



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 14.11.2016, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader  
Herr Johann Fischer  
Herr Jürgen Forstner  
Frau Jutta Geldsetzer  
Herr Werner Haseidl  
Herr Michael Hosse  
Herr Peter Jungwirth  
Frau Stephanie Träger

#### **Personal**

Herr Gerold Grimm  
Herr Bernhard Schregle

#### **Marktgemeinderäte als Zuhörer**

Herr Peter Guffanti  
Herr Rudi Mach

#### **Gäste**

Presse  
Besucher

Hr. Jepsen  
4 Personen

## TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit  
Beschließender Teil:
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nachverdichtung der Wohnsiedlung Barbarahof auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg;  
Vorberatender Teil:
- 4 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Barbarahof"; Billigung der Entwurfsplanung; Entscheidung über die Fortführung des Verfahrens
- 5 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 6 Vollzug des BauGB; Erlass einer Einbeziehungssatzung für ein Gebiet an der Schongauer Straße
- 7 Kenntnissgaben

## **1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

## **Beschließender Teil:**

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

Die Sitzungsniederschrift wird einstimmig genehmigt.

### **3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

#### **3.1 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 bauplanungs- und denkmalschutzrechtlich geprüft werden, ob einer Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung Barbarahof zugestimmt werden kann. Die geplante Bebauung umfasst insgesamt drei Baukörper mit Grundflächen von ca. 215 m<sup>2</sup> (2 x) und ca. 355 m<sup>2</sup>. Das bestehende Nebengebäude im Bereich Loristraße soll abgebrochen werden.

Das Grundstück liegt momentan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an mehreren Gemeindestraßen (Sonnenstraße/Gümbelstraße/Loristraße). Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 04.04.2016 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

Die Entscheidung wird bis zur Klärung der denkmalschutzrechtlichen Belange zurückgestellt. Grundsätzlich ist eine bauliche Nachverdichtung des betroffenen Bereiches im Sinne der 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.

Des Weiteren wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.07.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Barbarahof“ zur Regelung einer verträglichen Nachverdichtung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung beschlossen. Die Planung wird als Maßnahme der Innenverdichtung gemäß § 13 a BauGB eingestuft. Die Verwaltung wird beauftragt, die noch offenen Fragen, wie z. B. die Grünordnung und Stellplatzsituation zu klären. Die überarbeitete Entwurfsplanung ist erneut zur Beratung und Billigung vorzulegen. Es wird ausdrücklich festgelegt, dass das Verfahren nicht vor dem Ergebnis der denkmalschutzrechtlichen Prüfung fortgeführt wird. Der Maßnahmenträger ist hierüber in Kenntnis zu setzen.

Eine entsprechende Stellungnahme aus denkmalschutzrechtlicher Sicht steht jedoch derzeit noch aus.

##### Beschluss des Ausschusses:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 31.10.2016. Das gemeindliche Einvernehmen kann aufgrund der bauplanungs- und denkmalschutzrechtlichen Situation zunächst noch nicht hergestellt werden.*

##### Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### **4 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Barbarahof"; Billigung der Entwurfsplanung; Entscheidung über die Fortführung des Verfahrens**

#### Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.07.2016 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Barbarahof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde festgelegt, dass die Entwurfsplanung zur Beratung und Billigung vorzulegen ist und dass das Verfahren nicht vor dem Ergebnis der denkmalschutzrechtlichen Prüfung fortgeführt werden soll.

Nach Angaben des Entwurfsverfassers ist das Verfahren zur Feststellung der Denkmaleigenschaft des Bebauungsplangebietes durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege noch anhängig. Nach den aktuellen Erkenntnissen kommt für das Landesamt wohl eine Einstufung als Denkmalensemble in Betracht. Eine Einstufung der einzelnen Gebäude als Baudenkmäler steht nicht im Raum.

Weiter wurde durch den Entwurfsverfasser festgelegt, dass für Kfz-Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze die Bestimmungen der gemeindlichen Satzung zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen gelten soll (Stellplatzsatzung). Die Festsetzungen dieser Satzung können nicht erfüllt werden. Die Verwaltung wurde hierzu bereits durch den Marktgemeinderat beauftragt mit der Prüfung beauftragt, wie hoch der Stellplatzschlüssel in den umliegenden Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus festgelegt wird. Hier konnten keine verwertbaren Ergebnisse erzielt werden. Sollte die Planung so weiterverfolgt werden, ist durch den Gemeinderat für dieses Gebiet ein eigener Stellplatzschlüssel und die Art der Stellplätze (Garagen, überdacht, im Freien usw.) festzulegen. Derzeit wird mit dem Bau von 28 Wohnungen gerechnet.

Vom Grundsatz her entspricht die nun vorliegende Planung dem bekannten Vorentwurf. In der Planung wurden 64 Stellplätze dargestellt. Das entspricht nach Abschluss des Vorhabens dem Schlüssel von 1 oberirdischen Stellplatz je Wohnung für den Bestand und den Neubauten. Geht man davon aus, dass für den Bestand keine Stellplätze nachgewiesen wurde, wäre der Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit erfüllt. Allerdings sind keine Garagen/Tiefgaragen oder sonstige überdachte Stellplätze (Carpport) vorgesehen.

