



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 16.09.2019, Beginn: 18:42 Uhr, Ende 20:18 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Robert Halbritter

Herr Rudi Mach

Herr Simon Mooslechner

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießberger

Vertretung für MGR Jungwirth

Vertretung für MGRin Träger

Personal

Herr Stefan Geisenhof

Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher

Presse

10 Personen

Hr. Jepsen, WM Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Peter Jungwirth

Frau Stephanie Träger

TAGESORDNUNG

Ortsbesichtigung zu TOP 6; Treffpunkt 18 Uhr Bahnunterführung Bachstraße/Leitenweg

- 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 einer Doppelhaushälfte (Haus 1) mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 857 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 3);
 - 3.2** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 857 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 3 a);
 - 3.3** Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche in eine Wettannahmestelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 3302/20 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Str. 49);
 - 3.4** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage (Mehrfamilien-/Reihenhäuser) auf den Grundstücken Fl.Nr. 3318/24, 3318/34 und 3318/44 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße/Zechenweg/Knappenweg) - Anträge auf Befreiung;
 - 3.5** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1420 der Gemarkung Peißenberg (Oberfilz/Nähe Pollinger Straße);
 - 3.6** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Außeneinhausung für Leergut und Restmüll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/101 der Gemarkung Peißenberg (An der Grube 2);
 - 3.7** Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) - Anbau und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses, Abbruch der Bestandsgarage und Neubau zweier Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/28 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 18);
 - 3.8** Antrag auf Baugenehmigung - Umnutzung von Büroflächen als Hausmeisterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/86 der Gemarkung Peißenberg;
 - 3.9** Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung und Sanierung des bestehenden Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. 930 der Gemarkung Ammerhöfe (Unterbuchau 2);
- 4** Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1** Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Kellergeschosses als Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/19 der Gemarkung Peißenberg (Marie-Juchacz-Weg 3);
- 5** Vollzug der StVO; Einrichtung von "Mitfahrbahnkerl-Haltestellen"
- 6** Vollzug der StVO; Verkehrssituation Bachstraße/Fußwegverbindung zum Leitenweg; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

- 7** Vollzug der StVO; Ausstattung der bestehenden Ampelanlagen mit Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte; Wiedervorlage
- 8** Vollzug der StVO; Beschränkung der Parkplätze an der Tiefstollenhalle und an der Alten Kohlenwäsche; Verbot zum Ab

Vorberatender Teil:

- 9** Vollzug des BauGB; Anlegung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich "Alter Bahnhof" durch die Gemeindewerke Peißenberg KU/Energiegenossenschaft Peißenberg eG
- 10** Vollzug des BauGB; Antrag auf Nachnutzung des ehemaligen Jugendzentrums durch den noch zu gründenden Verein „Junge Künstler Peißenberg“
- 11** Vollzug der BayBO; 3. Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen
- 12** Kenntnissgaben

Ortsbesichtigung zu TOP 6; Treffpunkt 18 Uhr Bahnunterführung Bachstraße/Leitenweg

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 15.07.2019 (öt) wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 1) mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 857 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 3);

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 857 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 3) die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz beabsichtigt.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Bergstraße) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet „Bergstraße“. Das Vorhaben wurde zur Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht, wird aber aufgrund der nachfolgenden Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren weiterbehandelt.

Garagen und Nebengebäude sowie Stellplätze sind gemäß Bebauungsplan nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen bzw. in den speziell hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die für die Wohneinheit erforderliche Garage soll um ca. 2 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Norden verschoben werden, der erforderliche Stellplatz soll im nordöstlichen Grundstücksbereich, außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche errichtet werden. Hierfür wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Des Weiteren wird im UG und EG auf der Westseite des geplanten Gebäudes die Baugrenze durch einen Erker um ca. 1 m überschritten. Auch hierfür wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Südlich des Baugrundstückes befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 857/6+8 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 1 und 3) ein Doppelhaus, wo eben diese Befreiungen für die Stellplätze und Garagen bereits im Jahre 2011 erteilt wurden.

Von Seiten des Landratsamtes Schongau bestehen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch den geplanten Erker keine Bedenken, da es sich nach Ansicht des Landratsamtes um ein untergeordnetes Bauteil handelt.

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 26.07.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzanordnung im nördlichen Grundstücksbereich wird zugestimmt. Ebenso einer Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen für den Erker an der Westseite.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 857 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 3 a);

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 857 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 3 a) die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz beabsichtigt.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Bergstraße) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet „Bergstraße“. Das Vorhaben wurde zur Vorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht, wird aber aufgrund der nachfolgenden Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren weiterbehandelt.

Garagen und Nebengebäude sowie Stellplätze sind gemäß Bebauungsplan nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen bzw. in den speziell hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die für die Wohneinheit erforderliche Garage soll um ca. 2 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Norden verschoben werden, der erforderliche Stellplatz soll im nordöstlichen Grundstücksbereich, außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche errichtet werden. Hierfür wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Südlich des Baugrundstückes befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 857/6+8 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 1 und 3) ein Doppelhaus, woB eben diese Befreiungen für die Stellplätze und Garagen bereits im Jahre 2011 erteilt wurden.

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 26.07.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzanordnung im nördlichen Grundstücksbereich wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche in eine Wettannahmestelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 3302/20 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Str. 49);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist die Umnutzung der bestehenden Verkaufsfläche (ehemalige Metzgerei) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3302/20 der Gemarkung Peißenberg in eine Wettannahmestelle mit rund 92 m² Fläche geplant.

Der Marktgemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 10.04.2019 mit dem Bauvorhaben befasst und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nicht erteilt.

