



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 20.01.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:10 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende**

Frau Manuela Vanni

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader

Herr Dr. Klaus Geldsetzer

Vertretung für Fr. Einberger

Herr Peter Jungwirth

Herr Rudi Mach

Vertretung für Hr. Peter Guffanti

Herr Simon Mooslechner

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießenberger

Frau Stephanie Träger

#### **Personal**

Frau Katja Christner

Frau Sonja Mayer

Herr Thomas Schamper

Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher

12 Zuhörer

Presse

Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Frau Ursula Einberger

Herr Peter Guffanti

## 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 Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 3);
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle auf den Grundstücken Fl.Nr. 1215 der Gemarkung Peißenberg und Fl.Nr. 490/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Badstraße 51);

### Vorberatender Teil:

- 4 Neuerlass der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages
- 5 Umgestaltung der Neuen Bergehalde; Antrag der Peißenberger Liste auf Errichtung eines "Pumptracks"
- 6 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Bereich Ludwigstraße/Alter Bahnhof
- 7 Kenntnissgaben

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

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

## **Beschließender Teil:**

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

Die Sitzungsniederschrift vom 09.12.19 wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 3);**

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 3) eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss beabsichtigt. An der Nordseite des Gebäudes ist hierzu der Anbau eines Quergiebels geplant.

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

Das betroffene Gebäude wurde 1965 als Austragshaus mit einer Wohneinheit genehmigt. Mittlerweile ist nach den beim Markt Peißenberg vorliegenden Eigentümerinformationen allerdings keine direkte Verbindung mehr zum Betrieb der Hofstelle erkennbar.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 (land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb) unter Einhaltung bestimmten Voraussetzungen möglich sein:

1. Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
2. die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
3. die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
4. das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
5. das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes,
6. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen (Betriebsleiter- und Austragswohnung) höchstens drei Wohnungen je Hofstelle  
**und**
7. es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Im Zuge eines ähnlich gelagerten Falles wurde kürzlich von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau der geplante Einbau einer weiteren Wohneinheit kritisch gesehen, da das bestehende Austragshaus zwar im Zusammenhang mit der vorhandenen Hofstelle errichtet wurde und diese aus baurechtlicher Sicht nach wie vor eine Einheit bilden, eine direkte Verbindung des Eigentümers des Austragshauses mit dem Betrieb der Hofstelle aber wohl nicht mehr zu sehen war.

Schwierig wäre diesbezüglich auch die unter (o. g.) Nr. 7 genannte Verpflichtungserklärung (keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen), da aufgrund der mittlerweile

getrennten Eigentumsverhältnisse ggf. auch eine Beteiligung des Eigentümers der bestehenden Hofstelle erforderlich wäre.

Eine abschließende Beurteilung hierzu kann nach Angaben des Landratsamtes allerdings erst im Rahmen der weiteren Prüfungen erfolgen.

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 04.12.2019.*

*Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Sofern vom Antragsteller gewünscht, wird der Antrag aber vorab zur weiteren Prüfung an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.*

*Soweit von Seiten des Landratsamtes eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens festgestellt werden kann, wird die Verwaltung beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen im Zuge der laufenden Verwaltung zu erteilen.*

Hinweis:

In den vorgelegten Planunterlagen ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Büro/Ausstellungsraum/Archiv) dargestellt, die allerdings nicht Bestandteil des aktuellen Antrages ist. Die genannte Nutzung erscheint auch nicht in den beim Markt Peißenberg vorliegenden Bestandsplänen.

Die erforderlichen Stellplätze sind in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück anzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle auf den Grundstücken Fl.Nr. 1215 der Gemarkung Peißenberg und Fl.Nr. 490/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Badstraße 51);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 1215 der Gemarkung Peißenberg und Fl.Nr. 490/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Badstraße 51) die Errichtung einer Lagerhalle mit einer Grundfläche von 180 m<sup>2</sup>/Firsthöhe 6,80 m beabsichtigt. Die Errichtung auf dem bestehenden Campingplatzgelände ist östlich des vorhandenen Hauptgebäudes vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einer Gemeindestraße (Badstraße). Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als öffentliche Grünfläche – Zeltplatz ausgewiesen.

Im Zuge der geplanten Errichtung im grenznahen Bereich zu Fl.Nr. 490 der Gemarkung Ammerhöfe wurde von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümers einer entsprechenden Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

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 08.01.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist jedoch im Zuge der weiteren Sachbearbeitung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## Vorberatender Teil:

### 4 Neuerlass der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages

#### Sachverhalt:

Die derzeitige Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages (EBS) im Markt Peißenberg wurde zuletzt 2007 geändert und neu bekannt gemacht. Inzwischen entspricht sie nicht mehr in allen Punkten der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages. Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat daher bei seiner Prüfung im Jahr 2019 empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit die Satzung neu zu erlassen.

