



## MARKT PEISSENBERG

---

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 18.07.2016, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:45 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader

Herr Stefan Barnsteiner sen.

Herr Jürgen Forstner

Frau Jutta Geldsetzer

Herr Peter Guffanti

Herr Georg Karl

Herr Simon Mooslechner

Frau Stephanie Träger

Vertretung für MGR Hosse

Vertretung für MGR Fischer

Vertretung für MGR Jungwirth

Vertretung für MGR Haseidl

#### **Personal**

Herr David Oppermann

Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher

Presse

Herr Rudi Mach

Herr Stefan Rießenberger

12 Personen

Hr. Jepsen

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Johann Fischer

Herr Werner Haseidl

Herr Michael Hosse

Herr Peter Jungwirth

## TAGESORDNUNG

- 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 von acht Gartenpavillons und einer Holzlege sowie zur Errichtung einer Böschungsmauer zur Hangsicherung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 560/74 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 15);
  - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung einer Vereinshütte in Holzständerkonstruktion auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132 der Gemarkung Peißenberg (Pestalozzistraße);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Büroräumen sowie zur Errichtung von zwei Garagengebäuden mit Lager- und Werkstatt-räumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 655/5 der Gemarkung Peißenberg (Johann-Hirsch-Straße 29);
  - 4.2 Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 2325 und 2325/4 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße);
- 5 Kenntnissgaben  
Vorberatender Teil:
- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Kramerstraße"
- 7 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Barbarahof"
- 8 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Gemeindefriedhof"; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
- 9 Kenntnissgaben

## **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:**

### **2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Sitzungsniederschrift vom 27.06.2016 wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von acht Gartenpavillons und einer Holzlege sowie zur Errichtung einer Böschungsmauer zur Hangsicherung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);**

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung von 8 Gartenpavillons, der Anbau einer Holzlege sowie die Errichtung einer Böschungsmauer zur Hangsicherung beabsichtigt.

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.

Die auf dem Areal geplanten Pavillons sollen in Holzständerbauweise mit Grundflächen von 25 m<sup>2</sup> (2 Pavillons), 16 m<sup>2</sup> (4 Pavillons) und 9 m<sup>2</sup> (2 Pavillons) in offener Bauweise ausgeführt und als Pausenunterstand für Mitarbeiter und Seminarteilnehmer, Empfangsraum für Kunden und Gäste sowie als Rast- und Aussichtsplatz genutzt werden.

Der Anbau der Holzlege mit einer Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> (11 m x 4,50 m) ist an der Nordseite des vorhandenen Nebengebäudes vorgesehen.

Außerdem ist südlich der bestehenden Poolanlage die Errichtung einer Böschungsmauer mit einer Gesamthöhe von 0,75 m und einer Länge von 50 m beabsichtigt.

##### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 22.06.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Die Verträglichkeit weiterer Baumaßnahmen auf dem Grundstück im Außenbereich ist zu prüfen, ggf. ist die Vorlage eines Gesamtkonzeptes erforderlich.

Vor der nächsten Sitzung des Ausschusses im September soll hierzu ein Ortstermin stattfinden.

##### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 560/74 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 15);**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück der Anbau einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Hutterer-Leite“ an einer Gemeindestraße (Schwalbenweg), die Erschließung ist gesichert.

Der Anbau der Überdachung mit einer Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> (4,425 m x 4,00 m) ist an der Südostseite des bestehenden Wohngebäudes vorgesehen, die Eindeckung soll mittels Solarglas (Dachneigung 2 Grad) erfolgen.