Folgender Beschluss wurde damals gefasst:

„Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird nicht zugestimmt. Die Lage der geplanten Wettannahmestelle angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet wird insbesondere wegen der geplanten Öffnungszeiten an Sonn- und Feiertagen zwischen 11 und 20 Uhr kritisch gesehen. Es wird festgestellt, dass sich das Vorhaben daher nach der Art der Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und aus diesem Grund das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB durch den Marktgemeinderat nicht erteilt wird.“

Das Landratsamt Weilheim-Schongau als zuständige Genehmigungsbehörde teilt nunmehr mit Schreiben vom 01.08.2019 mit, dass das Bauvorhaben aus Sicht des Landratsamtes aus nachfolgenden Gründen genehmigungsfähig ist:

„Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung...Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um einen sonstigen Gewerbebetrieb, welcher im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Es handelt sich nicht um eine Vergnügungsstätte...da die typischen Merkmale einer Vergnügungsstätte hier fehlen.“

Da das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde und aus Sicht des Landratsamtes keine Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens vorliegen, erwägt das Landratsamt nunmehr, gemäß Art. 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Daher wird der Bauantrag erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 11.03.2019.

Die Ausführungen des Landratsamtes vom 01.08.2019 werden zur Kenntnis genommen. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.04.2019 wird allerdings aufrechterhalten, das gemeindliche Einvernehmen kann aus den genannten Gründen nach wie vor nicht hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

8:1

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage (Mehrfamilien-/Reihenhäuser) auf den Grundstücken Fl.Nr. 3318/24, 3318/34 und 3318/44 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße/Zechenweg/Knappenweg) - Anträge auf Befreiung;

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern und vier Reihenhäusern mit Erweiterung der bestehenden Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 3318/24, 3318/34 und 3318/44 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße) wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 29.04.2019 behandelt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde hierzu erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“. Mit dem o. g. Beschluss wurde der Erteilung mehrerer Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt (Firstrichtung/ Erweiterung der Tiefgarage/Positionierung der Stellplätze).

Im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt wurde allerdings festgestellt, dass zwei weitere Befreiungen zur Zulassung des Vorhabens erforderlich wären, die wie nachfolgend beantragt werden.

1. Befreiung von Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der geforderten Grundrissorientierung (für Haus 5).

Der Schallschutz soll hierzu nach Angaben des beauftragten Architekturbüros durch Schallschutzverglasungen bzw. Schallschutzfenster mit Belüftungseinrichtungen gewährleistet werden.

2. Befreiung von Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geforderten Fassadengliederung mittels gestalterischer Vor- und Rücksprünge ab Gebäudeteillängen von über 20 m.

Die Fassaden sind lt. Planfertiger durch Loggien, Quergiebel und sonstige Fassadenelemente sehr lebhaft gegliedert. Durch zusätzliche Vor- und Rücksprünge würde eine teilweise ungewünschte Beschattung sowie ein Verlust an Wohnfläche entstehen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den beiden Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ aufgrund der Unterlagen vom 10.04.2019 und 03.06.2019.

Den beantragten Befreiungen kann aus Sicht des Marktes Peißenberg grundsätzlich zugestimmt werden.

In wie weit die dargestellten Festverglasungen an der Nordostseite des Gebäudes (Abzweigung Bergwerkstraße/Zechenweg) im Rahmen der geforderten Grundrissorientierung aus immissionschutzrechtlicher Sicht als ausreichend anzusehen sind, ist abschließend durch das Landratsamt zu prüfen.

Aus gestalterischer Sicht sind die an den Außenseiten der Wohnanlage liegenden Fassaden durch die dargestellten, baulichen Maßnahmen ausreichend gegliedert, ein Verzicht auf Vor- und Rücksprünge an den dem Innenhof zugewandten Fassadenbereichen erscheint vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1420 der Gemarkung Peißenberg (Oberfilz/Nähe Pollinger Straße);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1420 der Gemarkung Peißenberg (Oberfilz/Nähe Pollinger Straße) die Errichtung eines Geräteschuppens als Ersatzneubau für ein derzeit bereits bestehendes Gebäude auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1405 der Gemarkung Peißenberg beabsichtigt. Das Gelände wird durch den „Modell-Flugverein Peißenberg e.V.“ als Flugplatz genutzt.

Der Neubau umfasst eine Grundfläche von 36 m² (8,00 m x 4,50 m) und soll zwei Abstellräume beinhalten (Grundfläche Bestandsgebäude: ca. 50 m²). Der neue Standort befindet sich ca. 50 m östlich des vorhandenen Gebäudes direkt an der bestehenden Zufahrt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Oberfilz). Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist der betroffene Bereich als „Modellflugplatz“ ausgewiesen.

Die Zufahrt erfolgt von der Pollinger Straße (Bundesstraße 472) aus und im weiteren Verlauf über einen privaten Anliegerweg.

Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau konnte aufgrund der Regelungen des Flächennutzungsplanes bereits eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für den geplanten Ersatzneubau in Aussicht gestellt werden.

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 26.08.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Rahmen der weiteren Sachbearbeitung durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Außeneinhausung für Leergut und Restmüll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/101 der Gemarkung Peißenberg (An der Grube 2);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/101 der Gemarkung Peißenberg (An der Grube 2) der Anbau einer Außeneinhausung für Leergut (90,09 m²) und Restmüll (12,77 m²) beabsichtigt.

Die Erweiterung an der Südwestseite des bestehenden Geschäftsgebäudes umfasst eine Grundfläche von ca. 95 m² (15,695 m x 5,995 m), als Dachform ist eine Flachdachkonstruktion vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ an zwei Gemeindestraßen (An der Grube/Am Holzgarten).

Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß Nr. 2.9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für alle Bauvorhaben mittels schalltechnischem Gutachten ein Nachweis zu erbringen, dass die jeweiligen Immissionskontingente eingehalten werden. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde dem Antrag beigefügt. Die weitere Beurteilung des Gutachtens erfolgt im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau, der Antrag wurde daher im Baugenehmigungsverfahren eingereicht.

