



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 11.02.2019, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 18:50 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader  
Frau Ursula Einberger  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Peter Jungwirth  
Herr Simon Mooslechner  
Frau Patricia Punzet  
Herr Stefan Rießenberger  
Frau Stephanie Träger

#### **Personal**

Frau Katja Christner  
Frau Martina Knoller  
Herr David Oppermann  
Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher	4 Personen
Presse	Hr. Jepsen
Herr Rudi Mach	

## 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 Umnutzung des bestehenden Gebäudes als Indoor-Freizeitpark, Spielhalle und Standort des Johanniter-Rettungsdienstes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3246/12 der Gemarkung Peißenberg (Max-Planck-Straße 8);

### Vorberatender Teil:

- 4 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Vorlage der geänderten Entwurfsplanung Planteil B; Billigung der Entwurfsplanung
- 5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung an der Badstraße
- 6 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 vom 21.01.2019 (öt) wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Gebäudes als Indoor-Freizeitpark, Spielhalle und Standort des Johanniter-Rettungsdienstes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3246/12 der Gemarkung Peißenberg (Max-Planck-Straße 8);**

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3246/12 der Gemarkung Peißenberg die Umnutzung einer Teilfläche des bestehenden Gebäudes als Indoor-Freizeitpark und separate Spielhalle beabsichtigt. Außerdem soll im nördlichen Gebäudeteil der Einbau mehrerer Räumlichkeiten und Garagen zur Nutzung durch den Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. (Die Johanniter) baurechtlich genehmigt werden.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Gemeindestraße (Max-Planck-Straße), die weitere Erschließung (Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung) ist gesichert. Gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als öffentliche Grünfläche (Sportplatz) und nördlich angrenzend als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Tennishalle errichtet, eine Teilfläche hiervon (ca. 760 m<sup>2</sup>) wurde bereits mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 28.04.2008 in eine Verkaufs- und Lagerfläche umgenutzt.

Mit dem jetzt vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung soll die gesamte Fläche der ehemaligen Tennishalle erneut einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Geplant ist eine Nutzung als Indoor-Freizeitpark mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Bauliche Änderungen sollen sich hier ausschließlich durch den Einbau von Sanitärräumen in Leichtbauweise ergeben. Die Nutzungen werden wie folgt beschrieben:

01. Zubereitungsraum für Erwärmung von Speisen (keine Küche)
02. Bereich für Aufbewahrungsfächer
03. Geschützte Spielfläche für Kleinkinder
04. Sitzgruppe für Kindergeburtstage
05. Klettergerüste diverser Schwierigkeitsklassen
06. Rutschparcours
07. Balanciervorrichtung
08. E-Kartbahn
09. Rutschen mit Gummibällen
10. SB für Zubereitung mitgebrachter Speisen

Der Betrieb ist für insgesamt 190 Personen vorgesehen.

Die Öffnungszeiten werden wie folgt angegeben:

Montag – Freitag: 10:00 – 20:00 Uhr

Samstag – Sonntag: 10:00 – 21:00 Uhr

Außerdem sind abweichende Öffnungszeiten, z. B. während der Schulferien beabsichtigt.

Für die davon abgetrennte Spielhalle ist eine Fläche von 119,30 m<sup>2</sup> mit max. 12 Automaten sowie ein Eingangsbereich mit Theke und Sanitärräumen (ca. 32 m<sup>2</sup>) geplant.

Außerdem ist für den Standort des Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. (Die Johanniter) die Nutzung einer Teilfläche von 491,50 m<sup>2</sup> vorgesehen, die u. a. auch zwei Garagenräume für Einsatzfahrzeuge beinhaltet.

Für die beabsichtigten Nutzungen ist die Errichtung von insgesamt 57 Stellplätzen gemäß Nr. 5.4 (Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen: 1 Stpl. je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche/zusätzlich 1 Stpl. je 10 – 15 Besucherplätze) und Nr. 6.5 (Spielsalons: 1 Stpl. je Automat) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg vorgesehen. Die Räumlichkeiten des Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. (Die Johanniter) bleiben im Stellplatznachweis noch unberücksichtigt. Um die notwendigen Stellplätze vollständig nachweisen zu können, ist eine Erweiterung der Parkplatzflächen südlich des vorhandenen Gebäudes vorgesehen (bestehende Grünflächen), die aus Sicht der Verwaltung jedoch bereits in den Außenbereich übergeht. Eine abschließende Beurteilung erfolgt hierzu im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt.

Ausgehend von einer Einstufung des betroffenen Bereiches als Gewerbegebiet sieht § 8 BauNVO die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) vor. Die weiteren Nutzungen, insbesondere der Einbau des Indoor-Freizeitparks können nach Rücksprache mit dem Landratsamt als gewerbliche Nutzungen angesehen werden.