Mit der Erweiterung ergibt sich eine Baugrenzenüberschreitung um ca. 2,5 m, hierfür wird die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet bestehen bereits vielfach Abweichungen hinsichtlich der Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen, dies ist u. a. auf die beiden mittlerweile nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen (1. und 2. Änderung) zurückzuführen, die deutlich größere Baufenster, auch auf dem betroffenen Grundstück vorsahen.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 07.07.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Nichteinhaltung der festgesetzten Baugrenzen wird ebenfalls zugestimmt.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung einer Vereinshütte in Holzständerkonstruktion auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132 der Gemarkung Peißenberg (Pestalozzistraße);**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück im Bereich des ehemaligen Rollschuhplatzes (Standort Containerschule) die Errichtung einer Vereinshütte beabsichtigt. Die Nutzfläche beträgt ca. 90 m<sup>2</sup>, außerdem sind ein Anschlussraum mit ca. 13 m<sup>2</sup> und ein überdachter Terrassenbereich vorgesehen, dieser soll mittels einer Schallschutzwand zur Pestalozzistraße hin abgeschirmt werden.

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

Weitere Angaben hinsichtlich der Stellplatzsituation, zum Brandschutzkonzept und Immissionsschutz liegen derzeit noch nicht vor.

#### Im Ausschuss:

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass dieser Top vorberatend behandelt wird. Da der Bauantrag für ein Grundstück gestellt worden ist, das sich im Eigentum der Marktgemeinde befindet, muss hier noch der HFuP informiert werden bzw. einen Beschluss fassen.

Sie informiert über ein sehr konstruktives und sachliches Gespräch mit dem Vorstand des TSV, bei dem der 2021 auslaufende Pachtvertrag für das Eisstadion angesprochen worden ist. Die Umkleiden der „Eishackler“, die bekanntlich bei den Gemeindewerken Peißenberg KU angemietet worden sind, sind nur noch diese Saison nutzbar und müssen dann – ebenfalls auf dem Grundstück der

Marktgemeinde -neu erbaut werden. Durch den Ablauf des Pachtvertrages besteht eine für den Markt und den TSV eine Situation, in der Planungen kaum möglich sind. Deshalb hat der Vorstand des TSV seine Absicht bekundet, den Vertrag zu verlängern. Der Markt beabsichtigt den Platz vor dem Eisstadion dann ebenfalls in den Vertrag mit einzubeziehen. Damit wären künftig die Zuständigkeiten geregelt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 14.07.2016. Die Beschlussfassung soll in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates erfolgen.

Vorbehaltlich der Klärung der Stellplatzsituation sowie des Brand- und Immissionsschutzes könnte von Seiten des Ausschusses eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## **4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

### **4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Büroräumen sowie zur Errichtung von zwei Garagengebäuden mit Lager- und Werkstatträumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 655/5 der Gemarkung Peißenberg (Johann-Hirsch-Straße 29);**

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück der Errichtung eines Wohngebäudes mit Büroflächen sowie der Errichtung von zwei Garagengebäuden mit Werkstatt- und Lagerflächen zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ an einer Gemeindestraße (Johann-Hirsch-Straße), die Erschließung ist gesichert.

Mit der beabsichtigten Bebauung ergibt sich im Bereich des Wohngebäudes und der beiden Garagen-/Lager-/Werkstattgebäude eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 2 m.

Von Seiten der Antragstellerin wurde die Abweichung wie folgt begründet:

Das bestehende Grundstück umfasst ca. 890 m<sup>2</sup> Fläche, ca. 23,5 m x 38 m im Mittel. Die Bebauung wurde mit 185 m<sup>2</sup> Bruttofläche für den Wohnbereich mit zusätzlich 20 m<sup>2</sup> Wintergartenanbau festgelegt und 185 m<sup>2</sup> Fläche für Garagen/Zufahrt und Nebengebäude/Lager, insgesamt 390 m<sup>2</sup>.

Problematik dabei ist, dass nur ein Längsbau mit 10 m x 38 m (380 m<sup>2</sup>) im Grundstück möglich wäre ohne Einhaltung der Nachbarschaftsabstandsflächen.

Das bebaubare Baufenster gibt max. 350 m<sup>2</sup> Fläche vor, nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen. Es wird deshalb eine Erweiterung des Baufensters auf 12 m beantragt. Alle nördlich gelegenen Nachbargrundstücke erhielten mindestens diese 12 m als Baufenster.

Damit eine ordentliche Bebauung (sicher mit einem schöneren Ortsbild) entstehen kann, bitte ich Sie dies dem Bauausschuss am 18.07.2016 vorzutragen.