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 23.08.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die Übereinstimmung der schalltechnischen Untersuchung mit den Regelungen des Bebauungsplanes ist durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.7 Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) - Anbau und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses, Abbruch der Bestandsgarage und Neubau zweier Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/28 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 18);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/28 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 18) eine Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses beabsichtigt.

Vorgesehen ist eine Verlängerung des vorhandenen Baukörpers an der Südseite sowie die Errichtung eines Anbaus an der Ostseite des Bestandsgebäudes, der u. a. eine Doppelgarage und im Obergeschoss zwei Arbeitsräume und ein WC beinhalten soll. Das derzeit bestehende Garagengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze soll abgebrochen werden.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Guggenberg), die weitere Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 29.04.2019 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 01.04.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich der östlich des bestehenden Zweifamilienhauses beabsichtigte Erweiterungsbau (EG: Garagen/OG: Büroräume) mit der geplanten Baukörpergröße nicht mehr in die umliegende Bebauung ein. In diesem Zusammenhang können an der Ostseite des vorgesehenen Neubaus auch die erforderlichen Abstandsflächen nicht nachgewiesen werden, insbesondere im Rahmen der übernommenen Abstandsflächen des Grundstückes Fl.Nr. 892/29 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 20). Daran würde sich auch mit der vom Antragsteller angedachten Reduzierung der übernommenen Abstandsflächen von 4,00 m auf 3,00 m nichts ändern, da sich die erforderlichen Abstandsflächen dennoch in direkter Richtung überdecken würden und darüber hinaus auch die Mindestanforderungen an den Brandschutz nicht berücksichtigt werden könnten.

Der beantragten Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben hinsichtlich einer Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes der Gauben untereinander kann ebenfalls nicht zugestimmt werden, da andernfalls ein Bezugsfall für künftige, ähnlich gelagerte Fälle geschaffen würde und damit eine Aufrechterhaltung der bestehenden Regelung nicht mehr möglich wäre.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden die nachfolgenden Punkte erneut aufgegriffen:

1. Abstandsflächen:

Der im Bereich des Dachgeschosses des östlich beabsichtigten Anbaus ursprünglich geplante Archivraum ist entfallen, das vorgesehene WC wurde verlegt, damit verschiebt sich die abstandsflächenrelevante Wand nach Westen, die erforderlichen Abstandsflächen können lt. Abstandsflächenplan damit eingehalten werden.

Für eine weiterhin vorhandene Überschreitung der mittleren Wandhöhe der Grenzgarage (im Mittel ca. 3,20 m – Überschreitung 0,20 m) wird die Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der BayBO beantragt. Von Seiten des Landratsamtes wurde hierzu auch bereits eine mögliche Zustimmung in Aussicht gestellt.

2. Dachgauben:

An der westlichen Dachfläche ist neben der bereits bestehenden Schleppegaube weiterhin der Einbau von zwei zusätzlichen Dachgauben vorgesehen. Der Abstand der geplanten, mittleren Gaube zur vorhandenen Dachgaube beträgt 1,50 m und unterschreitet damit den gemäß der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben erforderlichen Mindestabstand von 2,50 m der Gauben zueinander. Hierfür wird ebenfalls die Erteilung einer entsprechenden Abweichung beantragt.

Begründet wird diese mit dem vorhandenen Grundriss (Anordnung der Küche im Bestand) sowie den statischen Besonderheiten des bestehenden Kehlsparrendaches (siehe ausführliche Beschreibung des Antragstellers vom 06.09.2019).

Als Alternative - die allerdings aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen vom Antragsteller nicht favorisiert wird - ist neben der bereits bestehenden Gaube der Einbau nur mehr einer weiteren Gaube angedacht, die allerdings mittels einer Hohlkörperattrappe eine optische Einheit mit der bereits bestehenden Gaube bilden würde. Die im Hauptentwurf vorgesehene, dritte Gaube würde vollständig entfallen und durch ein großes Dachflächenfenster ersetzt werden (siehe Ansicht West – Alternative).

Bezüglich der Dachgaubengestaltung am Guggenberg muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass bereits im Jahr 2015 im Rahmen einer Bauvoranfrage auf dem Grundstück Guggenberg 25 die Zustimmung zur Erteilung einer Abweichung zur Unterschreitung des gemäß der Satzung erforderlichen Gaubenabstandes (aus gestalterischen Gründen) in Aussicht gestellt wurde. Der damals vorgesehene Abstand der Dachgauben zueinander betrug 1,78 m.

Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde noch darauf hingewiesen, dass im Falle einer positiven Beurteilung der Dachgaubengestaltung das Gesamtvorhaben (vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung) als genehmigungsfähig anzusehen ist. Dies würde allerdings noch die generelle Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens von Seiten des Marktes Peißenberg erforderlich machen (die Einfügung des Vorhabens wurde mit Beschluss vom 29.04.2019 verneint).

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 09.09.2019. Aufgrund der bereits in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Zustimmung zur Erteilung einer Abweichung von der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben in der umliegenden Bebauung sowie der konstruktiven Gegebenheiten aus dem ursprünglichen Siedlungsbau (Kehlsparrendach) kann der dargestellten Errichtung von drei Dachgauben an der westlichen Dachfläche und der damit verbundenen Erteilung einer Abweichung von der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben ebenfalls zugestimmt werden. Die Einfügung des Bauvorhabens wird im Rahmen der geplanten Erweiterung des Wohngebäudes an der Ostseite nach wie vor kritisch gesehen, da von Seiten des Landratsamtes allerdings bereits eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für das Gesamtvorhaben signalisiert wurde, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB hierzu hergestellt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Änderungsplanung aufgrund der Unterlagen vom 09.09.2019. Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird nicht zugestimmt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nach wie vor nicht hergestellt werden, da aus Sicht des Ausschusses die generelle Einfügung des Gesamtvorhabens in die nähere Umgebung nicht gegeben ist.

