden hierzu bereits mehrfach Vorgespräche mit dem Antragsteller und Planfertiger statt, dabei wurde signalisiert, dass im Falle einer Neuerrichtung des Garagengebäudes die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin oberirdisch nicht mehr überbaut werden darf.

Mit der jetzt eingereichten Planung ist allerdings erneut eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche beabsichtigt.

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 30.03.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden.

Einer erneuten Überbauung der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wird nicht zugestimmt.

Aufgrund der vorgesehenen Zufahrtsbreite der Garage können nur zwei der geplanten und erforderlichen drei Stellplätze als funktionsfähig angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3161/1 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 15);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung einer Lagerhalle beabsichtigt. Der geplante Neubau soll an der Nordseite des bestehenden Betriebsgebäudes angebaut werden und zwei getrennte Bereiche mit Flächen von ca. 448 m<sup>2</sup> und 383 m<sup>2</sup> umfassen. Als Dachform ist ein Pultdach mit 3 bzw. 8 Grad Dachneigung vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an einer Gemeindestraße (Otto-Hahn-Straße). Außerdem befindet sich der betroffene Bereich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Das Genehmigungsverfahren ist nach Nr. 13 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Gemäß Bebauungsplan ist für die erforderlichen Stellplätze die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg maßgebend. Beim Bau des Betriebsgebäudes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 28.09.2004 die Anlage von 21 Stellplätzen festgesetzt. Mit der jetzt eingereichten Planung werden jedoch insgesamt nur noch 16 Stellplätze für den Bestand und die Erweiterung dargestellt.

Weitere Angaben zu den Stellplätzen liegen in den Antragsunterlagen nicht vor.

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 26.04.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderlichen Parkplatzflächen sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 3.3: Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Stadels als Seminargebäude sowie zum Einbau von zwei Zwerchgiebeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);**

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Umnutzung eines ehemaligen, landwirtschaftlichen Stadels als Seminargebäude sowie der Einbau von zwei Zwerchgiebeln beabsichtigt.

Die Nutzungsänderung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss, hier sollen zwei Räume mit ca. 148 m<sup>2</sup> und 205 m<sup>2</sup> geschaffen werden, außerdem ist im Erdgeschoss der Einbau einer Teeküche vorgesehen. An der Südseite ist im Obergeschoss der Einbau von zwei Zwerchgiebeln mit einer Breite von jeweils 4 m sowie an der Ostseite der Anbau einer Außentreppe geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Berghof), die Zufahrt erfolgt über mehrere Gemeindestraßen – aus Richtung Norden verläuft diese zur Bundesstraße (B 472) größtenteils über Pollinger Flur – die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Für das betroffene Gebäude wurde bereits im Jahr 1966 eine Umnutzung im Zuge der damals bestehenden Nutzung als Kinderheim beantragt und genehmigt, nach Angaben der Antragstellerin wurde diese aber nie durchgeführt.

Weitere Angaben zum Stellplatznachweis liegen in den Antragsunterlagen nicht vor.

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 14.04.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.*

*Im Zuge einer bereits erfolgten Umnutzung bestehender Speicher- als Seminarräume (Nebengebäude C) wurden 22 Stellplätze auf dem Grundstück dargestellt und mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 05.01.2016 genehmigt. Die für die jetzt geplante, weitere Umnutzung zu Seminarräumen darüber hinaus notwendigen Parkplatzflächen sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg auf dem Grundstück nachzuweisen und in den Planunterlagen darzustellen. Hierzu sollte die Vorlage eines Gesamtstellplatzplanes mit Zuordnung der jeweiligen Nutzungen erfolgen.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### **TOP 4: Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Gemeindefriedhof"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Beim Gemeindefriedhof“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. 20 vom 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 25.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu im gleichen Zeitraum (siehe Amtsblatt Nr. 4 vom 17.02.2016).

Im Auslegungszeitraum sind folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 23.03.2016

Einwendungen:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde nicht abgearbeitet; die Begründung enthält keine Aussagen zu den grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belangen.

Anregungen/Empfehlungen:

**Naturschutz:**

Grundsätzlich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfs-Bauflächen auf den Flächen der künftigen Friedhofserweiterung. Da es sich aber um die Neuschaffung von Baurecht im bisher unverbauten Außenbereich handelt, ist eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Bundesnaturschutzgesetz unverzichtbar.

