



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 10.11.2014, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:20 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

#### **Schriftführer**

Herr Gerold Grimm

#### **Personal**

Herr Thomas Schamper

#### **Gäste**

Herr Stefan Barnsteiner  
Herr Peter Guffanti  
Herr Werner Hoyer  
Herr Georg Karl  
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 (Einbau je einer Arztpraxis im EG und OG sowie Anbau eines Aufzuges) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3213 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 100);
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Futterhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3354 der Gemarkung Peißenberg (Fendt 2);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Bauvoranfrage zum Einbau eines Bistros und einer Spielhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 64);
- 4.2 Antrag auf Vorbescheid zur weiteren, baulichen Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14);
- 5 Freitribüne des Sportplatzes ostseitig der Glückauf Halle
- 6 Kenntnissgaben
- 6.1 Radweg zwischen Peißenberg und Oberhausen: Weiteres Vorgehen

## **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 13.10.2014 wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Gebäudes (Einbau je einer Arztpraxis im EG und OG sowie Anbau eines Aufzuges) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3213 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 100);**

##### Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes mit Einbau je einer Arztpraxis im Erd- und Obergeschoss sowie einer Wohneinheit im Dachgeschoss einschließlich des Aufbaus weiterer Dachgauben beabsichtigt. Außerdem sind der Anbau eines Aufzuges an der Ostseite des Gebäudes sowie der Abbruch des an der Südseite bestehenden Windfanges zur Erstellung eines behindertengerechten Zuganges geplant.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße). Die Erschließung ist gesichert. Der nordwestliche Grundstücksbereich (von der Maßnahme nicht betroffen) befindet sich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Die Anlage der für das Gesamtvorhaben notwendigen 9 Stellplätze ist teilweise im nördlichen Grundstücksbereich (1 Carport / 2 Stellplätze) und des Weiteren an der Südseite des Gebäudes im Bereich einer bereits vorhandenen, befestigten Fläche vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden, öffentlichen Parkbucht an der Schongauer Straße sowie des zwischen Grundstück und Parkbucht hindurchführenden Gehweges kann die derzeit in den Planunterlagen dargestellte Stellplatzanordnung allerdings ohne bauliche Änderungen im Bereich der Parkbucht und des Gehweges nicht als funktionsfähig angesehen werden. Für die geplante Anordnung wären eine Absenkung des Gehweges und größtenteils die Auflösung der vorhandenen Parkbucht notwendig. Die Fahrzeuge würden dann rückwärts über den dazwischen liegenden Gehweg und die aufzulösende Parkbucht in die Schongauer Straße einfahren.

Im Zuge der von der Antragstellerin beabsichtigten Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestandes des ehemaligen Biergartens ist eine Ausweisung von Stellplätzen in diesem Bereich zunächst nicht beabsichtigt.

Des Weiteren können die Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben bezüglich des Abstandes der Gauben untereinander von 2,50 m nicht eingehalten werden. Der geplante Abstand beträgt 1,30 m (Westseite) bzw. 1,60 m (Süd- und Nordseite).

##### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.10.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.*

*Der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben kann jedoch nicht zugestimmt werden. Der gemäß Satzung erforderliche Mindestabstand der Gauben untereinander muss berücksichtigt werden, die Planunterlagen sollen diesbezüglich überarbeitet werden*

*Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Fahrgassenbreite für die Zufahrt der Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich zu beachten ist.*

Abstimmungsergebnis:

9:0:

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Futterhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3354 der Gemarkung Peißenberg (Fendt 2);**

#### Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung einer Futterhalle mit einer Grundfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> (30 m x 12 m/Satteldach 30 Grad/Firsthöhe ca. 9 m) beabsichtigt. Die Errichtung ist westlich der bestehenden Hofstelle geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, die Zufahrt erfolgt über die Hofstelle von der Kreisstraße WM 29 (Peißenberg/Paterzell) aus.