Abstimmungsergebnis:

7:2

3.8 Antrag auf Baugenehmigung - Umnutzung von Büroflächen als Hausmeisterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/86 der Gemarkung Peißenberg;

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/86 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14) eine Umnutzung bestehender Büroflächen als Hausmeisterwohnung beabsichtigt. Der von der geplanten Nutzungsänderung betroffene Gebäudeteil befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich. Die vorgesehene Wohneinheit liegt im ersten Obergeschoss und umfasst eine Wohnfläche von ca. 92 m².

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“, die Zufahrt erfolgt von der Bergwerkstraße aus. Durch den Bebauungsplan wird im betroffenen Bereich ausschließlich der Gebietscharakter (Gewerbegebiet) mit Angabe des höchstzulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegels Tag/Nacht (56/41 dB) festgelegt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können im ausgewiesenen Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden.

Das beauftragte Planungsbüro wurde von der Bauverwaltung aufgefordert, einen aktuellen Stellplatznachweis für die geplante Wohneinheit nachzureichen.

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 10.09.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann für eine ausnahmsweise Zulassung der geplanten Hausmeisterwohnung innerhalb des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiches grundsätzlich hergestellt werden.

Die Zulässigkeit der vorgesehenen Wohneinheit innerhalb des Gewerbegebietes ist jedoch abschließend durch das Landratsamt zu beurteilen – insbesondere auch im Zusammenhang mit den im nordöstlich angrenzenden Mischgebiet bereits vorhandenen und geplanten (Wohn-)nutzungen und den damit verbundenen, immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet.

Für die vorgesehene Wohnnutzung ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen noch ein aktueller Stellplatznachweis vorzulegen. Sofern auf die gemäß Satzung vorgesehene Überdachung des Stellplatzes verzichtet werden soll, wird hierfür die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Abweichung hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.9 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung und Sanierung des bestehenden Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. 930 der Gemarkung Ammerhöfe (Unterbuchau 2);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 930 der Gemarkung Ammerhöfe (Unterbuchau 2) eine Nutzungsänderung und energetische/substanzielle Sanierung des bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Unterbuchau).

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind geplant und wurden vom Antragsteller wie folgt beschrieben:

Ausgangspunkt der Sanierung ist der Bauernhof, bestehend aus einem Wohnhaus mit angebautem Stall mit Tenne und Heulager, einem daneben freistehenden Bedienstengebäude mit angebautem Pferdestall, einem unter Denkmalschutz stehenden Getreidespeicher, welcher ebenfalls frei vom Hauptgebäude errichtet wurde und an zwei Seiten mit Holzschuppen umbaut worden ist. Ergänzend hierzu sei erwähnt, dass sich eine Doppelgarage neueren Baujahres und ein weiterer Holzschuppen auf dem Gelände befinden, beide freistehend.

Das Bedienstengebäude soll saniert werden, hierzu ist eine Aufdachdämmung und ein Vollwärmeschutz an den Außenwänden geplant, die spätere Nutzung kann mit „Garten-/Hobbyraum“ beschrieben werden.

Die freistehende Doppelgarage soll ein neues Dach erhalten, das bestehende Eternitdach wird entfernt. Die Nutzung ist weiterhin als Garage angedacht.

Der Holzschuppen erhält ein neues Dach und die Außenschalung wird ergänzt, die Lagerbalken unter dem Schuppen müssen teilweise ausgewechselt werden. Der Schuppen soll als Lager-schuppen genutzt werden.

Der Getreidespeicher mit den angebauten Holzschuppen erhält ebenfalls ein neues Dach, verfaulte Balken werden ausgewechselt, der historische Getreidespeicher wird ertüchtigt und wiederhergestellt. Der Getreidespeicher wird nicht genutzt, die angebauten Schuppen dienen als Unterstellplatz und als Holzlager für Bau- und Brennholz.

Das Wohnhaus soll so weit wie möglich erhalten bleiben, die Umrisse des Gebäudes bleiben erhalten, das Wohnhaus hat zukünftig dieselben Außenmaße wie zuvor. Beabsichtigt ist eine energetische Sanierung der Außenwände und des Daches. Ein Statiker wurde hinzugezogen, da sich die Gründung des gesamten Gebäudes, sowohl des Wohnhauses als auch des angebauten Stalles als unzureichend herausstellte und ertüchtigt werden musste. Der Dachstuhl des Wohnhauses musste wegen starkem Wurmbefalls ausgewechselt werden, an der angebauten Tenne konnte dieser erhalten werden. Die Dacheindeckung wurde ausgewechselt, das Wohnhaus erhielt eine Aufdachdämmung.

Das ehemals verbaute Material wird weitestgehend wiederverwendet, sowohl die alten Mauersteine als auch die alte Holzschalung (siehe Plandarstellung).

Wie ursprünglich bereits vorhanden, ist weiterhin eine Wohnraumnutzung vorgesehen, für den Gebäudeteil des ehemaligen Stalles und Heulagers ist eine Nutzung als Garage und Hobbywerkstatt angedacht.

Es sollen keine gewerblichen Nutzungen oder Vermietungen stattfinden, der Einbau weiterer Wohneinheiten ist ebenfalls nicht vorgesehen.

