



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.03.2015, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:10 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader

Herr Johann Fischer

Herr Jürgen Forstner

Herr Dr. Klaus Geldsetzer

Vertretung für Frau Geldsetzer

Herr Werner Haseidl

Herr Michael Hosse

Herr Peter Jungwirth

Frau Stephanie Träger

#### **Schriftführer**

Herr Gerold Grimm

#### **Personal**

Herr Thomas Schamper

#### **Gäste**

Herr Stefan Barnsteiner sen.

Herr Peter Guffanti

Presse

Weilheimer Tagblatt

### **Abwesend:**

## 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 zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport - Wiedervorlage zur Änderung der Dachform - auf dem Grundstück Fl.Nr. 3346/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 5);
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3159/16 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße) - Wiedervorlage;
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 4.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/8 der Gemarkung Peißenberg (Kramerstraße 18);

### Vorberatender Teil:

- 5 Vollzug des BauGB; 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet zwischen Böbinger- u. Schongauer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 6 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 Einwendungen erhoben.

## **Beschließender Teil:**

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

Die Sitzungsniederschrift vom 09.02.2015 wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport - Wiedervorlage zur Änderung der Dachform - auf dem Grundstück Fl.Nr. 3346/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 5);**

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit drei Garagen und einem Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße). Die Erschließung ist gesichert. Die betroffene Fläche befindet sich außerdem teilweise im Bereich der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Die ursprüngliche Planung sah für die beiden Baukörper der Wohngebäude (mit Ausführung eines Satteldaches - Dachneigung 45 Grad) eine Gesamtfirshöhe von jeweils 10,75 m vor.

Hierzu wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 09.02.2015 folgendes festgestellt:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Die geplante Firshöhe erscheint unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungen als zu hoch. Vorstellbar wäre nach Ansicht des Ausschusses eine Gesamtfirshöhe bis 9,20 m.

Mit der nun vorgelegten Planänderung ist die Ausführung eines Mansarddaches vorgesehen, um eine Maximalhöhe von 9,20 m zu erreichen.

Die Firshöhen der umliegenden Bebauungen umfassen:

Schongauer Straße 1: ca. 6,50 m

(Im Zuge einer geplanten, aber nicht ausgeführten Neubebauung eines Teilbereiches des genannten Grundstückes wurde im Jahr 2011 der Errichtung von mehreren Doppelhäusern mit einer Firshöhe von 9,14 m zugestimmt.)

Schongauer Straße 7/7 a: 8,73 m

Schongauer Straße 9: ca. 8 m (Altbau)/ca. 7 m (Neubau)

Schongauer Straße 11: ca. 4,50 m

Schongauer Straße 11 a: ca. 7,20 m

Schongauer Straße 13: ca. 7,40 (Altbau)/ca. 8,80 m (Neubau)

##### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der geänderten Planung zum Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 19.02.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

##### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3159/16 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße) - Wiedervorlage;**

#### Sachverhalt:

Mit der vorgelegten Änderungsplanung ist auf dem genannten Grundstück nunmehr die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten und Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße). Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Des Weiteren befindet sich der betroffene Bereich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Das Vorhaben wurde bereits als Bauvoranfrage und Antrag auf Baugenehmigung in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 31.03.2014 und 13.10.2014 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

#### Bauvoranfrage (Firsthöhe 9,01 m):

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines späteren Antrages auf Baugenehmigung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Die für die drei Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in funktionsfähiger Weise auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die vorgesehene Abstandsfläche im östlichen Gebäudebereich unterschreitet mit 3 m die erforderliche Mindestabstandsfläche.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das betroffene Grundstück innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen bei HQ 100 befindet. Es wird daher vor Erstellung detaillierter Planunterlagen dringend empfohlen, evtl. erforderliche Maßnahmen bereits vorab mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserrecht abzuklären und in die Planungen mit einfließen zu lassen. Außerdem wird eine Vorabprüfung hinsichtlich des Immissionsschutzes im Rahmen der östlich angrenzenden Gewerbeflächen empfohlen. Hierzu wäre evtl. die Vorlage eines Antrages auf Vorbescheid mit Beteiligung des Landratsamtes Weilheim-Schongau sinnvoll.