Des Weiteren liegt ein geologisches Gutachten (erstellt von der Firma Chrystall Geotechnik im Jahr 2011) vor, mit dem Ergebnis, dass der Untergrund des gesamten Grundstückes sicher gefestigt ist.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 07.07.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Nichteinhaltung der festgesetzten Baugrenzen kann nicht zugestimmt werden, die bestehenden Baugrenzen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

8:1

#### **4.2 Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 2325 und 2325/4 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße);**

##### Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf den genannten Grundstücken der Errichtung von drei Wohngebäuden zugestimmt werden kann.

Die Grundstücke liegen am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (Dorfgebiet) an einer Gemeindestraße (Ludwigstraße), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Der nordwestlich geplante Baukörper liegt teilweise in einer gemäß Flächennutzungsplan festgesetzten, privaten Grünfläche, die bereits dem Außenbereich zugeordnet werden muss.

Diesbezüglich soll geprüft werden, ob eine Zuordnung zum Innenbereich mittels Einbeziehungssatzung erfolgen bzw. ob der Bebauung in der dargestellten und beschriebenen Form zugestimmt werden kann:

Die drei freistehenden Gebäude (14,00 m x 6,00 m) mit Flachdachkonstruktion (Gründach) sind jeweils in zweigeschossiger Bauweise geplant und sollen dem vorhandenen Gelände folgend in den Hangbereich integriert werden. Die erforderlichen, überdachten Stellplätze werden in die Hauptgebäude einbezogen, die Errichtung weiterer Nebengebäude ist daher aktuell nicht beabsichtigt. Die Zufahrt des östlichen Baukörpers soll von der Ludwigstraße aus erfolgen, für die beiden westlichen Gebäude ist eine Erschließung über das westlich angrenzende Privatgrundstück geplant. Eine Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere im Bereich Ludwigstraße ist vorgesehen.

##### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 11.07.2016. Von Seiten des Ausschusses könnte der geplanten Bebauung ggf. zugestimmt werden, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wäre ebenfalls vorstellbar.

Dem Antragsteller wird jedoch die Vorlage eines Antrages auf Vorbescheid zur Beratung und Beschlussfassung in der nächsten Sitzung des Ausschusses im September mit vorheriger Durchführung eines Ortstermins empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

#### **5 Kenntnissgaben**

keine

## Vorberatender Teil:

### 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Kramerstraße"

#### Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 3278/54 der Gemarkung Peißenberg liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Kramerstraße“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für Einfriedungen, dass an der Straßenseite eine Hecke, ein Maschendraht- oder Holzzaun zu verwenden ist, sofern eine Einfriedung nicht ganz unterbleibt. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1 m über dem Randstein bzw. dem Leistenstein an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Hinterpflanzung von Zäunen ist zulässig. Stacheldraht darf bei der Errichtung der Einfriedung nicht verwendet werden. Zwischenzäune haben die Höhe der Einfriedung auf der Straßenseite einzuhalten. Im Bereich der Sonnenstraße wird eine Einfriedung der Grundstücke nicht zugelassen.

Folgender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kramerstraße“ ist bei der gemeindlichen Bauverwaltung nun hierzu eingegangen:

„Mit diesem Schreiben möchten wir als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3278/54 der Gemarkung Peißenberg Sie bitten, eine Änderung des Bebauungsplanes zu überdenken, da der aktuelle Bebauungsplan nicht mehr aktuell und zeitgemäß ist.

Wir möchten gerne einen schönen Schutzzaun errichten, da mein Mann schwer krank ist und seine absolute Ruhe braucht. Wir möchten uns eine Rückzugsmöglichkeit in unserem Garten schaffen, die aber in diesem Fall (Ruhe vor dem Nachbarn) nur mit Sichtschutzzaun möglich ist.