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 12.09.2019. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann grundsätzlich hergestellt werden. Für die weitere Sachbearbeitung müssen vom Antragsteller jedoch noch detailliertere Planunterlagen vorgelegt werden (Grundrisse/Ansichten/Schnitte/Katasterauszug zur Bauvorlage). Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Kellergeschosses als Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/19 der Gemarkung Peißenberg (Marie-Juchacz-Weg 3);

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3318/19 der Gemarkung Peißenberg (Marie-Juchacz-Weg 3) eine Umnutzung des Kellergeschosses zusätzlich zu der im Erdgeschoss bereits bestehenden Gaststättennutzung baurechtlich genehmigt werden kann. Aufgrund eines Pächterwechsels ist im Kellergeschoss eine erweiterte Nutzung als Spielbereich (Darts/Billard – lt. Antragstellerin keine Geldspielgeräte) sowie der Einbau eines separaten Raumes für Feierlichkeiten vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wörth-Zentrum“, der Gebietscharakter ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß Nr. 2.2.2 – 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

Entsprechend § 4 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Erdgeschossflächen allgemein die unter § 4 Abs. 2 Ziffer **2 und 3** BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Gemäß der im Bebauungsplangebiet geltenden Fassung der BauNVO aus dem Jahr 1968 sind dies die nachfolgend genannten Nutzungen:

...(2) Zulässig sind

(1. Wohngebäude,)

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach den Bestandsunterlagen zum Einbau der Gaststätte aus dem Jahr 1989 (2. Tektur) ist das betroffene Kellergeschoss derzeit als Lagerraum (baulich abgetrennt) und der überwiegende Teil zur (gewerblichen) Nutzung als Solarium baurechtlich genehmigt.

Die im Bebauungsplangebiet für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen, oberirdischen Stellplätze werden auf den öffentlichen Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen (Parkplatz Sonnenstraße/ Ziegelmeierstraße).

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 06.09.2019. Da bereits derzeit eine überwiegend gewerbliche Nutzung im Kellergeschoss der betroffenen Nutzungseinheit vorliegt, kann grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung der Gaststätte hergestellt werden.

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gebietscharakter sowie die immissionsschutzrechtlichen Belange sind allerdings abschließend durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Vollzug der StVO; Einrichtung von "Mitfahrbahnkerl-Haltestellen"

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.06.2019 wurde ein Antrag zur Einrichtung von sog. „Mitfahrbankerln“ angenommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, sich bei den umliegenden Gemeinden über die Erfahrungen zu informieren und ebenfalls eine Kostenschätzung je Bank vorzulegen.

Die Verwaltung schlägt vor, sich am Beispiel der Gemeinde Oberhausen zu orientieren. Die Gemeinde Oberhausen hat an den bestehenden Bushaltestellen zusätzliche Schilder errichtet, die auf den „Mitfahr-Wunsch“ hinweisen. Dabei kann sogar die Richtung (Richtung Murnau, Richtung Peißenberg, Richtung Weilheim) angezeigt werden. Erfahrungen bzw. eine Anzahl von Personen, welche diese Möglichkeit nutzen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden (es liegen keine Zahlen bei der Gemeinde Oberhausen vor).

Die Verwaltung erachtet diese Art der Einrichtung als die unkomplizierteste, da auf die bestehende Infrastruktur der Bushaltestellen zurückgegriffen werden kann.

Durch den Ausschuss ist nun die weitere Vorgehensweise festzulegen und ggf. die Aufstellorte zu bestimmen.

Beschluss:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen und befürwortet. Die Festlegung der möglichen Standorte soll jedoch erst nach Beratung in den Fraktionen in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2019 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

6 Vollzug der StVO; Verkehrssituation Bachstraße/Fußwegverbindung zum Leitenweg; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Von Anliegern des Leitenwegs werden seit längerer Zeit Beschwerden vorgebracht, dass die Fußwegverbindung zwischen Bachstraße und Leitenweg (beschränkt mit Zeichen 239 – Fußgängerweg) vermehrt von Radfahrern und auch Mofas benutzt werden, was nach Angaben der Beschwerdeführerin zu gefährlichen Situationen führt. Durch die Antragstellerin wurde auch beantragt, auf dem Privatgrundstück Temposchwellen u. ä. errichten zu dürfen, was von der Verwaltung auf Grund der räumlichen Situation stets abgelehnt wurde.

Sowohl durch die Polizeiinspektion Weilheim als auch den Zweckverband Kommunale Dienstleistungen Oberland wurden stichprobenartige Kontrollen vorgenommen, allerdings ohne Erfolg. Auch sind dem Markt keine weiteren Beschwerden, außer denen der Antragstellerin, bekannt.

Bei der Bebauung in diesem Bereich des Leitenwegs im Jahr 1977 wurde mit Beschluss Nr. 177 vom 12. Dezember 1977 festgelegt, dass aus dem damaligen Gesamtgrundstück Fl.Nr. 565/3 der Gemarkung Peißenberg ein Wendeplatz für den Leitenweg sowie der damals bereits vorhandene Fußweg an der Nordwestgrenze zu den üblichen Bedingungen für Straßengrunderwerbungen abgetreten wird. Da der Wendeplatz zur besseren Ausnützung des Grundstücks teilweise in den Hang verlegt werden sollte, waren die Kosten für die Herstellung des Wendeplatzes vom Antragsteller zu übernehmen. Durch die Errichtung der Garagen im Bereich der Wendeplatte darf die Fußwegverbindung nicht beeinträchtigt werden. Der Weg war daher so zu legen, dass Fußgänger in jedem Fall ungehindert passieren können.

Es ist also festzustellen, dass dieser Weg gesichert und allen Beteiligten bekannt Bestand hatte.

Mit Vertretern der Polizei haben in der Vergangenheit regelmäßig Ortsbesichtigungen durchgeführt. Eine Gefährdung – auch durch die nicht rechtmäßige Benutzung des Gehwegs – konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Die Verwaltung stellt fest, dass die Errichtung von Pollern o. ä. nicht möglich ist, da der Gehweg dann nicht mehr z. B. mit Kinderwägen genutzt werden kann. Eine endgültige Lösung könnte die Vollsperrung des Weges darstellen, was aber auch nicht im Sinne der Anwohner des Leitenwegs sein kann.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat sich vor der Sitzung im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit der Situation vertraut gemacht.

Eine endgültige Abstimmung der Maßnahmen mit der Polizei kann urlaubsbedingt erst nach der Sitzung erfolgen.