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Gebäudes als Indoor-Freizeitpark, Spielhalle und Standort des Johanniter-Rettungsdienstes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3246/12 der Gemarkung Peißenberg, aufgrund der Unterlagen vom 24.01.2019.*

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

*Der Errichtung der Spielhalle wird zugestimmt. Die weitere Zulässigkeit der Stellplatzflächen, hinsichtlich Lage und Anzahl, ist durch das Landratsamt zu prüfen.*

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### **4 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Vorlage der geänderten Entwurfsplanung Planteil B; Billigung der Entwurfsplanung**

#### Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.11.2018 wurde festgelegt, dass vor Fortführung des Verfahrens der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich ist und eine Nachfolgekostenregelung getroffen werden muss.

Der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags liegt uns noch nicht vor. Trotzdem bittet der Maßnahmenträger um die Billigung einer geänderten Entwurfsplanung. Hierzu hat am 16. Januar eine gemeinsame Besprechung stattgefunden.

Dabei wurde unter anderem folgendes festgelegt:

Auf eine „Pflegerstraße“ im Bereich des Wörthersbachs im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) verzichtet. Allerdings ist die Festsetzung, dass nur einzelne Bäume als Bestand festgelegt werden sollen, nicht ausreichend. Grundsätzlich wäre wünschenswert, den gesamten Gehölzbestand als erhaltenswert festzulegen. Dies würde jedoch eine große Einschränkung für die zukünftigen Grundstücksbesitzer bedeuten. Zur Festlegung eines sinnvollen Gehölzstreifens soll eine Vermessung bzw. Absteckung des Uferstreifens erfolgen um so dann im tatsächlichen Gelände im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins die endgültigen Festsetzungen treffen zu können.

Bei einer internen Besprechung der nun vorgelegten Entwurfsplanung wurde festgestellt, dass in dieser Planung einige Unstimmigkeiten enthalten sind. So entspricht die Entwurfsplanung vor allen Dingen hinsichtlich des Bereichs zum Wörthersbach nicht dem o. g. Besprechungsergebnis. Vielmehr wurden nur vereinzelte Änderungen vorgenommen, wie z. B. der Geh- und Radweg von der Schongauer Straße Richtung Spielplatz und auch die Böschungsbereiche zum RÜB. Der Pflanzstreifen am Wörthersbach, die Baufenster und die Situierung der Baukörper wurden dagegen auf den Stand des Entwurfs vom November 2018 zurückgesetzt.

Aus den genannten Gründen hält die Verwaltung eine Billigung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Ebenso ist noch kein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Aus diesem Grund ist auch die Nachfolgekostenregelung noch nicht abgeschlossen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Der Gehölzstreifen soll in einem gemeinsamen Ortstermin abschließend festgelegt werden. Wenn möglich sollte dieser Termin vor der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates stattfinden um möglicherweise doch noch einen Billigungsbeschluss zu fassen damit das Verfahren zeitnah weitergeführt werden kann. Auf die Notwendigkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abzuwarten und der Nachfolgekostenregelung wird nochmals hingewiesen.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung an der Badstraße**

#### Sachverhalt:

Vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1235 der Gemarkung Peißenberg wurde der mündliche Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung gestellt, um das Grundstück im westlichen Bereich mit zwei Wohngebäude zu bebauen. Das Grundstück grenzt im Westen an den Außenbereich (Grandlmoos) und liegt an einer Gemeindestraße (Badstraße). Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits teilweise als „Private Grünfläche“ ausgewiesen. Durch die vorhandene Vegetation ist die Abgrenzung zum Außenbereich erkennbar. Die geplante Bebauung würde die entlang der Badstraße entstandene Baulinie deutlich durchbrechen.

Mit positiver Stellungnahme der Gemeinde wurde am 01.02.2019 der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Büro und Doppelgarage auf einer Teilfläche des o. g. Grundstücks an das Landratsamt weitergeleitet. Dieses Bauvorhaben fügt sich sowohl in die umliegende Bebauung ein und orientiert sich auch an der Baulinie zur Badstraße. Dadurch bedingt würde das weitere geplante Vorhaben deutlich aus dieser homogenen zusammenhängenden Bebauung ausscheren.

Die Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass der Erlass einer Einbeziehungssatzung für dieses Grundstück städtebaulich nicht sinnvoll ist, da sich durch das zurück versetzen eines Baukörpers, gerade in dieser Lage am Ortsrand, das Erscheinungsbild deutlich verschlechtern würde.

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass sich durch die Bebauung des Grundstücks im westlichen Bereich das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich verschlechtern würde. Dem Antrag soll daher nicht stattgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

---

**6 Kennnissgaben**

---

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle  
Schriftführung