



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 23.06.2014, Beginn: 19:38 Uhr, Ende 19:10 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

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

#### **Personal**

Herr Gerold Grimm  
Herr David Oppermann  
Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Herr Stefan Barnsteiner sen.  
Herr Werner Hoyer  
Herr Georg Karl  
Herr Rudi Mach  
Besucher  
Presse

2 Personen  
Kreisbote, Weilheimer Tagblatt

## TAGESORDNUNG

17:30 Ortstermin Gewerbegebiet Ost: Treffpunkt St. Johann Schule

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3 Bauanträge
- 3.1 Tektur zur Errichtung eines Ärzte-, Büro- und Wohngebäudes (Änderung der Stellplätze/Zufahrt) auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 1 c);
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Montessorischule auf dem Grundstück Fl.Nr. 3331/1 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Kirchstraße 10);
- 3.3 Tektur zur Errichtung eines Anbaus an die bestehende Therapiereithalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1159/4 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 2 a);
- 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/1 der Gemarkung Peißenberg (Johann-Hirschstraße 11 a);

### Vorberatender Teil:

- 4 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße"
- 5 Kenntnissgaben

## **17:30 Ortstermin Gewerbegebiet Ost: Treffpunkt St. Johann Schule**

### **Ortsbesichtigung im „Gewerbegebiet Ost“:**

Vor der Sitzung fand ab 17.30 eine Ortsbesichtigung des Geländes „Gewerbegebiet Ost“ statt. Die 1. Bürgermeisterin begrüßte die anwesenden Mitglieder des Marktgemeinderates, die Grundeigentümer, den Vertreter der Presse und stellte kurz die Notwendigkeit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes dar.

In der nachfolgenden Diskussion konnte festgestellt werden, dass offensichtlich keiner der Grundeigentümer zum jetzigen Zeitpunkt und den jetzigen Konditionen (Preis, Tauschflächen usw.) bereit ist, die notwendigen Grundstücksflächen zu verkaufen. Auch wurde durch die Grundeigentümer mehrmals darauf hingewiesen, dass sie sich einheitlich anwaltlich vertreten lassen. Die Größe und die Lage des geplanten Gebietes wurde durch die Grundeigentümer mehrfach als sinnlos dargestellt. Auch die Verwaltung wurden mit Vorwürfen konfrontiert, dass

- bisher nicht transparent genug mit den Planungen und Absichten an die Grundeigentümer herangetreten worden wäre,
- die Verhandlungen nicht ausreichend geführt,
- der Markt nicht zur gegebenen für Tauschflächen gesorgt hätte (haushaltsrechtlich nicht zulässig) und
- Vorkaufsrechte (die der Markt nicht hatte!) nicht ausgeübt hätte.

Marktgemeinderat Werner Haseidl regte an, die Größe des Gebietes zu überdenken. Marktgemeinderat Stefan Barnsteiner regt an, die Fläche wieder zwischen die Bundesstraße 472 und die St 2058 zu legen.

Die 1. Bürgermeisterin gab bekannt, dass in der Juli-Sitzung noch keine Entscheidung getroffen wird, dass die Absichten des Marktes Peißenberg transparenter dargestellt und zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zunächst ein Gespräch zwischen ihr und den Fraktionsprechern erfolgen soll. Die Grundstückseigentümer bitten nochmals um einen gemeinsamen Erörterungstermin.

Ende der Ortsbesichtigung um 18.30 Uhr.

## **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 26.05.2014 wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Tektur zur Errichtung eines Ärzte-, Büro- und Wohngebäudes (Änderung der Stellplätze/Zufahrt) auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 1 c);**

##### Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Tektur ist auf dem genannten Grundstück eine Änderung der Stellplatzanordnung sowie der Zufahrtssituation des bestehenden Ärzte-, Büro- und Wohngebäudes beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Bachstraße und Ebertstraße“ an zwei Gemeindestraßen (Ebertstraße und Staltmayrweg). Die Erschließung ist gesichert.

Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen bei HQ 100.