In der Sitzung:

Im Rahmen der vor der Sitzung stattgefundenen Ortsbesichtigung wurden tatsächlich mehrere Radfahrer beobachtet, die das Zeichen 239 StVO (nur Fußgänger) gänzlich ignorierten. Von den anwesenden Anliegern wurden mehrere gefährliche Situationen geschildert, die sich allerdings nicht nachprüfen lassen.

Folgende Möglichkeiten zur weiteren Vorgehensweise wurden diskutiert:

Die Verwaltung soll beauftragt werden, mit den Eigentümer Verhandlungen zu führen, mit dem Ziel, zumindest auf der Seite „Leitenweg“ eine Gestattung zur Errichtung einer Doppelschranke, Rohrbügel o. ä. errichten zu können, die eine Befahrung des Fußwegs mit Fahrrädern u. ä. unmöglich macht.

Weiter soll durch die Verwaltung geprüft werden, ob die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 656/17 der Gemarkung Peißenberg eine Teilfläche veräußern würde, um auch an dieser Stelle durch Aufweitung des bestehenden Fußwegs die Errichtung einer Schrankenanlage/Rohrbügel o. ä. ermöglichen würde.

Insgesamt wurde klargestellt, dass diese Vorgehensweise auch Zeit benötigt. Auch wurde festgelegt, dass durch die dargestellten Maßnahmen die Benutzung des Weges mit Kinderwagen oder durch Rollstuhlfahrer usw. nicht unnötig erschwert werden darf.

Auch wurde ein Grunderwerb zur Aufweitung des gesamten Weges diskutiert, um einen kombinierten Geh- und Radweg anlegen zu können.

Beschluss:

Eine endgültige Beschlussfassung soll erst nach Beratung in den Fraktionen in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.09.2019 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Vollzug der StVO; Ausstattung der bestehenden Ampelanlagen mit Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte; Wiedervorlage

Sachverhalt:

Bereits mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.12.2013 wurde ein Antrag der Fraktion „Peißenberger Bürgervereinigung“ zur Ausstattung der bestehenden Ampelanlagen mit Zusatzeinrichtung für Blinde und Sehbehinderte beantragt. Dabei wurde folgendes festgestellt:

Bei den Anlagen Sonnenstraße und am Rathaus handelt es sich um ältere Steuergeräte., bei denen die Nachrüstung einer Blindensignalsteuerung nicht möglich ist. Ebenso gibt es auch für den dort verwendeten Steuergerätetyp keine Ersatzbauteile mehr, das heißt, auch bei einem Ausfall der Steuergeräte wäre eine Reparatur nicht mehr möglich. Hier wäre der Austausch des Steuergerätesatzes gegen einen modernen Steuergerätetyp sinnvoll. Mit einer Nachrüstung wäre dann auch der Einsatz moderner, energiesparender und besser sichtbarer LED-Signalgeber kein Problem.

Bei der Anlage an der Hauptstraße/Ludwigstraße ist eine Nachrüstung einer Blindensignalsteuerung nicht mehr möglich, da die maximale Signalgruppenszahl erreicht ist. Hier müsste der Steuergeräteeinsatz ebenso ausgetauscht werden.

Im Jahr 2013 wurde zur Beschlussfassung ein Angebot der Fa. Swarco angefordert. Bei den nachfolgend aufgeführten Angeboten wurde davon ausgegangen, dass der jeweils vorhandene Schaltschrank weiterverwendet wird. Sollte dies nicht möglich sein (defekt, Undichtigkeit o. ä.), wären je Anlage nochmals **1315,00 Euro** aufzuwenden.

Nachfolgend werden die Ergebnisse in tabellarischer Form dargestellt. Die Kosten für eventuelle notwendige Schaltkästen und auch die Anbringung von sogenannten „taktile Elementen“ auf den Gehwegen sind nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Brutto-Preise:

Fußgängerschutzanlage	Kosten OHNE LED-Signalgeber	Kosten MIT LED-Signalgeber
FSA Hauptstraße/Ludwigstraße	10.909,95 €	15.550,92 €
FSA Rathaus	7.973,00 €	10.662,40 €
FSA Sonnenstraße	8.139,60 €	10.829,00 €
GESAMT	27.022,52 €	37.042,32 €

Im Jahr 2013 wurde festgestellt, dass die Ampelanlagen im Zuge des Umbaus der Ortsdurchfahrt auf Notwendigkeit überprüft werden sollen. Nach Ansicht der Verwaltung sind sämtliche Ampelanlagen auch zukünftig notwendig, was die Nachfragen bei der Verwaltung z. B. bei einem Systemausfall deutlich zeigen. Auf eine Umrüstung wurde bisher aus Kostengründen verzichtet.

Durch Herrn MDL Harald Kühn wurde nun auf Grund einer Petition erneut der Antrag gestellt, die vorhandenen Ampelanlagen umzurüsten.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden. Haushaltsmittel für derartige Maßnahmen sind im Haushaltsjahr 2019 nicht eingeplant.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag zur Ausstattung der FSA mit Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte wird grundsätzlich angenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, aktuelle Angebote einzuholen. Die Frage, ob alle Ampelanlagen gleichzeitig oder auf mehrere (Haushalts)Jahre verteilt erfolgen soll, wird durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 25.09.2019 nach Beratung in den Fraktionen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

8 Vollzug der StVO; Beschränkung der Parkplätze an der Tiefstollenhalle und an der Alten Kohlenwäsche; Verbot zum Ab

Sachverhalt:

In letzter Zeit werden die Parkplätze an der Tiefstollenhalle und auch an der Alten Kohlenwäsche vermehrt zum Abstellen abgemeldeter Fahrzeuge und auch Anhängern sowie Wohnwagen genutzt. Dadurch gehen für die ansässigen Gewerbebetriebe notwendige Stellflächen verloren. Das gleiche gilt an der Tiefstollenhalle, gerade auch bei größeren Veranstaltungen.