#### Antrag auf Baugenehmigung:

Nach eingehender Diskussion im Ausschuss kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zunächst nicht hergestellt werden.

Zwar wird einer Wohnbebauung, wie auch bereits mit der Bauvoranfrage in Aussicht gestellt grundsätzlich zugestimmt, die nunmehr vorgesehenen Abmessungen sowie die geplante Höhenentwicklung fügen sich nach Ansicht des Ausschusses aber nicht mehr in die umliegende Bebauung ein.

Die Planunterlagen sind in Absprache mit dem Marktbauamt zu überarbeiten und dem Ausschuss erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Insbesondere sind auch evtl. erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz bereits zu berücksichtigen.

Von Seiten der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden zu dieser Planung erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Höhenentwicklung am Ortsrand geäußert. Da die vorgesehene Firsthöhe von 9,87 m die maximale Höhe der ersten Bauungsreihe an der Schongauer Straße überschreitet, wird die beabsichtigte Bebauung nicht mehr als verträglich angesehen.

Des Weiteren befindet sich auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 3231 der Gemarkung Peißenberg eine gesetzlich geschützte Feuchtfläche. Auch hier bestehen Bedenken, dass sich das Bauvorhaben in negativer Weise auf die betroffenen Flächen auswirken könnte, diesbezüglich wird vorab eine genaue Prüfung evtl. Folgen gefordert.

Außerdem werden die fehlenden Angaben zur Entwässerung, auch im Zusammenhang mit den in diesem Bereich ermittelten Überschwemmungsflächen bei HQ 100 und evtl. daraus resultierender Auswirkungen auf die umliegende Bebauung kritisch gesehen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Garagen und Stellplätze werden zwar in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück nachgewiesen, hinsichtlich der geplanten Zufahrtssituation und Positionierung der Stellplätze werden aber immissionschutzrechtliche Beeinträchtigungen befürchtet.

Mit der nun vorliegenden Planung ist eine Reduzierung von ursprünglich drei auf zwei Wohneinheiten beabsichtigt, der Ausbau des Dachgeschosses sowie der Anbau einer Wiederkehr entfallen vollständig.

Die Firsthöhe wird mit 9,21 m (Wandhöhe: 5,915 m/Giebelhöhe: 3,295) ab Gelände angegeben, das bestehende Urgelände liegt jedoch teilweise deutlich tiefer.

Die erforderlichen Stellplätze sind direkt an der Schongauer Straße geplant, jedoch kann der Stauraum vor dem Carport nicht wie in den Planunterlagen dargestellt zur Ausweisung der noch notwendigen, weiteren zwei Stellplätze herangezogen werden.

Weiterhin bestehen von Seiten der betroffenen Grundstücksnachbarn Bedenken hinsichtlich der Einfügung des Vorhabens. Außerdem werden Beeinträchtigungen bezüglich der Abwasserbeseitigung, u. a. durch die beabsichtigte Aufschüttung des Geländes sowie durch die Erschließung zwi-

schen Schongauer Straße und dem geplanten Wohngebäude befürchtet (siehe beigefügtes Schreiben vom 05.03.2015).

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der geänderten Planung zum Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 27.02.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.*

*Die erforderlichen Stellplätze sind in funktionsfähiger Art und Weise auf dem Grundstück nachzuweisen (keine Anrechnung des Stauraumes vor dem Carport).*

Anmerkung:

*Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wäre unbedingt darauf zu achten, die Firsthöhe auf maximal 9,40 m, gemessen vom natürlichen Gelände festzulegen, da die jetzt vorgesehene Geländeauffüllung zum Zwecke des Hochwasserschutzes in der endgültigen Höhe noch nicht abschließend geprüft wurde. Da wie vom Bauwerber angegeben ein Dachgeschossausbau nicht erfolgen soll, könnte durch eine geringe Änderung der Dachneigung auf einfache Weise eine Reduzierung der Firsthöhe herbeigeführt werden.*