Mit der ursprünglichen Planung war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine gemeinsame Tiefgaragen- und Grundstückszufahrt im südöstlichen Bereich vorgesehen. Die östlichen Stellplatzflächen sollten über eine auf dem Grundstück geplante Durchfahrt erschlossen werden.

Im Zuge der Realisierung der Außenflächen wurde die Grundstückszufahrt bzw. Durchfahrt von der Ebertstraße zum Staltmayrweg nach Norden verlegt. Die Stellplatzflächen befinden sich nun an der Ostseite des Gebäudes und werden direkt über eine separate Zufahrt von der Ebertstraße aus erschlossen.

Im Zuge eines gemeinsamen Ortstermins mit dem Antragsteller und dem Landratsamt Weilheim-Schongau wurde vereinbart, dass für die geänderten Außenanlagen die Vorlage einer Tektur notwendig ist, mit welcher die Möglichkeit der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen des Bebauungsplanes, u. a. auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft werden soll.

Nach Angaben des Antragstellers soll durch die Änderung das rückwärtige Ausparken auf die Ebertstraße (Zufahrt zu den Grundstücken Ebertstraße 1 b bis 3 a) vermieden werden. Des Weiteren wurde eine Einbahnregelung eingerichtet, welche ausschließlich eine Durchfahrt von der Ebertstraße aus ermöglicht. Dadurch soll insgesamt eine Reduzierung des Durchfahrtverkehrs erreicht werden. Durch die Umgestaltung wurde die Anzahl der oberirdischen Parkflächen um fünf Stellplätze erweitert.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn wurden beteiligt, die Bauvorlagen wurden unterzeichnet.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 04.06.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung im Zuge der Änderung der Stellplatzanordnung sowie der Zufahrtssituation wird grundsätzlich erteilt, die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit ist jedoch im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Hinsichtlich der in den Planunterlagen dargestellten Änderung der Stellplätze am Staltmayrweg wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Fahrgassenbreite gemäß GaStellV von 6 m im Zusammenhang mit der vorhandenen Straßenbreite des Staltmayrweges von ca. 5 m nicht mehr eingehalten werden kann.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Montessorischule auf dem Grundstück Fl.Nr. 3331/1 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Kirchstraße 10);**

#### Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Erweiterung der Flächen der bestehenden Montessorischule beabsichtigt. Betroffen sind Teilbereiche im Unter- und ersten Obergeschoss des nördlichen Gebäudeteiles.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Wörther Kirchstraße). Die Erschließung ist gesichert.

Die Erweiterung im Untergeschoss umfasst lt. Planunterlagen eine Grundfläche von 290 m<sup>2</sup> und soll der Unterbringung von Werk- und Kreativräumen dienen. Außerdem ist eine Lager- und Gara-

gennutzung vorgesehen, die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Rampe von der Wörther Kirchstraße aus. Im ersten Obergeschoss ist auf einer Grundfläche von 265 m<sup>2</sup> der Einbau weiterer Räume (z. B. Fachraum Sprachen) geplant.

Für die Nutzung der Montessorischule, einer Tanzschule sowie einer bestehenden Wohneinheit wurden insgesamt 25 Stellplätze in der Planung dargestellt. Davon wurden insgesamt vier Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudes angerechnet. Des Weiteren wurde für die Nutzung eines Bewegungsraumes gemäß der bereits genehmigten Nutzung aus dem Jahr 2012 eine Wechselnutzung der vier erforderlichen Stellplätze angesetzt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 12.06.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der Stellplätze im Untergeschoss hinsichtlich der vorliegenden Fahrgassenbreite sowie der in den Zufahrtbereich ragenden Treppenkonstruktion ist im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.3 Tektur zur Errichtung eines Anbaus an die bestehende Therapiereithalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1159/4 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 2 a);**

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung (Tektur) ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Anbaus an die bestehende Therapiereithalle der Tabaluga Kinderstiftung beabsichtigt. Die Erweiterung soll zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte genutzt werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Windkreut), die Erschließung ist gesichert.

Der Anbau ist an der Südwestseite des bestehenden Gebäudes geplant und umfasst eine Grundfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Als Dachkonstruktion ist eine geneigte Dachform (Neigung: 8 Grad) vorgesehen. Die Trägerkonstruktion besteht aus zwei Stützmauern, die hangseitig in das Gelände integriert werden sollen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 28.05.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die brandschutzrechtliche Zulässigkeit ist im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

### **3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/1 der Gemarkung Peißenberg (Johann-Hirsch-Straße 11 a);**

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung soll eine bereits in Bau befindliche Terrassenüberdachung auf dem genannten Grundstück genehmigt werden. Der Anbau befindet sich an der Süd- und Ostseite des bestehenden Zweifamilienhauses.

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

Die Überdachung umfasst an der Südseite des Gebäudes eine Tiefe von 1,61 m sowie an der Ostseite eine Gesamttiefe von 3,96 m. Der östliche Teil befindet sich vollständig außerhalb der Baugrenzen. Hierfür wird die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Mit Schreiben vom 05.03.2014 wurden dem Antragsteller bereits die Möglichkeiten eines Anbaus im Zuge der dritten Änderung zum Bebauungsplan mitgeteilt, diese sieht eine ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung der nachfolgend genannten Regelungen vor:

Terrassenüberdachungen und Wintergärten können in leichter Holz-Glas-Konstruktion bzw. Metall-Glas-Konstruktion bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite bis zur Breite der Schmalseite des Hauptgebäudes, jedoch maximal mit einer Trauflänge von 7 m auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Als Begründung für die Überschreitung von ca. 1 m wird die Nutzung vorhandener Fundamente im Bereich der bestehenden Terrasse genannt. Des Weiteren wurden nach Angaben des Antragstellers die maximal möglichen 3 m fälschlicherweise von einem im Obergeschoss angebauten Balkon abgemessen und nicht von der östlichen Gebäudewand.

Diesbezüglich wird von der Verwaltung jedoch darauf hingewiesen, dass auch der genannte Balkon in den Bestandsunterlagen nicht existiert.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 17.06.2014. Vom Ausschuss wird kein Beschluss gefasst, die weitere Beratung und Beschlussfassung erfolgt in der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.07.2014.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### 4 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße"

#### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/26 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3163/20 der Gemarkung Peißenberg ist die Errichtung einer weiteren Lagerhalle innerhalb der bestehenden Baugrenzen angedacht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße“ wurden zum angrenzenden Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße ein Gehölzstreifen und eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen aber nach der Begründung nur für die Östlichen Grundstücksseiten gelten. Weiter liegt in diesem Grundstücksbereich eine Fernheizleitung der PKG, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Von den Grundstückseigentümern wurde eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Antrag sinnvoll, da eine wesentliche Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Wegfall der wenig gepflegten SB-Waschanlage erreicht werden könnte.

Eine (vereinfachte) Änderung könnte textlich mit folgendem Inhalt durchgeführt werden:

- Die Traufhöhe für die Grundstücke Fl.Nr. 3163/20 und 3163/26 der Gemarkung Peißenberg wird auf maximal 11,50 m festgesetzt. An der östlichen Baugrenze zum Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m.
- Grundstückszufahrten in dem zur Schongauer Straße hin festgesetzten Grünstreifen 4,50 m breiten Grünstreifen ist die Anlegung von Zu- und Abfahrten zugelassen.
- Die festgesetzte Leitungstrasse kann nach Abstimmung mit dem Wärmelieferanten überbaut werden, wenn sichergestellt ist, dass die Möglichkeit zur Freilegung dieser Leitung innerhalb von 2 Tagen besteht.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird nicht geändert.

#### Beschlussvorschlag:

Aus städtebaulicher Sicht (Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes) ist die beantragte Änderung sinnvoll und soll in einem vereinfachten (textlichen) Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, eine dieses Änderungsverfahren mit dem o. g. Inhalt durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### 5 Kenntnissgaben

keine

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

Bernhard Schregle  
Schriftführung