Zur Nachfrage des Gemeinderates, ob ein Anschluss an das bestehende BHKW der Gemeindewerke Peißenberg KU realisierbar ist, führt der Entwurfsverfasser in der Begründung zur Entwurfsfassung an, dass eine Anbindung sowohl an das BHKW über die bestehenden Leitungen der Realschule) als auch an das Fernwärmenetz der Peißenberger Wärmegegesellschaft (PWG) über das Leitungsnetz an der Schongauer Straße realisierbar erscheint. Ein möglicher Anschluss- und Benutzungszwang wäre durch den Marktgemeinderat festzulegen und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen und mit dem Maßnahmenträger abzustimmen.

Nach Ansicht der Verwaltung könnte das Verfahren auch ohne eindeutige Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege fortgeführt werden. Das Landesamt wird dann bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Auch durch den Entwurfsverfasser wurde in der Begründung festgestellt, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist, da er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des Barbarahofes zur Schaffung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung erforderlich ist. Zur Sicherung der Bauleitplanung in diesem Bereich wird durch die Verwaltung daher der Erlass einer Veränderungssperre dringend empfohlen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Die Ausführungen der Verwaltung und die Entwurfsplanung vom 21.10.2016 werden zur Kenntnis genommen. Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Fortführung des Verfahrens. In den Fraktionssitzungen soll die Entwurfsplanung diskutiert und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festgelegt werden. Die Billigung der Planung und die Angabe der erforderlichen Ergänzungen soll in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.11.2016 erfolgen.

Weiter schlägt der Ausschuss den Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB mit folgendem Inhalt vor:

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 erlässt der Markt Peißenberg folgende

S a t z u n g

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für das Bebauungsplangebiet „Barbarahof“ wird folgender Geltungsbereich festgesetzt: Grundstücke Fl.Nr. 1052/24, 1052/25, 1052/26, 1052/22, 1052/23, 1052/21, 1052/19, 1052/20, alle der Gemarkung Peißenberg. Die Fläche ist im beiliegenden Lageplan schwarz umrandet. Die Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Verbote

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1 dieser Satzung) dürfen

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- (2) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Ausnahmen

- (1) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

In- und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiete rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## 5 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ beschlossen.

In der Zeit vom 04. Oktober 2016 bis einschließlich 04. November 2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Auslegungszeitraum sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

### Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 04.10.2016

Sonstige fachliche Empfehlungen:

### **Zur Planzeichnung:**

Der Geltungsbereich der Änderung sollte der Bestimmtheit halber eindeutig umgrenzt werden. Wie weisen darauf hin, dass die Abstandsflächen nach Südwesten bei Inanspruchnahme der eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche über eine Länge von mehr als 16m bei der Bestimmung „2 Vollgeschoße zwingend“ nicht nur innerhalb des eingetragenen Geltungsbereiches der Änderung zu liegen kommen. Der Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze beträgt höchstens 3 m.

Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzungen „2 Vollgeschoße zwingend“ im Bereich der Prüfhalle von den TÜV sinnvoll ist.

### **Zu den Festsetzungen durch Planzeichen:**

Als Maß der baulichen Nutzung wurde –entsprechend dem verbindlichen Bebauungsplan- die Geschossflächenzahl angegeben. Nach derzeit gültigem Recht ist für den Geltungsbereich der Änderung jedoch auch die Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche anzugeben (§ 16 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO). Es empfiehlt sich auch deshalb, den Geltungsbereich der Änderung aussagekräftig festzusetzen.

Wir weisen ebenso darauf hin, dass nach derzeit gültigem Recht die Einhaltung der Abstandsflächen gem. den Bestimmungen der BayBO anzuordnen ist, andernfalls darf ein Gebäude an der Baugrenze errichtet werden, auch wenn die Abstandsflächen nicht vollständig eingehalten sind.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

### Beschlussvorschlag des Ausschusses:

#### Zur Planzeichnung:

Der Geltungsbereich der Änderung soll eindeutig umgrenzt werden. Zur Klarstellung der Abstandsflächenregelung wird die Festsetzung „zwingend 2 Vollgeschoße“ auf „maximal 2 Vollgeschoße zulässig“ geändert.

#### Zu den Festsetzungen durch Planzeichen:

Die GRZ wird gemäß den Bestimmungen der BauNVO auf 0,6 festgesetzt (Maximalwert für das MI). Die übrigen redaktionellen Änderungen werden vorgenommen. Die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. den Bestimmungen der BayBO wurde nicht ausdrücklich aufgenommen, da in diesem gewerblich genutzten Bereich an der Schongauer Straße Abweichungen bei der Tiefe der Abstandsfläche ermöglicht werden sollen.