In vielen Baugebieten Peißenbergs gibt es gar keine Bebauungspläne und jeder kann sich vor unliebsamen Beobachtern schützen wie er möchte. Diese Möglichkeit wünschen wir uns auch. All unsere weiteren Nachbarn sind mit diesem Vorhaben vertraut und einverstanden. Auch entsteht keine Beeinträchtigung für die Allgemeinheit. Unser Garten ist weiterhin durchlässig gestaltet und bedarf nur auf ca. 5 m diesen besonderen Schutz. Da uns aber die rechtliche Grundlage zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes fehlt, laufen wir ständig Gefahr von unserem Nachbarn wieder angezeigt zu werden.“

Der Marktgemeinderat hat nun über diesen Antrag zu entscheiden.

#### Beschluss des Ausschusses:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Kramerstraße“ mit dem Ziel, Sichtschutzzäune zuzulassen, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Änderungsverfahren durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

#### Abstimmungsergebnis

9:0

### 7 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Barbarahof"

#### Sachverhalt:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Barbarahof“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 06.07.2016 bereits einmal grundsätzlich behandelt. Dabei wurde die Entwurfsplanung mit Stand vom 04.07.2016 grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Bevor die Planung zur Billigung vorgelegt wird, sollte die Verwaltung prüfen, wie hoch die Anzahl von Fahrzeugen je Wohneinheit im sozialen Bereich in vergleichbaren Wohngebieten ist. Weiter sollte in Zusammenarbeit mit den Planern geprüft werden, ob die Anlegung von Duplexparkern oder eines Parkdecks möglich erscheint. Weiter sind die bestehenden und neu entstehenden

Grünanlagen darzustellen. Ebenso soll geprüft werden, ob ein Anschluss an das im Sportgelände vorhandene BHKW möglich ist.

Im Rahmen der Vorstellung der Entwurfsplanung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Markt noch kein abschließendes Ergebnis der Prüfung der denkmalschutzrechtlichen Belange vorliegt.

Die genaue Überprüfung der Anzahl von Kraftfahrzeugen je Wohneinheit war nicht möglich. Nach Aussage der Planer sind allerdings in vergleichbaren Wohnanlagen nur ca. 50 Prozent der vorhandenen (Tiefgaragen)Stellplätze belegt. Ob das daran liegt, dass kein Stellplatz benötigt wird oder die Gebühren für den Einzelnen zu hoch sind, konnte nicht abschließend geklärt werden.

Die Anlegung von Parkdecks oder Duplexparkern erscheint aus finanziellen Gründen nicht möglich. Auch würden hierfür bestehende Grünanlagen zerstört.

Ob ein Anschluss an das BHKW möglich ist, muss genauer geprüft werden. Um eine hohe Anschlussdichte aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu erreichen, ist ein Anschluss- und Benutzungszwang unter Umständen möglich unter Hinweis auf den übergeordneten Klimaschutz. Die Versorgung mit Nah- und Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ist ein wichtiger Beitrag zur rationellen Energienutzung und damit zum Energiesparen und zum Klimaschutz. Damit der Einsatz von Nah- oder Fernwärme auch wirtschaftlich sinnvoll ist, ist eine hohe Anschlussdichte der Haushalte notwendig. Um diese Anschlussdichte zu erreichen, ist ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang im Bebauungsplan oder in einer eigenen Satzung (beides ist möglich!) zu empfehlen. Der Fernwärme-Anschluss- und Benutzungszwang kann unter Hinweis auf Gründe des übergeordneten Klimaschutzes erlassen werden. Allerdings ist hier eine umfassende Prüfung des Für- und Wieder erforderlich, die in der Kürze der Zeit nicht erfolgen konnte.

Mit den Antragstellern wurde vereinbart, den Sachverhalt trotz der offenen Fragen erneut vorzulegen mit der Bitte um Fassung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplanes für das Gebiet „Barbarahof“. Die noch offenen Fragen werden geklärt, die Planung entsprechend umgearbeitet und nach Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Prüfung dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt. Erst dann kann das Aufstellungsverfahren fortgeführt werden.