Nach den Bestimmungen der StVO dürfen Anhänger höchstens zwei Wochen ohne Zugfahrzeug abgestellt werden. Über diese Rechtslage sind die Halter aber wohl in Kenntnis gesetzt worden, da sie die Anhänger regelmäßig versetzen und dadurch immer wieder die vorgenannte 2-Wochen-Frist zu laufen beginnt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Parkplätze für die Benutzung nur durch Pkw ohne Anhänger zu beschränken.

Beschluss:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Parkplätze am Tiefstollen sowie an der Alten Kohlenwäsche sind mit Zeichen 314 (Parkplatz), Zusatzzeichen 1048-10 (nur Pkw) und dem ausdrücklichen Hinweis „keine Anhänger“ zu beschränken. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Anordnungen zu erlassen und durch Aufstellung der Verkehrszeichen auch zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

9 Vollzug des BauGB; Anlegung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich "Alter Bahnhof" durch die Gemeindewerke Peißenberg KU/Energiegenossenschaft Peißenberg eG

Sachverhalt:

Die Gemeindewerke Peißenberg KU beabsichtigten gemeinsam mit der Energiegenossenschaft Peißenberg eG Anlegung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, anzulegen.

Der Marktgemeinderat hat nun grundsätzlich über diesen Antrag zu entscheiden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wäre der Flächennutzungsplan zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 2416, 2417 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird befürwortet. Die Verwaltung soll mit der Ausarbeitung von Entwurfsplänen und der städtebaulichen Begründung beauftragt werden. Die Entwurfsplanung ist dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

8:1

10 Vollzug des BauGB; Antrag auf Nachnutzung des ehemaligen Jugendzentrums durch den noch zu gründenden Verein „Junge Künstler Peißenberg“

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 10.04.2019 wurde festgelegt, dass das bestehende Jugendzentrum abgerissen werden soll. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vorschlag zu erstellen, wie ein überdachter Gemeinschaftsplatz zum Grillen und ein Bouleplatz entstehen können. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau zwischenzeitlich abgeklärt. Grundsätzlich bestehen gegen dieses Vorhaben keine Bedenken.

Immer wieder meldeten sich in der Zwischenzeit Gewerbetreibende, die an einer Anmietung des Gebäudes interessiert waren. Allerdings muss festgestellt werden, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist und somit eine andere Nutzung als die bereits genehmigte nicht zulässig ist. Auch befindet sich das Gebäude in einem schlechten Zustand.

Nunmehr liegt der Verwaltung ein Antrag vor, mit welchem die Nachnutzung des Jugendzentrums durch einen noch neu zu gründenden Verein mit der Bezeichnung „Junge Künstler Peißenberg e. V. (Zweck des Vereins nach Angaben des Antragstellers wäre die Förderung der Jugend, Kunst und Kultur in Peißenberg und Umgebung) geprüft werden soll. Derartige Anträge wurden durch die Verwaltung bisher ablehnend im Zuge der laufenden Verwaltung auf Grund der Beschlusslage beurteilt. Durch Herr MGR Forstner wurde jedoch die Vorlage dieses Antrags gefordert. Gemäß der Beschreibung des Antragstellers ist folgende Nutzung der Räume geplant:

- 2 Bandprobenräume für lokale Bands
- 1 Aufnahmerraum bzw. Raum für Videobearbeitung
- 1 Kleinwerkstatt zur Reparatur von Equipment
- Lager für Anlagen und Requisiten
- 1 Großer Raum für Veranstaltungen (wie bisher Konzerte, Vereinsfeste, Unterrichte)
- 1 Raum für Vereinstreffen (Vereinscafe).

Der Antrag wurde mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau mit nachfolgendem Ergebnis vorbesprochen:

Ihre Anfrage möchten wir wie folgt beantworten:

Gegen einen Grillplatz als bauliche Anlage, also ohne Dach sowie einer Boule Bahn hätten wir keine Bedenken, ebenso nicht gegen unbedeutende vergleichbare Anlagen im Umfeld der Schrebergärten.

1980 wurde wohl eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung mit Umbau eines Ledigenheimes in ein Jugendzentrum erteilt, dazu haben wir aber keine Unterlagen mehr im Haus.

Würde nun das Gebäude weiter genutzt zur Förderung der Jugend und für Nutzungen, die Jugendliche betreffen so ist dies, wenn ein Bedarf besteht und das Gebäude dafür saniert werden kann, wohl möglich. Würde jedoch so etwas wie eine Kunst- und Kulturwerkstatt entstehen, wie beschrieben mit Bandprobenräume, Kleinwerkstatt und Lager, so ist dafür u.E. vorbehaltlich einer genaueren Beschreibung, eine Nutzungsänderung zu beantragen. Diese wäre aber wohl eher analog zu einer gewerblichen Nachnutzung ohne Bauleitplanung im Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

Durch den Marktgemeinderat ist nun zu beschließen, ob an der ursprünglichen Entscheidung festgehalten werden soll, oder ob trotz der ablehnenden Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau der vorliegende Antrag weiterverfolgt werden und auch ggf. Konditionen für die Nachnutzung (Kauf, Vermietung/Verpachtung usw.) geprüft werden sollen.