Weitere Änderungen sind nicht veranlasst. Das Änderungsverfahren ist somit abgeschlossen. Es wird empfohlen, diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ als Satzung zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis:

9:0

## 6 Vollzug des BauGB; Erlass einer Einbeziehungssatzung für ein Gebiet an der Schongauer Straße

### Sachverhalt:

Mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 09.03.2015 wurde das gemeindliche Einvernehmen zu einem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3159/16 der Gemarkung Peißenberg erteilt. Das Grundstück liegt innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen. Weiter wurde durch die Verwaltung darauf hingewiesen, dass bei einem weiteren Heranrücken der Wohnbebauung an die im Gewerbegebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße bestehenden Gewerbegebiet weitere immissionsschutzrechtliche Probleme zu erwarten sind.

Die Baugenehmigung wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau mit Bescheid vom 16.06.2015 abgelehnt. Die rechtliche Würdigung ergab dabei folgendes:

„Das Grundstück Fl.Nr. 3159/16 der Gemarkung Peißenberg, auf dem das o. g. Vorhaben errichtet werden soll, befindet sich im Außenbereich, so dass sich eine Bebauung nach §§ 29 und 35 BauGB beurteilt.

Der Bebauungszusammenhang endet vorliegend an der Südfassade des Wohnhauses auf Fl.Nr. 3156/7. die über diese Linie im Außenbereich geringfügig vorhandenen Nebengebäude lassen keine im Zusammenhang prägende Siedlungsstruktur erkennen bzw. stellen keine maßgebliche Bebauung im Sinne des § 34 dar. Örtliche Besonderheiten, die es rechtfertigen könnten, den Bebauungszusammenhang darüber hinaus bis zur natürlichen Grenze (z. B. Hang, Fluss, Waldrand o. ä.) auszudehnen, liegen nicht vor.

Nach § 35 BauGB ist Bauen im Außenbereich nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt. Ein privilegiertes Vorhaben liegt nicht vor, da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB und dies ist nur dann zulässig, wenn keine öffentlichen Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall stehen öffentliche Belange entgegen, da das geplante Bauvorhaben dem Flächennutzungsplan widerspricht. Dieser legt für das Grundstück eine „private Grünfläche“ fest. Gemäß den Festsetzungen „Grünflächen“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Peißenberg ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Somit ist festzustellen, dass das Vorhaben im Außenbereich öffentlichen Belangen entgegensteht.

Inbesondere würde das Vorhaben einen Fremdkörper in der Natur und Landschaft darstellen und somit zu einer erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Des Weiteren ist das Rücksichtnahmegebot zur Schonung des Außenbereichs zu beachten (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Somit ist festzustellen, dass das Vorhaben im Außenbereich öffentlichen Belangen entgegensteht und somit bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben aus o. g. Gründen damit abzulehnen ist.“

Gegen diesen Bescheid wurde Klage erhoben. Nach der mündlichen Verhandlung mit Augenscheinnahme vom 16. Juni 2016 wurde die Klage durch die Klägerin zurückgezogen. Das Gericht ist der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau vollinhaltlich gefolgt.

Im Rahmen dieser mündlichen Verhandlung wurde durch die 1. Bürgermeisterin zugesagt, dass der Markt bereit sei zu prüfen, ob durch eine Satzungsregelung eine Lösung gefunden werden könne.

Folgt man der Argumentation des Landratsamtes, deren sich das Bayerische Verwaltungsgericht München angeschlossen hat, stellt der Baukörper einen Fremdkörper dar. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann somit nicht mehr gesprochen werden. Auch kann die Lage im Überschwemmungsgebiet derzeit nicht abschließend geprüft werden. Die Überschwemmungskarte wird derzeit noch überprüft. Die Probleme mit Lärmbelästigungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe sind der Verwaltung bekannt.

Nachdem durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach Ansicht der Fachbehörden bzw. des Gerichts zwar die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten, jedoch keine städtebaulich sinnvolle Bebauung ermöglicht bzw. kein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild geschaffen werden kann, empfiehlt die Verwaltung, hier keine Satzung oder Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Der Argumentation des Landratsamtes und des Bayerischen Verwaltungsgerichts München sowie den Ausführungen der Verwaltung wird gefolgt. Es soll keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Auch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wird als nicht sinnvoll erachtet.

Abstimmungsergebnis:

7:2

## **7 Kennnissgaben**

---

### **Erweiterungsfläche Parkplatz Südendstraße**

Herr Forstner bemängelt erneut, dass während des letzten Eishockey-Spiels in der Eishalle die Schranke an der Erweiterungsfläche des Parkplatzes an der Südendstraße verschlossen war. Er bittet die Verwaltung, erforderlichenfalls über eine schriftliche Anweisung an die zuständigen Personen sicherzustellen, dass die Parkplatzfläche auch wirklich zur Verfügung gestellt wird.

### **Behindertentoilette im Rathaus**

Herr Haseidl fragt nach, warum die Behindertentoiletten im Rathaus verschlossen sind und bittet hier um Änderung.

### **Telefonzelle am Bahnhof**

Herr Haseidl stellt fest, dass die Telefonzelle am Bahnhof noch immer nicht instandgesetzt wurde (Vandalismus) und fragt nach, bis wann eine Reparatur erfolgen könnte bzw. fordert die Verwaltung auf, hier bei der Telekom nachzufragen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle  
Schriftführung