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 29.10.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.*

*Die Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft festzustellen.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

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

### **4.1 Bauvoranfrage zum Einbau eines Bistros und einer Spielhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 64);**

#### Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück einer erneuten Umnutzung der bestehenden Erdgeschossflächen der „Bräuwaslhalle“ zum Einbau eines Bistros und einer Spielhalle zugestimmt werden kann.

Das Vorhaben wurde bereits einmal mit Bescheid des Landratsamtes vom 15.05.2000 genehmigt, aufgrund der nicht aufgenommenen Nutzung ist die baurechtliche Genehmigung allerdings erloschen.

Die damals geplante Aufteilung soll auch zukünftig beibehalten werden, die Fläche für das Lokal umfasste 100,66 m<sup>2</sup>, die Spielhallenfläche 99,34 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung aus dem Jahr 2000 war im Obergeschoss (Saal) außerdem noch der Einbau einer Schaubrauerei vorgesehen, diese Flächen sind jedoch nicht Gegenstand der Anfrage.

Die erforderlichen Stellplätze waren im nördlichen Grundstücksbereich geplant. Lt. Sachverhalt zum Beschluss des Bauausschusses vom 02.11.1999 hätten sich hierfür insgesamt 53 Stellplätze ergeben. Da diese Anzahl von Parkflächen bereits früher nicht vorhanden war, wurde über die auf dem Grundstück bestehenden Stellplätze (16) hinaus keine Stellplatzmehrung gefordert.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Hauptstraße/Maistraße). Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Die Anfrage wurde letztmalig in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 13.10.2014 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

Die Entscheidung wird zunächst zurückgestellt. Von Seiten des Ausschusses wird die Einrichtung einer Spielhalle, vor allem in diesem sensiblen Bereich (umliegende Wohnbebauung/Krankenhaus) nicht befürwortet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten zur Verhinderung einer weiteren Spielhalle, ggf. auch unter Einbeziehung bauplanungsrechtlicher Instrumente zu prüfen und das Ergebnis erneut vorzulegen.

Aufgrund der Einstufung des betroffenen Bereiches als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind zunächst Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Als Grenze zur kerngebietstypischen Spielhalle wurde bisher eine Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> angenommen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund des Schreibens vom 01.10.2014.*

*Für den Einbau eines Bistros, wie in den ursprünglichen Planunterlagen dargestellt, kann grundsätzlich die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Zuge eines erneuten Antrages auf Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.*

*Der Errichtung einer Spielhalle wird jedoch nicht zugestimmt. Aus Sicht des Marktes Peißenberg kann aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht von einer überwiegenden, gewerblichen Gebietsprägung ausgegangen werden.*

*Sofern vom Antragssteller eine weitere Prüfung der Zulässigkeit einer Spielhalle gewünscht ist, wird die Vorlage eines Antrages auf Vorbescheid mit Beteiligung des Landratsamtes empfohlen.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

#### **4.2 Antrag auf Vorbescheid zur weiteren, baulichen Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14);**

Sachverhalt:

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid sollen die weiteren, baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück „Bergwerkstraße 14“ geprüft werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße). Der nördliche und südliche Bereich des Grundstückes befindet sich des Weiteren innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Gemäß Bebauungsplan sind für den genannten Bereich derzeit folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet
- Baugrenzen im Bereich des bestehenden BHS-Bürogebäudes
- Geschossflächenzahl 1,0
- max. 5 Vollgeschosse
- max. zulässige Lärmwerte (LWA 55/40 dB)
- zu erhaltender Baumbestand

Vorgesehen ist eine Umnutzung des ehemaligen BHS-Bürogebäudes zum Einbau von ca. 15 bis 20 Wohneinheiten. Diesbezüglich soll geprüft werden, ob eine vollständige Umnutzung im Mischgebiet und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungen möglich ist.

Außerdem ist im südlichen Grundstücksbereich eine weitere Wohnbebauung geplant. Geprüft werden soll die Schaffung eines zusätzlichen Baufensters zwischen Stadelbach und BHS-Bürogebäude zur Errichtung dreigeschossiger Baukörper (E+II) mit einer max. GFZ von 0,90 (wie südlich angrenzend).