#### Beschluss:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss zur Nachverdichtung des Gebietes „Barbarahof“ als Maßnahme der Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB empfohlen. Der Bebauungsplan ist aufzustellen, da er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des Barbarahofes mit der Schaffung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung erforderlich ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die noch offenen Fragen, wie z. B. die Stellplatzsituation und Angaben zur Grünordnung mit den Maßnahmenträgern zur klären. Die überarbeitete Entwurfsplanung ist dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Es wird ausdrücklich festgelegt, dass das Verfahren nicht vor dem Ergebnis der denkmalschutzrechtlichen Prüfung fortgeführt wird.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **8 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Gemeindefriedhof"; Abschluss des Verfahrens; Satzungsabschluss**

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 24.09.2016 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Beim Gemeindefriedhof“ beschlossen. Im Zeitraum vom 25.02.2016 bis einschließlich 23.03.2016 wurde eine erstmalige 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.



Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 11.05.2016 durch den Gemeinderat abgewogen. Die Ergebnisse wurden in eine geänderte Planung eingearbeitet und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 13.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 durchgeführt. Ebenso wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erneut im genannten Zeitraum beteiligt.

Folgende Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 24.06.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da sich der Betrieb im Bereich der „Baufläche für den Gemeinbedarf“ gemäß Begründung i. d. R. auf die Zeit zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr beschränkt, bestehen aus immissionschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der vorhandenen WR-Bebauung wird jedoch nach wie vor empfohlen

- a) das geplante Gebäude nicht in Ost-West-Richtung sondern in Nord-Süd-Richtung und
- b) die Zufahrt zum Gelände so weit entfernt wie möglich von der vorhandenen WR-Bebauung anzuordnen.

**Vorschlag/Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine Ausrichtung des Gebäudes in Nord-Süd-Richtung ist beim geplanten Grundstückszuschnitt nicht sinnvoll, da das Gebäude auf den Längsseiten zur Materialanlieferung anfahrbar sein muss und hierfür entsprechende Rangierflächen notwendig sind. Zudem sind auch die nächstgelegenen Wohngebäude (z.B. Holzerstr. 14, 16, 19, 21) in Ost-West-Richtung angeordnet.

Die mittig geplante Zufahrt ist notwendig, um unnötiges Rangieren auf der Fläche zu vermeiden und so auch eine Reduzierung der Immissionen zu erreichen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 17.06.2016

Bezüglich der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg erforderlich.

**Vorschlag/Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben wird als Maßnahme der Innentwicklung gesehen. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll daher im Zuge einer Berichtigung durchgeführt werden.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 13.06.2016

Die überarbeitete und ergänzte Planfassung (Stand 12.05.2016) des Bebauungsplanes findet unsere fachliche Zustimmung. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind darin ausreichend berücksichtigt bzw. abgearbeitet. Auch mit der externen Ausgleichsfläche und deren Abbuchung aus dem Ökokonto auf der neuen Bergehalde besteht Einverständnis.

Unsere fachlichen Empfehlungen und Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen aus der Stellungnahme vom 23. März wurden beachtet und eingearbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise mehr notwendig.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Vorschlägen der gemeindlichen Bauverwaltung wird zugestimmt.

Da keine weiteren Maßnahmen zu treffen sind, soll diese Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Gemeindefriedhof“ als Satzung beschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## **9 Kennnisgaben**

---

### **9.1 Biber am Stammerbach**

Herr Barnsteiner stellt fest, dass im Bereich des Stammerbaches ein Biber lebt, der durch die Errichtung der Dämme ein Problem für den Hochwasserschutz darstellen könnte. Er bittet die Verwaltung um Prüfung, ob dieses Tier im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde evtl. umgesiedelt werden könnte.

### **9.2 Querungshilfen mit Unkraut zugewachsen**

Frau Geldsetzer teilt mit, dass der Seniorenbeirat darauf hingewiesen hat, dass sowohl die Querungshilfen bzw. Einengungen am Kinderhaus an der Ammer (Wörther Straße) und an der Hochreuther Straße (Höhe Zufahrt zum PKG-Gelände) stark mit Unkraut zugewachsen sind. Er bittet darum, diesen Missstand entfernen zu lassen und eine Verbesserung des Erscheinungsbildes herzustellen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

David Oppermann  
Schriftführung