Im vorliegenden Fall soll die Änderung des Bebauungsplanes offensichtlich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Damit entfällt zwar eine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, nicht aber die Pflicht, eine sachgerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen Belangen, also auch denen des Naturschutzes und der Landespflege (kurze Darstellung der Betroffenheit der Schutzgüter, Vermeidungsmaßnahmen) vorzunehmen, sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuar-

beiten. Deshalb müssen in der Begründung – auch wenn es sich nur um eine Änderung bzw. Ergänzung des bereits vorhandenen alten Bebauungsplanes handelt – Aussagen zur Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Bauflächen im Hinblick auf Natur und Landschaft erhalten sein. Selbst wenn die Gemeinde zu dem Schluss kommt, dass ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bereits getroffen wurden und somit kein Ausgleich erforderlich ist, oder dass der Ausgleich ohne weiteres im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden kann, muss sie dies zumindest zu formulieren und begründen. Die vorliegende Begründung ist daher entsprechend zu ergänzen.

### **Grünordnung:**

Die Lage der Baugrenze ermöglicht den Bau einer Lagerhalle unmittelbar angrenzend an vorhandene Urnengräber, ebenso ist der Lagerplatz unmittelbar einsehbar. Beim Änderungsverfahren wird nicht auf den bestehenden Gehölzbestand eingegangen. Wir empfehlen eine Lösung zu finden, die den bestehenden Gehölzbestand einbezieht. Die Friedhofsfläche ist bereits jetzt entgegen der Festsetzung Nr. 5 mit einer höheren Hecke als 1,50 m eingegrünt, die Gehölze haben bereits eine Höhe von ca. 10 Metern erreicht. Wir empfehlen, die Höhenbegrenzung in der Festsetzung zu streichen.

Es gibt keinerlei Angaben zur Oberflächengestaltung bzw. Versiegelung des Lagerplatzes. Hier sollten unbedingt entsprechende Angaben gemacht und Festsetzungen ergänzt werden. Aktuell wäre eine komplette Oberflächenversiegelung mit Asphalt möglich.

Wir empfehlen, den bestehenden Gehölzbestand bei den Urnengräbern als Grünstruktur zu erhalten und die Baufläche auf die Linie der beiden Privathäuser zu reduzieren. Das geplante Gebäude könnte noch etwas näher zur Straße östlich der bestehenden Gehölze platziert werden. Der Bereich westlich der Gehölzhecke könnte dann als Lagerfläche genutzt werden. Eine Durchfahrt an einer geeigneten Stelle durch die Gehölzhecke ist denkbar.

Wir empfehlen zu prüfen, inwieweit die Blickachse auf die Maria-Aich-Kirche durch die neuen geplanten Gehölze eingeschränkt wird. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung auf jeden Fall nachhaltig verändert. Gegebenenfalls ist ein alternativer Standort vorzuziehen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 23.03.2016

### Einwendungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde sehr groß bemessen. Er beinhaltet Bereiche, die nicht geändert werden.

Für den großen Änderungsbereich werden teilweise erneut Festsetzungen getroffen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits enthalten sind, aber dem zwischenzeitlich neu aufgestellten FNP widersprechen, wie die Art der Nutzung WR, wo im FNP ein Dorfgebiet vorgesehen ist und die Art der Nutzung als Sondergebiet mit diversen Nutzungsmöglichkeiten, während im FNP eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt ist und darüber hinaus im FNP Sondergebiete mit Zweckbestimmung dargestellt werden und vorgesehen sind.

Änderungen dürfen dem wirksamen FNP nicht widersprechen. Andernfalls wäre das Entwicklungsgebot nicht beachtet (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Wir empfehlen deshalb, den Geltungsbereich der Änderung um die beiden betroffenen Bereiche zu ziehen.

Offenbar soll ein Fußweg festgesetzt werden. Ein Geltungsbereichsteil könnte diesen Weg betreffen. Das geeignete Zeichen wäre in der Planzeichnung einzutragen und zu erklären. Soll es sich eventuell um einen Fuß- und Radweg handeln?

Der zweite Teilbereich der Änderung könnte sich mit der neu geplanten Fläche für Gemeinbedarf- und Aussegnungshalle, den Lagerplatz und die Lagerhalle befassen.

Der rechtswirksame FNP wäre entsprechend anzugleichen und die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche zu nennen.

### Anregungen/Empfehlungen:

### **Zur Planzeichnung:**

Es ist festzusetzen, wie hoch die Maßnahme für den Schallschutz maximal werden soll.

Die Baugrenze kann nicht auf der Flurstücksgrenze Fl.Nr. 1751/2 der Gemarkung Peißenberg verlaufen, da die Einhaltung der Abstandsflächen gem. der BayBO nicht angeordnet ist.