Die für beide Vorhaben notwendigen Stellplätze sollen mit einer gemeinsamen Tiefgarage geschaffen werden.

Der dargestellte Baumbestand (zu erhalten) würde durch die Maßnahme teilweise beeinträchtigt.

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 06.11.2014.*

*Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Im Zuge der weiteren Prüfungen ist festzustellen, ob im Rahmen der Schaffung einer zusätzlichen Wohnbebauung sowie einer gemeinsamen Tiefgarage die Durchführung eines Änderungsverfahrens des betroffenen Bebauungsplanes notwendig wird.*

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **5 Freitribüne des Sportplatzes ostseitig der Glückauf Halle**

#### Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.01.2012 wurde einstimmig beschlossen, die baufällige Sitztribünenanlage nicht in die Außenanlagenplanung der Glückaufhalle mit aufzunehmen. Die Verwaltung wurde beauftragt, abzuklären, ob die Sanierung der Tribüne in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen werden kann.

Momentan ist die Tribüne gesperrt und mittels eines Bauzaunes abgesichert.

Von der Verwaltung wurden mittlerweile in Zusammenarbeit mit dem Büro Welsch und Egger 3 Varianten zur Neuanlage der Tribünen ausgearbeitet:

- a) Hangausbildung als Rasenböschung mit einer Stufenanlage (Betonblockstufen mit 2 Handläufen) zur Verbindung der Hallenaußenanlage mit dem Sportplatz und Geländer als Absturzsicherung.
- b) Neubau einer vierteiligen Tribünenanlage mit integrierten Sitzelementen (= Neubau mit Betonsitzblöcken bei oberster und unterster Reihe, die Sitzreihen dazwischen mit wassergebundener Decke und Mauerscheiben als Setzstufen).
- c) Herstellung einer 1,80m hohen Schwerlastwinkelmauer, vor diese dann die von der Glückaufhalle eingelagerten Stahlelemente angebaut werden.

Der Abbruch der bestehenden Tribüne wird durch den gemeindlichen Bauhof vorgenommen.

Die Sanierung im Bereich Tribünenfuß zur Aschen- bzw. neuen Kunststofflaufbahn (Ab- und Wiederaufbau der Werbeanlage, Einbau einer Entwässerungsrinne und Tiefbordsteinen als Abgrenzung Böschung – Laufbahn) wird im Zuge der Erneuerungsarbeiten der Laufbahn mit ausgeführt.

Im Folgenden die Kostenschätzungen für die einzelnen Varianten, jeweils ohne Nebenkosten:

- a) 57.000 € brutto
- b) 127.000 € brutto
- c) 140.000 € brutto

Die Arbeiten können im Zuge der Sanierung der Laufbahn ausgeführt werden.

Der Neubau von Freitribünen wird von Seiten der Regierung nicht bezuschusst.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Ausführung der Variante a) mit Kosten von Brutto 57.000 € im Zuge Neubaumaßnahme Laufbahn Stadion.

Beschluss des Ausschusses:

Ausführung der Variante a) mit Kosten von Brutto 57.000 € im Zuge Neubaumaßnahme Laufbahn Stadion.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## **6 Kennnissgaben**

### **6.1 Radweg zwischen Peißenberg und Oberhausen: Weiteres Vorgehen**

Am Freitag, den 07.11.14 fand auf Einladung des ADFC ein Treffen zum Thema Radwegverbindung zwischen Oberhausen und Peißenberg statt. Neben dem Markt Peißenberg und der Gemeinde Oberhausen nahmen der Stellv. Landrat Herr Grehl, Frau Lengger vom Tourismusverband und drei Vertreter/innen des ADFC teil.