Da Erschließungsbeiträge in Bayern nicht auf bundesrechtlicher, sondern auf landesrechtlicher Grundlage (Art. 5 a Abs. 1 bis 9 Kommunalabgabengesetz - KAG) erhoben werden, sind in der neuen Satzung nunmehr alle gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG für eine Abgabesatzung erforderlichen Mindestinhalte wie z. B. Schuldner, Abgabetatbestand, Maßstab, Satz der Abgabe, Entstehung sowie Fälligkeit der Abgabeschuld enthalten (u. a. §§ 11, 13 und 14 EBS).

Vor allem die Regelung zur Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands wurde klarer strukturiert, insbesondere wurde die bislang enthaltene sogenannte „Tiefenbegrenzungsregelung“ im § 6 Abs. 3 bei Grundstücken, die vom unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen, herausgenommen bzw. umformuliert.

Auch die Bestimmungen für eine Ablöse des Erschließungsbeitrags (§ 15 EBS) wurden überarbeitet.

#### Beschlussvorschlag:

Die überarbeitete Satzung für die Erhebung eines Erschließungsbeitrages im Markt Peißenberg soll folgende Fassung erhalten:

### **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)**

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt der Markt Peißenberg folgende Satzung:

#### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung seines anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt der Markt Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG) in

bis zu einer Straßenbreite  
(Fahrbahnen, Radwege,  
Gehwege, kombinierte Geh- und  
Radwege) von

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2  | 7,0 m            |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 10,0 m<br>8,5 m  |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen,<br>Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,<br>Mischgebieten  |                  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7<br>bei einseitiger Bebaubarkeit  | 14,0 m<br>10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 18,0 m<br>12,5 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6   | 20,0 m           |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6   | 23,0 m           |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten   |                  |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0  | 20,0 m           |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6   | 23,0 m           |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0   | 25,0 m           |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0   | 27,0 m           |
| Industriegebieten   |                  |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0  | 23,0 m           |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0   | 25,0 m           |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0   | 27,0 m           |
| II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 5 m,                                      |                  |
| III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,  |                  |
| IV. für Parkflächen,  |                  |
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,   |                  |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,    |                  |
| V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen  |                  |
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,   |                  |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen, |                  |
| VI. für Immissionsschutzanlagen.  |                  |

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
- h) die Herstellung von Mischflächen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Der Markt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

### **§ 4**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 5 Gemeindeanteil**

Der Markt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils des Marktes (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

- |  |     |
|--|-----|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss  | 0,3 |

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.



(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

## **§ 7**

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,

8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt der Markt fest.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
  2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
  3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit der Markt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 11**

### **Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch den Markt.

## **§ 12**

### **Vorausleistungen**

Im Fall des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

### **§ 13 Beitragspflichtiger**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

### **§ 14 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

### **§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

### **§ 16 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 28.06.2007 (bekannt gemacht am 04.09.2007 im Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. 28) außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

9:0

## **5 Umgestaltung der Neuen Bergehalde; Antrag der Peißenberger Liste auf Errichtung eines "Pumptracks"**

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 18.12.2019 wurde durch die Fraktion Peißenberger Liste folgender Antrag gestellt:

#### *„Antrag Fraktion Peißenberger Liste*

*Derzeit wird für den Alte Bergehalde ein Grünordnungsplan zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes erstellt, um den Antrag der PL vom 27.09.2017 umzusetzen und den Wünschen der Vereine, Senioren und Jugendlichen nach weiteren Freizeitangeboten nachzukommen.*

*Die Gestaltung einer Ortsmitte als Treffpunkt für alle ist auch ein Hauptziel des integrierten Handlungskonzepts für Peißenberg, das der Marktgemeinderat als „Richtlinie“ für die künftige Entwicklung unseres Ortes beschlossen hat.*

*In Füssen wurde mit EU-Mitteln und unter Einbeziehung der Nachbargemeinden ein Skaterpark sowie ein Pumptrack errichtet, der inzwischen viele Besucher anzieht. Groß und Klein ziehen ihre Kreise auf dem Pumptrack und die Presse bezeichnet dieses Vorhaben als „Symbol für attraktive und moderne Freizeit“.*

*Die Fraktion PL stellt folgenden Antrag:*

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Alte Bergehalde soll geprüft werden, ob die Errichtung eines Pumptracks auf der Alten Bergehalde möglich ist. Es sollen Gespräche mit dem MC geführt werden, ob dies mit dem anderen Trail „harmoniert“. Die Verwaltung wird beauftragt, Zuschussmöglichkeiten aus EU- oder anderen Förderprogrammen zu ermitteln.*

*Für die Fraktion der Peißenberger Liste*

*Dr. Uli Mach“*

Der Marktgemeinderat hat nun zunächst formell über die Annahme des Antrags zu entscheiden. Vorbehaltlich der Entscheidung des Marktgemeinderates hat die Verwaltung den Antrag jedoch mit folgendem Ergebnis/folgender Stellungnahme bereits vorgeprüft:

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wurden bereits einige Vorgespräche geführt mit dem Ergebnis, dass die Errichtung eines Pump-Tracks auf der Alten Bergehalde grundsätzlich möglich erscheint. aus diesem Grund könnte der Antrag durchaus angenommen werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Antrag soll grundsätzlich angenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Alte Bergehalde zu prüfen, ob die Errichtung eines Pumptracks auf der Alten Bergehalde in Abstimmung auch mit weiteren Nutzern möglich ist und sich auch diese Nutzung sinnvoll in das Gesamtkonzept eingliedern lässt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine grobe Kostenschätzung zu erstellen und Zuschussmöglichkeiten z. B. aus EU- oder anderen Förderprogrammen zu ermitteln.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **6 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Bereich Ludwigstraße/Alter Bahnhof**

#### Sachverhalt:

Die Gemeindewerke Peißenberg beabsichtigen gemeinsam mit der Energiegenossenschaft Peißenberg eG die 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.

In der Sitzung vom 25.09.2019 wurde hierzu bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch den Marktgemeinderat ist die vorgelegte Entwurfsplanung hierzu zu billigen.

Darüber hinaus ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine entsprechende Entwurfsplanung wurde nunmehr vorgelegt. Der Geltungsbereich umfasst dabei die o. g. Grundstücke. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2419, 2418, 2417 und 2416 der Gemarkung Peißenberg soll eine Freiflächenfotovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 1.176 kW, auf den Grundstücken Fl.Nr. 2357, 2358, 2290 und 2359 der Gemarkung Peißenberg eine Anlage mit 762 kW entstehen. Weiter Dargestellt sind die Zufahrten sowie die Flächen für Trafostationen.

Der Marktgemeinderat hat nun auch über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entscheiden. Weiter wird die Entwurfsplanung zur Billigung vorgelegt.

### Beschlussvorschlag:

Die Entwurfsplanung für die Flächennutzungsplanänderung wird gebilligt. Die Verwaltung soll mit der Erstellung des Erläuterungsberichts und der Fortführung des erforderlichen Verwaltungsverfahrens beauftragt werden.

Weiter schlägt der Ausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine „Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichlweg vor. Die vorgelegte Entwurfsplanung wird gebilligt. Die Verwaltung soll mit der Fortführung des Aufstellungsverfahrens beauftragt werden.

Die Ergebnisse des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens als auch des Aufstellungsverfahrens für den erforderlichen Bebauungsplan sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

### Abstimmungsergebnis:

9:0

## **7 Kennnissgaben**

### **1. Verkehrssituation „Kirnbergl“**

Die Verkehrssituation auf der Straße „Kirnbergl“ war öfter schon Gegenstand von Anträgen und Diskussionen. Durch die Verwaltung wurde eine Langzeitmessung durchgeführt, allerdings ist das Ergebnis aus mehreren Gründen nicht aussagekräftig (Geräteausfall, Befahrung der Straße während der Arbeiten an den Bahnübergängen u. ä.).

Im Rahmen der Messstellenbesprechung im Dezember 2019 wurde jedoch mit dem Sachbearbeiter Verkehr der Polizeiinspektion Weilheim festgelegt, dass im Jahr 2020 zunächst 3 Radarmessungen durchgeführt werden (jeweils in den Früh-, Abend- und Mittagsstunden). Das Ergebnis wird im Rahmen der für das Jahr 2020 durchzuführenden Messstellenschau/Messstellenbesprechung ausgewertet. Erst dann kann geklärt werden, ob die dauerhafte Einrichtung einer Messstelle möglich/notwendig ist.

### **2. Ruhebänk an der Wörther Ammerbrücke des Gästeverkehrsvereins**

Herr MGR Rießenberger regt an, die Ruhebänk des ehemaligen Gästeverkehrsvereins an eine besser sichtbare Stelle zu versetzen. Diesem Vorschlag stimmt die Vorsitzende zu und wird die Prüfung von besser geeigneten Stellen und die Umsetzung veranlassen.

### **3. IG Hochwasserschutz; Kostensteigerung; Antrag auf erneute Behandlung/Vorstellung der Kostenschätzung**

Durch die IG Hochwasserschutz wurde beantragt, die Ausführungen der Verwaltung zu einem Leserbrief eines Herrn Michael Bernhard, wobei auf die Kostensteigerung bei der Planung der Hochwasserschutzmaßnahmen eingegangen wird, klarzustellen. Die IG Hochwasser ist der Meinung, dass die Schätzungen des ursprünglich beauftragten Planungsbüros richtig waren.

Die Vorsitzende führt aus, dass zwischen der Verwaltung und dem Ingenieurbüro Steinbacher Gespräche stattgefunden haben. Es könnte auch zukünftig nur über Schätzungen diskutiert werden. Die Vorsitzende lehnt eine erneute Behandlung ab. Dies wurde von den Mitgliedern des Ausschusses zu Kenntnis genommen. Ein Antrag auf erneute Behandlung wurde nicht vorgebracht.

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