Da geplant ist, die Gebäudehöhe festzusetzen und somit ein Maß der baulichen Nutzung, ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Bei der vorliegenden Änderung bietet es sich an, die zulässige Grundfläche festzusetzen. Hierbei sollte auch die Lagerfläche angegeben werden, da sie im gegebenen Zusammenhang eine Hauptnutzung ist.

Für die Höhenentwicklung ist eindeutig bestimmt der Fußpunkt der Messung festzusetzen.

#### Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 22.03.2016

##### Anregungen/Empfehlungen:

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung einer Baufläche für den Gemeinbedarf keine grundsätzlichen Einwendungen, sofern sich die Nutzung des Bereiches auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.

Abhängig von der vorgesehenen Nutzung des Bereichs könnte es jedoch auch tagsüber zu Lärmproblemen mit der vorhandenen WR-Bebauung kommen. Daher wird zusätzlich zu der vorgesehenen „Maßnahme für Schallschutz (z. B. Schallschutzwand)“ dringend empfohlen

- das „geplante Gebäude“ nicht in Ost-West-Richtung sondern in Nord-Süd-Richtung (parallel zur und direkt anschließend an die Lärmschutzmaßnahme) und
- die Zufahrt zum Gelände so weit entfernt wie möglich von der vorhandenen WR-Bebauung

anzuordnen.

Weitere Anregungen oder Bedenken von Seiten der Behörden oder der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

##### Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Um die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten sowie die bereits vorhandenen Urnengräber zu schützen, wird der Geltungsbereich der Änderungsplanung insgesamt verringert und nach Osten verschoben. Die von der gemeindlichen Bauverwaltung vorgelegte Entwurfsplanung hierzu wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Änderungen einzuarbeiten und das Verfahren mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

##### Abstimmungsergebnis:

9:0

#### **TOP 5:           Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Guggenberg**

##### Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 880/3 der Gemarkung Peißenberg stellt den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung des Grundstücks als Baufläche.

Dieser Antrag und auch Bauvoranfragen zur Bebauung des Grundstücks wurden bereits mehrmals gestellt. Im Zuge der Fortschreibung des FNP im Jahr 2007 wurde lediglich das Grundstück Fl.Nr. 880/4 zur Abrundung aufgenommen.

Eine Erweiterung der Bauflächen Richtung Osten erscheint städtebaulich nicht sinnvoll und hätte wohl auch eine Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 880/2 der Gemarkung Peißenberg zur

Folge. Die Umkehre an der Straße „Guggenberg“ stellt das Ende der geplanten Bebauung deutlich dar. Die Errichtung einer Stichstraße von dieser Umkehre wegführend mit einer Länge von ca. 30 m stellt auch keine sinnvolle Erschließung dar.

Die Verwaltung schlägt vor, diesem Antrag nicht zuzustimmen, da aus den genannten Gründen eine Erweiterung der Bauflächen am Guggenberg, auch aus verkehrlicher Sicht, nicht sinnvoll erscheint.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung zu. Aus städtebaulichen Gründen kann dem Antrag nicht stattgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 6: Kennntnisgaben**

**6.1 Tartanbahn:**

Die Vorsitzende teilt mit, dass bei der Tartanbahn nur noch die Linien gezogen werden müssen; dies ist für diese Woche geplant, falls das Wetter mitspielt.

**6.2 evtl. Schäden in der Freinacht**

Frau Geldsetzer fragt nach, ob in der Freinacht Schäden entstanden sind. Die Vorsitzende führt aus, dass laut Aussagen der Polizei, des beauftragten Sicherheitsdienstes und der Mitarbeiter des Bauhofs keinerlei Schäden angerichtet wurden und es sich insgesamt um eine sehr ruhige Freinacht gehandelt hat.

**6.3 Zustand des SanSiro`s**

Frau Geldsetzer erkundigt sich auf Grund der Berichterstattung im Weilheimer Tagblatt über den Zustand des „San Siro`s“, ob von Seiten des TSV weitere Zuschussanträge o. ä. gestellt wurden. Die Vorsitzende teilt mit, dass bisher keine Anträge eingegangen sind und stellt darüber hinaus klar, dass sämtliche Arbeiten durch den TSV selbst durchgeführt wurden und von Seiten des Marktes lediglich eine Bezuschussung der Maßnahmen erfolgt ist.

**6.4 Zustand des Skaterplatzes**

Herr Haseidl teilt mit, dass sich der Zustand am Skaterplatz am Festplatz deutlich verbessert hat.

**6.5 Organisation „Ramma-Damma“**

Frau Geldsetzer bedankt sich bei der Verwaltung für die Organisation des „Rammadamma“. Allerdings bedauert sie die geringe Teilnahme der Bevölkerung an dieser sinnvollen Aktion.