Diese wiesen zunächst daraufhin, dass eine sichere, gut ausgebaute Fahrradverbindung zwischen Oberhausen und Peißenberg aus folgenden Gründen dringend notwendig sei:

- Das Fahren auf der Kreisstraße ist zu gefährlich
- Die Fahrradwegverbindung zwischen West und Ost ist in diesem Bereich nicht gegeben
- Viele Schüler/innen gehen in Peißenberg zur Schule und benutzen das Fahrrad
- Auch für die Freizeitfahrer fehlt eine gute Verbindung

Nach Ansicht des ADFC sollte ein Fahrradweg direkt neben der Kreisstraße entstehen. Es gäbe mehrere Fördermöglichkeiten, die „abgeklopft“ werden müssten

Herr stellv. Landrat Grehl ging auf die finanzielle Situation des Landkreises ein (der für einen Radweg neben der Kreisstraße zuständig wäre): Danach sieht er keine Möglichkeit ein derartiges Projekt in den nächsten 10 – 15 Jahren umzusetzen. Dies wäre aus seiner Sicht überhaupt nur möglich, wenn sich die Gemeinden daran beteiligen. Außerdem müsste zunächst die Kosten geschätzt werden.

Frau Lengger sieht die Möglichkeit einer Förderung nach Leader nur dann gegeben, wenn der Radweg durch die Natur führt. Straßenbegleitende Radwege seien nicht förderfähig.

Bürgermeisterin Vanni und Bürgermeister Feistl bekräftigten, dass eine Radverbindung von beiden Gemeinden gewünscht ist, allerdings sollte sie zeitnah verwirklicht werden können und müsse finanzierbar sein. Von daher sollte neben den Kosten für einen Radweg an der Kreisstraße auch die Kosten für einen Radweg Maxlried / Ammer geprüft werden. Diesen Vorschlag eine Verbindung mittels einer Brücke über die Ammer zu schaffen, hatte Herr Altrandrat Zeller 2011 gemacht und einen Zuschuss des Landkreises von 50.000 EUR in Aussicht gestellt.

Herr Schamper und Herr Schregle brachten folgende weitere Variante ins Spiel, die aus ihrer Sicht am günstigsten sein müsste:

Von Maxlried den bestehenden Weg an der Kläranlage Richtung Ammer, dann links am Wald (oder an der Ammer entlang) Richtung Peißenberg. Hier würde nur eine Brücke über die Eyach benötigt werden und ein ca. 500 m langes Stück „Trampelpfad“ ausgebaut werden müssen.

Ergebnis dieses Gespräches:

Der Markt Peißenberg schätzt die Kosten für die „Variante Schamper/Schregle“, wobei das staatl. Bauamt unterstützend tätig wird.

Die Gemeinde Oberhausen lässt eine Grobschätzung für einen straßenbegleitenden Radweg an der Kreisstraße vornehmen. Nach dem Vorliegen der Kostenschätzung wird das weitere Vorgehen festgelegt.

## **6.2 Lärmintensive Nutzungen an der Stadelbachstraße**

Von Frau Geldsetzer wurde noch einmal kurz der Sachverhalt erläutert, der in einer Email eines Anwohners aus der Stadelbachstraße festgehalten und bereits an die Ausschussmitglieder verteilt wurde. Die Beschwerde richtet sich gegen verschiedene lärmintensive Nutzungen sowohl auf dem benachbarten BHS-Gelände wie auch aus dem Gebiet der Firma MTP. Besonders angeprangert werden Lärmbelästigungen auf dem Gelände des Recyclinghofes, wobei diese sowohl in der Mittagszeit wie auch teilweise zu Nachtzeiten durchgeführt werden. Nach Diskussion im Ausschuss kam man überein, dass bei künftigen Baumaßnahmen in diesem Bereich versucht werden soll, durch die Situierung von Gebäuden eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Außerdem wird Herr MGR Barnsteiner in seiner Eigenschaft als Verwaltungsratsmitglied der EVA in der nächsten Sitzung die geschilderte Problematik ansprechen. Auf eine Einschaltung des Sachgebietes „Fachlicher Immissionsschutz“ beim Landratsamt soll vorerst verzichtet werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:20 Uhr die öffentliche des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Gerold Grimm  
Schriftführung