Abstimmungsergebnis:

5:4

---

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

---

##### **4.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/8 der Gemarkung Peißenberg (Kramerstraße 18);**

---

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück der Sanierung und Erweiterung eines bestehenden, erdgeschossigen Anbaus zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Kramerstraße“ an einer Gemeindestraße (Kramerstraße). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Vorgesehen ist zunächst die Sanierung des bereits bestehenden, erdgeschossigen Anbaus mit Pultdach an der Nordseite des Wohngebäudes. Zur Gewinnung eines weiteren Raumes soll dieser Anbau nach Westen erweitert und mit dem ebenfalls bereits vorhandenen Freisitz baulich verbunden werden. Hierzu ist eine Weiterführung der Pultdachkonstruktion geplant.

Gemäß Bebauungsplan ist als Dachform für alle Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Neigung von 18 bis 28 Grad vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Anbaus wird zur Schaffung einer einheitlichen Dachform die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Ausführung eines Pultdaches beantragt.

Im Zuge einer vorab erfolgten Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau konnte die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung in Aussicht gestellt werden.

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 25.02.2015. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der geplanten Dachform kann im Rahmen eines späteren Antrages auf Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung erscheint die Abweichung vertretbar.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### **5 Vollzug des BauGB; 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet zwischen Böbinger- u. Schongauer Straße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 die Durchführung 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße“ beschlossen. Die Änderungsfläche umfasst dabei Flächen bzw. Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 3163/20 und 3163/26 der Gemarkung Peißenberg. Ziel und Zweck der Änderungsplanung ist die Vorbereitung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung der genannten Grundstücke und eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.01.2015 bis einschließlich 23.02.2015 durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau v. 05.02.2015:

Fachliche Empfehlungen:

#### Zur Planzeichnung:

Die Änderungszeichnung soll für ihren Geltungsbereich die des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzen.

Der Bestimmtheit und Eindeutigkeit des Planes halber sind deshalb neben neu aufgenommenen sämtliche weiterhin gültige Festsetzungen und Hinweise in die Änderungsplanzeichnung einzutragen:

Dies wären z. B.

- die Baugrenzen (auch für Fl.Nr. 3163/20 und die neue Fl.Nr. 3163/47) und die Baulinie mit Vermaßung
- die Eingrünungstreifen mit Vermaßung
- der Leitungsverlauf
- die Nutzungstrennlinie
- die Festsetzungen zum Immissionsschutz
- eventuell die geschlossene Bauweise wie bisher, wenn ein Gebäude sich über 50 m innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung entlang des öffentlichen Straßenraumes erstrecken können soll.

Zudem ist textlich klarzustellen, dass die Änderungsplanzeichnung für ihren Geltungsbereich die des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt.

#### Zu A: Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

2. Gestaltung: Unseren Unterlagen entsprechend ist bisher für den Geltungsbereich der nun vorgelegten Änderung die Änderung vom 28.07.1994 rechtsverbindlich. Dort bildet die (nord)östliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Baulinie. Deshalb sollte es im vorliegenden Text zur Gestaltung vermutlich statt östliche „Baugrenze“ „Baulinie“ heißen.

Entlang der östlichen Baugrenze wird in der Änderungsplanung eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, während sonst im Geltungsbereich der Änderung eine Wandhöhe von maximal 11,50 m zulässig sein soll. Wir geben zu bedenken, dass die Einhaltung der Wandhöhe von 6,50 m entlang der östlichen Baugrenze auch erfüllt wäre, wenn z. B. bereits in einem Abstand von 1,0 m weiter innerhalb eine Wandhöhe von 11,50 m geplant würde.

Wir empfehlen die Einhaltung der Abstandsflächen gem. den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung anzuordnen oder bei Nicht-Anordnung bzw. der Beibehaltung der Baulinie- die ermöglichte Höhenentwicklung städtebaulich zu rechtfertigen.

3. Verkehrsflächen: Der Grünstreifen entlang der Schongauer Straße ist in unseren Unterlagen mit 5,00 m vermaßt. Der Abstand der Baugrenze zum Grünstreifen beträgt weitere 4,00 m. Wir bitten um Überprüfung der Angaben.

Wir empfehlen, für die Zu- und Abfahrtsbereich eine maximale Breite festzusetzen, da andernfalls der dem Ortsbild zuträgliche Grünstreifen nach Belieben entfallen könnte.

Allgemeine rechtliche Hinweise v. 09.02.2015:

Der mögliche Überbau der festgesetzten Leitungstrasse kann nicht als Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden, sondern ist als vertragliche Vereinbarung in Form einer dinglichen Sicherung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Leitungsinhaber zu regeln.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen konnte auf Grund der Erkrankung des Sachbearbeiters nicht vorgenommen werden. Eine Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung erfolgt in der Sitzung des Marktgemeinderates

## **6 Kennnisgaben**

### **6.1 Verbotsschilderung "Am Thalacker"**

Die Verbindungsstraße zwischen Thalackerstraße und Forster Straße, (Am Thalacker) ist für den Durchgangsverkehr gesperrt. In letzter Zeit häufen sich jedoch die Anliegerbeschwerden, dass diese Verbotsschilderung zunehmend von den Kraftfahrern ignoriert und dieses Straßenteilstück verstärkt wieder als Abkürzung genutzt wird. Es wird deshalb darum gebeten, diesen Missstand entweder durch die KVÜ oder die Polizei kontrollieren zu lassen.

### **6.2 Halteverbotsschilderung Forsterstraße/Straßenbeleuchtung Forster Straße**

MGR Haseitl bedankte sich beim Sachbearbeiter der Gemeinde und beim Landratsamt, das die Halteverbotsschilderung vorerst aufgehoben wurde und die Anwohner mittels Anschreiben über die Aufstellungsgründe informiert worden sind. Es soll demnach nochmals versucht werden, ohne diese einschneidende Maßnahme einen ordnungsgemäßen Winterdienst sicherzustellen. Hier wird vor allem an die Disziplin der Anwohner appelliert.

Zusätzlich wurde aber auch bemängelt, dass die Straßenbeleuchtung entlang der Forster Straße im bebauten Bereich mangelhaft ist. Eine Verbesserung der Situation wäre dringend notwendig. Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass dieses Thema bereits vor etlichen Jahren schon einmal Thema in der Verwaltung war. Nachdem es sich nach unserer Straßenausbaubeitragssatzung um eine Verbesserungsmaßnahme handelt, müssten die Anwohner grundsätzlich an den Kosten beteiligt werden. Dies war damals der Anlass, warum die Angelegenheit nicht mehr weiter verfolgt wurde. Nun soll ein neuer Anlauf gemacht und von Seiten der Verwaltung eine Kostenschätzung durchgeführt werden. Mit diesem Ergebnis soll dann nochmals auf die betroffenen Grundeigentümer zugegangen werden, um abzuklären, wie eine entsprechende Kostenbeteiligung akzeptiert würde.

### **6.3 Beleuchtung des Parkplatzes an der Glückauf-Halle/ evtl. Umsetzung der Container**

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Parkplatz an der modernisierten Glückauf-Halle sehr schlecht beleuchtet ist. Es ist zu prüfen, ob bereits alle Lampen montiert sind, bzw. ob eine Verbesserung der Situation möglich ist. Außerdem soll noch geklärt werden, ob die Wertstoffsammelcontainer an der jetzigen Stelle verbleiben oder eine Umsetzung beabsichtigt ist. Eine entsprechende Auskunft ist, wenn möglich, bis zur Sitzung des Marktgemeinderates vorzulegen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Gerold Grimm  
Schriftführung