Beschluss:

Die Ausführungen der Verwaltung wurden zur Kenntnis genommen und kontrovers diskutiert. Eine endgültige Entscheidung soll erst nach Beratung in den Fraktionen in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2019 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

11 Vollzug der BayBO; 3. Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.07.2019 wurde der Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg behandelt und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu diesem Vorhaben erteilt (Barbarahof). Weiter wurde festgelegt, dass eine Befreiung zur Anlage der nach der Stellplatzsatzung insgesamt erforderlichen Anzahl von Stellplätzen (60) nur 52 nachgewiesen, angelegt und unterhalten werden müssen. Diese Zustimmung wurde vorbehaltlich der Erarbeitung eines schlüssigen Mobilitätskonzepts erteilt. In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, ob für den Altbestand in Baugenehmigungen Stellplätze festgelegt wurden. Diese Stellplätze sind ggf. zusätzlich zu den in diesem Antrag dargestellten Stellplätzen zusätzlich nachzuweisen. Grundsätzlich wird ein schlüssiges Mobilitätskonzept jedoch begrüßt und soll auch für weitere ähnlich gelagerte Bauvorhaben Anwendung finden. Weiter wurde aus mehreren Gründen ausdrücklich auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet.

Die Prüfung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau hat ergeben, dass für den Altbestand keine Stellplätze mehr gefordert werden können. Bei allen vorhandenen Baugenehmigungen wurden keine Stellplätze gefordert oder in den entsprechenden Genehmigungsbescheiden festgelegt.

Allerdings wurde festgestellt, dass ein kompletter Verzicht auf eine Tiefgarage über eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zuzulassen, nach Ansicht des aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht möglich erscheint. Das Landratsamt schlägt daher vor, die Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg dahingehend zu ändern, dass bei nachgewiesenem sozialen Wohnungsbau auf eine Tiefgarage verzichtet wird.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Der Ausschuss befürwortet die Änderung der Ziffer 1.2 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg dahingehend, dass für die Bereiche des sozialen Wohnungsbaus die Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage gänzlich entfällt. Die Änderungssatzung ist bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

12 Kennnissgaben

12.1 Hochwasserschutz

Folgender Leserbrief wurde im Weilheimer Tagblatt am 17.08.2019 veröffentlicht:

Zum Bericht „Hochwasserschutz: Vanni bittet um Hilfe“ vom 10. August:

Laut heutigen Schätzungen wird der Hochwasserschutz für ganz Peißenberg, also Süd und Nord, knapp 20 Millionen Euro kosten – genauer gesagt: 18,4 Millionen Euro Gesamtherstellungskosten brutto, ohne Grunderwerb. Vor einigen Jahren standen noch ganz andere Summen zur Diskussion. Im September 2012 war offiziell zu lesen: „Die in der Studie von 2008 ermittelten Gesamtkosten für Hochwasserschutzmaßnahmen (Rückhaltebecken, Überleitungen, Objektschutzmaßnahmen an den Gewässern wie Aufweitungen, Mauern oder Deiche) betragen incl. Grunderwerb und Nebenkosten rund 4,5 Millionen Euro brutto, wobei sich die Summe in 1,5 Millionen Euro für Peißenberg Süd und 3,0 Millionen Euro für Peißenberg Nord aufteilt.“ Es gab auch den Vorschlag, mit den baulichen Maßnahmen bereits im Jahre 2014 zu beginnen. Passiert ist seither – trotz anderslautender Beteuerungen – leider wenig. Vielleicht wären in Peißenberg bei engagierterem Handeln nicht nur die katastrophalen Hochwasserschäden im Jahr 2016, sondern auch die Kostenexplosion auf knapp 20 Millionen Euro zu vermeiden gewesen.

*Michael Bernhard
Peißenberg*

Die Verwaltung möchte zu den genannten „Tatsachen“ kurz Stellung nehmen, obwohl Reaktionen auf Leserbriefe grundsätzlich nicht erfolgen:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter ist festzustellen, dass die gewaltige Kostendifferenz sich in mit der fehlerhaften Kostenschätzung des ersten beauftragten Ingenieurbüros erklären lässt. Die genannten Beträge wurden einer ersten Grobplanung entnommen, welche auch nur mit grob geschätzten Beträgen hinterlegt war. Weiter hatten sich auch Rechenfehler eingeschlichen, wie z. B. für das Hochwasserrückhaltebecken am Stadelbach, für welches die Beträge bereits im Jahr 2016 von 120.000 Euro auf 1.200.000 Euro korrigiert wurden (Kommafehler). Nach Einschätzung des Sachbearbeiters hätten ebenso die Hochwasserrückhaltebecken am Sulzerbach, Buchaugraben und Michelsbach bereits zum damaligen Zeitpunkt höher angesetzt werden müssen (3,5 statt 1,2 Mio €). Die Gewässeraufweitungen waren mit 250.000 € im Gegensatz zu jetzt rund 3,5 Mio € ebenso deutlich zu niedrig angesetzt. Im durchgeführten VOF-Verfahren wurden die Fehler festgestellt und korrigiert und ein anderes Planungsbüro beauftragt. Es liegt der Verdacht nahe, dass das ursprünglich beauftragte Ingenieurbüro deutlich niedrigere Werte angesetzt hat, um das Gesamtkonzept (den Auftrag) nicht zu gefährden. Die Verwaltung bittet um Kenntnisnahme dieses Sachverhalts.

12.2 Verkehrssituation auf der B 472 im Bereich Peißenberg/Hohenwart

Wie der Presse entnehmen konnte, wurde nicht zuletzt auf Grund des tragischen Verkehrsunfalls im August 2019 eine Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet. Die Verwaltung möchte nur darauf hinweisen, dass auch von Seiten des Sachbearbeiters Verkehr in Zusammenarbeit mit der durch den Verkehrsunfall stark beanspruchten Freiwilligen Feuerwehr ein Antrag auf Geschwindigkeitsbeschränkung gestellt wurde.

12.3 Bahnverkehrsschau am 20.08.2019 am Bahnübergang St. Georgenweg

Auch im Rahmen der o. g. Bahnverkehrsschau wurde die DB mit der Prüfung beauftragt, ob das Schalthaus, für welches schon mehrmals der Abbruch beantragt wurde, tatsächlich noch erforderlich ist. Ein Ergebnis der Prüfung durch die Bahn steht noch aus.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 20:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung