



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 27.05.2019, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:17 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  
Herr David Oppermann  
Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher	4 Personen
Presse	Hr. Jepsen
Herr Peter Guffanti	
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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1235/1 der Gemarkung Peißenberg (Badstr. 27)
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1/3 u. 1/4, Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3)
- 4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Café's in eine Cocktailbar und Verlängerung der Geschäftszeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/8 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstr. 50)

### Vorberatender Teil:

- 5 Antrag der SPD zur Erstellung zusätzlicher Buswartehäuschen und sogenannter "Mitfahrbankerl"; Entscheidung über die Antragsannahme; Abstimmung der weiteren Vorgehensweise
- 6 Vollzug des BauGB; Bebauungsplan für das "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Festlegung des Vorrangs der Bebauungsplanfestsetzungen zur Regelung der Abstandsflächentiefe
- 7 Kenntnissgaben

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

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

Die Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil wird um den TOP 3 „Neubau Bürgerhaus mit Jugendzentrum; Nachtrag Baumeisterarbeiten: Fertigteil-Brückenträger inkl. Auflagerwinkel“ ergänzt. Mit dieser Ergänzung wird die Tagesordnung einstimmig genehmigt.

## **Beschließender Teil:**

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

Die Sitzungsniederschrift vom 29.04.2019 (öt) wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1235/1 der Gemarkung Peißenberg (Badstr. 27)**

##### Sachverhalt:

Auf dem genannten Grundstück ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 3 Garagen und 1 Carport geplant. Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 16,0 m x 10,0 m. Die Höhe des geplanten Gebäudes beträgt 9,84 m. Die geplante Garage hat eine Grundfläche von 9,0 m x 12,0 m. Die Höhe beträgt 4,88 m.

Das Grundstück liegt an der Badstraße innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach der umliegenden Bebauung. Die geplanten Gebäude fügen sich, auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, in der Kubatur und vor allem das Einfamilienhaus in seiner Firsthöhe nicht mehr in die umliegende Bebauung ein. Das höchste Gebäude in der Umgebung weist eine Firsthöhe von 8,6 m auf.

Für die geplante Büronutzung im Untergeschoss, sind lt. gemeindlicher Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Bürofläche auszuweisen. Es sind ca. 60 m<sup>2</sup> für Büroräume geplant, somit wären 3 Stellplätze der Büronutzung zuzuweisen.

Für das Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze (davon 1 überdacht) nachzuweisen. Geplant sind 4 Stellplätze, somit ist noch ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

##### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 17.05.2019.*

*Nach eingehender Diskussion kann der Argumentation des Landratsamtes nicht gefolgt werden. Die Höhe des geplanten Gebäudes wird zwar kritisch gesehen, das Gebäude insgesamt jedoch steht durchaus in der Relation zum Grundstück. Daher wird mit der Einschränkung der abschließenden Prüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben erteilt.*

##### Abstimmungsergebnis:

7:2

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

### **4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1/3 u. 1/4, Gemarkung Ammerhöhe (Berghof 2 - 3)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung sollen auf den genannten Grundstücken folgende Änderungen durchgeführt werden

- Umwandlung des bestehenden „Berghofs“ in drei bis fünf Wohneinheiten
- das ehemalige „Wirtschaftsgebäude“ soll als Stiftungssitz mit Büro und Küche (Cafe) genutzt werden
- anstelle des Seminargebäudes sollen drei Wohneinheiten für Mitarbeiter errichtet werden.
- Anstelle der oberirdischen Stellplätze soll eine Tiefgarage mit ca. 10 Stellplätzen errichtet werden.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Berghof) im Außenbereich. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.

Derzeit sind zwei Wohneinheiten (eine im Berghof, eine im Wirtschaftsgebäude) genehmigt.

Durch die geplante massive Wohnnutzung ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten. Mit den zwei bestehenden Wohneinheiten wären es dann insgesamt acht bis neun.

Nach Ansicht der Bauverwaltung ist mit den bereits erfolgten Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen der im Außenbereich maximal mögliche Umfang bereits ausgeschöpft, die Zulassung weiterer Vorhaben wird diesbezüglich äußerst kritisch gesehen.

Der Antrag wurde mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau bereits vorbesprochen. Auch das Landratsamt ist zunächst der Auffassung, dass dieses Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist.

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis aufgrund der Unterlagen vom 29.04.2019. Das gemeindliche Einvernehmen für die geplanten Wohneinheiten wird nicht in Aussicht gestellt, da zum einen die Entstehung einer Splittersiedlung befürchtet wird bzw. die Lage im Außenbereich grundsätzlich kritisch gesehen wird.*

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Café's in eine Cocktailbar und Verlängerung der Geschäftszeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/8 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstr. 50)**

#### Sachverhalt:

Für das ehemalige Café Fischer wird eine Umnutzung von der derzeitigen Nutzung als Café in ein Bistro und eine Cocktailbar beantragt. Das Angebot erstreckt sich von Frühstück am Vormittag bis zu Cocktails und sonstige Getränken am Abend. Zu den angebotenen Speisen sollen z. B. Pizza, Finger Food und Salate zählen. Der Nebenraum soll als „Dartraum“ genutzt werden.

Die zulässigen Betriebszeiten wurden bisher gemäß dem Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 20.05.1996 auf den Zeitraum von 7 Uhr bis 22 Uhr festgesetzt.

Die Antragstellerin beantragt nun die Verlängerung der Geschäftszeiten auf folgende Zeiträume:

Montage bis Donnerstag	bis 24 Uhr	und
Freitage bis Sonntage	bis mind. 3 Uhr	

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wörth Zentrum“ an einer Gemeindestraße (Sonnenstraße) in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Der Bauverwaltung liegt eine Unterschriftenliste der Hausgemeinschaft Sonnenstr. 50, sowie der umliegenden Nachbarschaft vor. Die Anwohner sprechen sich deutlich gegen eine Verlängerung der Geschäftszeiten sowie einer Nutzungsänderung aus Gründen des Lärmschutzes aus.

Trotz vorheriger Rücksprache mit dem Landratsamt konnte keine abschließende Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgen, allerdings betreffen diese Belange auch nicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, da die Umnutzung des Cafés in eine Cocktailbar baurechtlich nicht relevant ist (jeweils Nutzung als Gaststätte). Die Vorlage an den Ausschuss erfolgt allein deswegen, da im ursprünglichen Genehmigungsbescheid die Nutzungszeiten auf die Zeit von 7-22 Uhr festgelegt wurde und die vorgebrachten Bedenken der Anlieger auf genau diese Nutzungszeiten abstellen. Auf diesen Sachverhalt wurde durch die gemeindliche Bauverwaltung ausdrücklich hingewiesen.

Durch den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss ist nun über die weitere Vorgehensweise in dieser Angelegenheit zu entscheiden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange können durch das Landratsamt allerdings erst nach Vorlage dieses Antrags auf Vorbescheid abschließend geprüft werden.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von diesem Antrag auf Vorbescheid vom 15.05.2019.

Nach eingehender Diskussion wird dieser Tagesordnungspunkt zur Beratung an die Fraktionen verwiesen. Eine Beschlussfassung soll erst in der folgenden Marktgemeinderatssitzung erfolgen.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### **5 Antrag der SPD zur Erstellung zusätzlicher Buswartehäuschen und sogenannter "Mitfahrbankerl"; Entscheidung über die Antragsannahme; Abstimmung der weiteren Vorgehensweise**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 8. Mai 2019 wurde durch die Fraktion der Peißenberg SPD folgender Antrag gestellt:

*„Die SPD-Fraktion beantragt, dass entlang der Haupt- und Schongauer Straße weitere Buswartehäuschen errichtet werden. Ferner sollen an den Ortsausfahrten in Richtung Weilheim, Schongau, Böbing und Oberhausen/Maxlried Mitfahrbankerl entstehen.*

*Es soll geprüft werden, ob an den Haltestellen beim Gasthof zur Post in Richtung Schongau, an der Haltestelle gegenüber dem Postamt ebenfalls in Richtung Schongau und an der Haltestelle an der Robert-Koch-Straße in Richtung Weilheim ein zusätzliches Buswartehäuschen erstellt werden kann. Ebenso ist zu prüfen, ob an den genannten Ortsausfahrten ein Mitfahrbankerl errichtet werden kann.*

*Die erforderlichen Mittel zur Errichtung der Buswartehäuschen bzw. der Mitfahrbankerl sind in den nächsten Haushalt einzustellen. Ggf. können die Maßnahmen durch den ÖPNV bzw. Stadumbau West anteilig gefördert werden.*

#### Begründung:

*Gerade die aufgezeigten Bushaltestellen werden durch Schüler sehr stark frequentiert, die ungeschützt Wind und Wetter ausgesetzt sind. Unter Umständen könnte durch die attraktiveren Wartestellen der öffentliche Personennahverkehr gestärkt und somit die Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt reduziert werden, was auch wieder ein Schritt in Richtung Energiewende wäre.*

*Einen weiteren Beitrag zu mehr Mobilität stellen die Mitfahrbankerl dar, die bereits in mehr als 50 Gemeinden in Bayern zum Teil guten Zuspruch finden.*

*Für die SPD-Fraktion  
Robert Halbritter“*

Anmerkung der Verwaltung:

Auch wenn der Marktgemeinderat nun zunächst förmlich über die Antragsannahme zu entscheiden hat, hat die Verwaltung den Antrag mit folgendem vorläufigen Ergebnis überschlägig geprüft:

Die Errichtung eines Buswartehäuschens an der Robert-Koch-Straße erscheint möglich und könnte evtl. mit der Umgestaltung der Schongauer Straße bzw. der Anlegung des Geh- und Radweges umgesetzt werden.

Die Errichtung eines Buswartehäuschens an der Hauptstraße in ungefähre Höhe des Kriegerdenkmals bzw. des Gasthauses „Zur Post“ erscheint grundsätzlich möglich. Jedoch wären hier Grundstücksverhandlungen oder Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundeigentümern zu führen bzw. zu treffen, da sich die geeignete Fläche nicht im Besitz des Marktes Peißenberg befindet.

Die Errichtung eines Buswartehäuschens an der Hauptstraße gegenüber des ehemaligen Postamts erscheint dagegen nicht möglich, da die Platzverhältnisse nicht ausreichend erscheinen.

Zu den MitfahrbankerIn:

Grundsätzlich werden hier keine großen Probleme gesehen, welche die Aufstellung von Wartebänken unmöglich machen. Die angedachte Beschilderung bzw. die Aufstellorte sind im Benehmen mit der Polizei festzulegen.

Die teilweise Umsetzung des Antrags im Jahr 2020 erscheint möglich, auch wenn die Zuständigkeiten hierfür im Bauamt noch zu regeln sind.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden, wobei die Verwaltung die Bitte vorbringt, zur Vereinfachung der Umsetzung auch Regelungen über die Gestaltung der Buswartehäuschen festzusetzen (z. B. Ausführung wie an der Hauptstraße Höhe Krankenhaus.). Durch eine einheitliche Bauweise/Bauart/Ausführung könnten weitere notwendige Maßnahmen einfacher umgesetzt werden (einheitliche Baustelleneinrichtung, Fundamentierung usw.).

#### Beschlussvorschlag:

Der Antrag der SPD-Fraktion soll angenommen werden. Allerdings ist die Umsetzung frühestens ab dem Jahr 2020 möglich. Die Gestaltung soll sich möglichst nach dem bestehenden Buswartehäuschen an der Hauptstraße/Höhe Krankenhaus orientieren. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, mögliche Standorte für Mitfahrbankerl und eine zulässige einheitliche Beschilderung mit der Polizei und ggf. der unteren Straßenverkehrsbehörde (LRA) festzulegen und abzustimmen.

Mit der Errichtung eines Buswartehäuschens an der Robert-Koch-Straße soll im Zug der geplanten Straßenbaumaßnahmen erfolgen. Mit dem betroffenen Grundstückseigentümer am Gasthaus „Zur Post“ sollen Gespräche geführt werden, unter welchen Bedingungen ein Wartehäuschen errichtet werden könnte.

Das beantragte Buswartehäuschen an der Hauptstraße gegenüber dem ehemaligen Postamt wird zunächst zurückgestellt.

Weiter wird vorgeschlagen, auch die bestehenden Wartehäuschen Zug um Zug zu erneuern oder zu sanieren.

Die Verwaltung wird aufgefordert, spätestens zu den Haushaltsvorberatungen für das Haushaltsjahr 2019 Angebote für einheitliche Buswartehäuschen vorzulegen, um entsprechende Haushaltsmittel einplanen zu können.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **6 Vollzug des BauGB; Bebauungsplan für das "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Festlegung des Vorrangs der Bebauungsplanfestsetzungen zur Regelung der Abstandsflächentiefe**

### Sachverhalt:

Seit 09.02.1994 ist der Bebauungsplan für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan sieht unter anderem für einen Teilbereich eine geschlossene Bauweise fest. Für diesen Bereich wurde in der letzten Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses das gemeindliche Einvernehmen zu einem Bauantrag erteilt.

Während der Prüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde festgestellt, dass zur Umsetzung des Planungswillens des Marktes Peißenberg ein einfacher Beschluss zur Regelung des Vorrangs der Bebauungsplanfestsetzungen für die Festlegung der Abstandsflächentiefe anzuwenden ist. Dieser Schritt ist durch die Änderungen der Bayerischen Bauordnung der letzten Jahre erforderlich. Sollte dieser Vorrang nicht festgelegt werden, ist der Vollzug des Bebauungsplanes nicht mehr möglich.

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Es wird vorgeschlagen, dass für den Bebauungsplan für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ der Vorrang der Bebauungsplanfestsetzungen für die Berechnung und Festlegung der Abstandsflächentiefe anzuwenden ist. Dieser Beschluss ist nach Zustimmung durch den Marktgemeinderat ortsüblich bekannt zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **7 Kenntnissgaben**

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle  
Schriftführung