



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 12.10.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:30 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck
Herr Robert Pickert
Frau Patricia Punzet
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz
Frau Cornelia Wutz

Stellvertreterin für MGR Stefan Rießenberger

Personal

Frau Katja Christner
Herr David Oppermann
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher 10 Zuhörer
Herr Rudi Mach
Presse Herr Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Stefan Rießenberger

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich:

Beschließender Teil:

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 14.09.2020
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung der ursprünglich bestehenden Büroräume sowie des Schwimmbades im Erdgeschoss zum Einbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3151/8 der Gemarkung Peißenberg (Unterbaustraße 7)
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg (Barbarahof/Loristraße)
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses als Ersatzbau für ein ehemaliges Stallgebäude mit Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 4)
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Geschäftshäusern - Geschäftshaus A auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße/Hochreuther Straße)
 - 3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Geschäftshäusern - Geschäftshaus B auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße/Hochreuther Straße)
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Gewerbehalle für Fliesenhandel und gewerblichen Fliesenbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/110 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße)
 - 4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsgebäudes und Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg (Nähe An der Grube/Stadelbachstraße)
- 5 Kenntnissgaben
Vorberatender Teil:
 - 6 Zustimmung zur Umstufungsvereinbarung - Abstufung der ehem. B472 im Bereich der Hohenwarter Kurve zum ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg
 - 7 Vollzug des BayStrWG; Straßenbenennung im Baugebiet "An der Ludwigstraße II"
- 8 Kenntnissgaben

I. Öffentlich:

Beschließender Teil:

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 14.09.2020

Die Sitzungsniederschrift vom 14.09.2020 (ö.T.) wurde einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung der ursprünglich bestehenden Büroräume sowie des Schwimmbades im Erdgeschoss zum Einbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3151/8 der Gemarkung Peißenberg (Unterbaustraße 7)

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3151/8 der Gemarkung Peißenberg (Unterbaustraße 7) die Umnutzung der ursprünglich bestehenden Büroflächen sowie des Schwimmbades im Erdgeschoss zum Einbau von zwei Wohneinheiten baurechtlich genehmigt werden.

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

Der Sachverhalt wurde im Jahr 2017 im Rahmen einer Baukontrolle durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erstmalig aufgegriffen und die Vorlage eines entsprechenden Antrages auf Baugenehmigung für die bereits aufgenommenen Nutzungen gefordert.

Mit dem Einbau der beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss sind in dem betroffenen Gebäude insgesamt drei Wohneinheiten entstanden.

Neben dem im Zuge der ursprünglichen Errichtung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Schwimmbad im Jahr 1970 geforderten Garagenstellplatz für die bereits bestehende Wohneinheit im Obergeschoss (1979 wurde die Einliegerwohnung zu Büroflächen umgenutzt) ist damit nach den derzeit geltenden Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg für die hinzukommenden, beiden Wohneinheiten die Anlage von vier weiteren Stellplätzen (davon zwei überdacht) erforderlich.

Nach Anrechnung eines Stellplatzes in der vorhandenen Doppelgarage für die bestehende Wohnung im Obergeschoss kann für die hinzukommenden Wohneinheiten ein weiterer Stellplatz in der Doppelgarage herangezogen werden, darüber hinaus werden drei nicht überdachte Außenstellplätze in den Planunterlagen dargestellt. Damit können auf dem Grundstück insgesamt fünf funktionsfähige Stellplätze nachgewiesen werden.

Für die fehlende Überdachung eines weiteren Stellplatzes wäre die Zustimmung zur Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung erforderlich.

Der im nordwestlichen Grundstücksbereich dargestellte Carport kann aus Sicht der Verwaltung aufgrund des fehlenden Stauraumes zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht als überdachter Stellplatz herangezogen werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 10.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung zum Entfall einer weiteren Stellplatzüberdachung – wie bereits in ähnlich gelagerte Fällen erfolgt – zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg (Barbarahof/Loristraße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/22 der Gemarkung Peißenberg (Barbarahof/Loristraße) die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit oberirdischen Stellplätzen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an drei Gemeindestraßen (Loristraße/Sonnenstraße/Gümbelstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Dem Vorhaben wurde bereits mit Vorbescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 23.12.2019 zugestimmt. Die im Zuge des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung dargestellten Baukörper entsprechen dabei annähernd den Gebäudegrößen und -lagen des Vorbescheides, lediglich die Gebäudelängen wurden um ca. 1 m (Haus 6 a/7 a) auf 25,03 m/24,73 m bzw. ca. 2 m (Haus 10 a – 10 b) auf 35,775 m vergrößert.

Die Gebäude umfassen insgesamt 30 Wohneinheiten (Haus 6 a und 7 a: jeweils 8 Wohneinheiten/Haus 10 a – 10 b: 14 Wohneinheiten).

Auf dem Gesamtareal „Barbarahof“ werden lt. Baubeschreibung und Darstellung im Freiflächengestaltungsplan insgesamt 62 Stellplätze angelegt, diese beinhalten auch zwei Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge an der Sonnenstraße und ggf. zwei weitere Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge an der Loristraße sowie vier Behindertenstellplätze.

Bezogen auf die Neubebauung können daher die für die vorgesehenen 30 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die genannten Stellplätze sind darüber hinaus

Bestandteil eines Mobilitätskonzeptes einschließlich E-Sharing (E-Fahrzeuge/E-Fahrräder/E-Lastenräder/E-Scooter) für das Gesamtquartier „Barbarahof“. Im Zuge der gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg vorgesehenen Tiefgarage mit der sechsten Wohneinheit wäre die Erteilung einer entsprechenden Abweichung zur Zulassung ausschließlich oberirdischer Stellplätze erforderlich.

Im Rahmen der ursprünglich eingereichten Planunterlagen war in den Dachgeschossen die Ausführung von Dacheinschnitten (negativen Dachgauben) vorgesehen. Gemäß der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben des Marktes Peißenberg sind diese jedoch unzulässig. Hierzu wurde zwischenzeitlich eine Planänderung mit Darstellung einer verglasten Überbauung der Dacheinschnitte (ähnlich der ebenfalls beabsichtigten Dachgauben) vorgelegt. Diesbezüglich liegen allerdings die nachfolgend genannten Abweichungen von den Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben vor:

1. Die erforderliche Dachneigung von 35 Grad wird bei allen Gebäuden geringfügig unterschritten, vorgesehen ist eine Dachneigung von 34,82 Grad.
2. Im Bereich des Hauses „10 a – 10 b“ liegt außerdem eine Überschreitung der gemäß Satzung vorgesehen 1/3-Regelung (Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen) vor. Mit der geplanten Gebäudelänge von 35,775 m wäre eine maximale Gesamtlänge der Dachgauben von 11,925 m möglich, diese wird um 3,825 m überschritten. Außerdem kann der gemäß Satzung erforderliche Mindestabstand der Gauben zueinander von 2,50 m nicht berücksichtigt werden (die Abstände variieren zwischen 0,50 m und 2,20 m).

Aus der umliegenden Bebauung wurden von Anliegern Bedenken zur geplanten Bebauung geäußert, diese beinhalten die nachfolgend genannten Punkte:

- Grundstücksrechtliche Zulässigkeit der geplanten Stellplätze im Bereich Loristraße - diesbezüglich bestehen Bedenken, ob sich die Stellplätze teilweise auf öffentliche Verkehrsflächen erstrecken.

Aus Sicht der Verwaltung erstrecken sich die dargestellten Stellplatzflächen nicht auf den öffentlichen Verkehrsbereich der Loristraße, die geplanten Flächen liegen nach den vorliegenden Planunterlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

- Des Weiteren sollte vorab geprüft werden, wann die Dachgeschosse der Bestandsbauten des Barbarahofes ausgebaut wurden.

Nach den beim Markt Peißenberg vorliegenden Bestandsplänen existieren die Wohneinheiten in den Dachgeschossen bereits seit der ursprünglichen Errichtung in den 1950er Jahren.

- Die Funktionsfähigkeit/Zulässigkeit der Feuerwehrezufahrten soll geprüft werden:

Die Zulässigkeit der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen. In diesem Zusammenhang haben aber auch bereits Abstimmungen mit der Feuerwehr Peißenberg sowie dem Bezirkskreisbrandmeister stattgefunden.

- Die Zulässigkeit der insgesamt geplanten 62 Stellplätze wird kritisch gesehen, da die genannte Anzahl auch zwei bis vier vorgesehenen Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sowie etwaige Car-Sharing-Stellplätze beinhaltet.

Da der Stellplatznachweis einen Bestandteil des Gesamtmobilitätskonzeptes für das Areal Barbarahof darstellt, können/müssen die genannten Nutzungen aus Sicht der Verwaltung auch auf die Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet werden. Insbesondere

durch Car-Sharing-Stellplätze kann/soll eine Entlastung der Gesamtstellplatzsituation erzielt werden.

- Im Rahmen der Schulwegsituation soll geprüft werden, ob die Anlage eines Gehweges mit Zebrastreifen im Bereich der Gumbelstraße erfolgen kann.

Bezugnehmend auf das vorliegende Bauvorhaben und betroffene Baugrundstück wurde hierzu bereits im Vorfeld die Möglichkeit einer Nutzung der Anlagen innerhalb des Barbarahofes als Schulwegverbindung angeboten.

- Darüber hinaus soll geprüft werden, wie sich die bauliche Erweiterung auf die bereits bestehende Parksituation im Bereich Barbarahof und die Straßen der umliegenden Bebauung auswirkt sowie ob eine Verpflichtung geschaffen werden kann, dass Mieter des Barbarahofes mit eigenem PKW zwingend einen Stellplatz auf dem Areal anmieten müssen.

Das Halten und Parken auf den genannten öffentlichen Verkehrsflächen ist derzeit nach den Bestimmungen bzw. Voraussetzungen der Straßenverkehrs-Ordnung grundsätzlich zugelassen. Die verkehrliche Entwicklung in diesem Bereich wird – wie bereits bei den durchgeführten Orts- bzw. Erörterungsterminen ausgeführt – durch die Verwaltung beobachtet. Ggf. werden hier verkehrsrechtliche Anordnungen im Nachgang zu treffen sein. Ob privatrechtlich (Mietrecht) eine Verpflichtung zur Anmietung von Stellplätzen ausgesprochen/vereinbart werden kann, konnte durch die Verwaltung nicht geprüft werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 28.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Der dargestellten Bebauung kann zwar - wie bereits im Zuge des Antrages auf Vorbescheid erfolgt - grundsätzlich zugestimmt werden, im Rahmen der geplanten Dachgauben am Gebäude „10 a – 10 b“ ist vorab allerdings eine Überarbeitung der Planunterlagen unter Berücksichtigung der Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben erforderlich. Im Rahmen der geringfügigen Abweichung der Dachneigung (34,82 Grad – gemäß Satzung 35 Grad erforderlich) kann jedoch der Erteilung einer entsprechenden Abweichung zugestimmt werden.

Des Weiteren kann der Erteilung einer Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zur Zulassung ausschließlich oberirdischer Stellplätze (nicht überdacht) zugestimmt werden.

Sofern bezüglich der Dachgauben eine weitere Übereinstimmung mit der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben erzielt werden kann, wird die Verwaltung ermächtigt, den Antrag auf Baugenehmigung mit positiver Stellungnahme der Gemeinde an das Landratsamt Weilheim-Schongau weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses als Ersatzbau für ein ehemaliges Stallgebäude mit Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 4)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 4) die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carportgebäuden als Ersatzbebauung für ein ehemaliges Wohn- und Stallgebäude beabsichtigt.

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

Ursprünglich sollte die vorhandene Wohneinheit im östlichen Gebäudeteil des Wohn- und Stallgebäudes bestehen bleiben und ausschließlich der westliche Stallbereich abgebrochen und durch einen neu zu errichtenden Anbau mit einer zweiten Wohneinheit ersetzt werden, hierfür liegt auch bereits eine entsprechende Baugenehmigung des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 20.03.2020 vor.

Aufgrund der lt. Antragsunterlagen schlechten Bausubstanz soll nun allerdings auch der östliche Gebäudebereich abgebrochen und durch den vollständigen Neubau eines Doppelhauses ersetzt werden. Die Gebäudegröße und -lage entspricht dabei der o. g. Baugenehmigung. Darüber hinaus ist an der Südseite des Gebäudes im Dachgeschoss der Einbau von zwei Dachaufbauten sowie an der Südostseite des Gebäudes der Anbau einer Terrasse mit Aufschüttung des Geländes vorgesehen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wurden in den Planunterlagen dargestellt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 05.10.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur geplanten Ersatzbebauung wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Geschäftshäusern - Geschäftshaus A auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße/Hochreuther Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße/Hochreuther Straße) die Errichtung von zwei Geschäftshäusern mit Stellplatzanlage beabsichtigt. Mit dem vorliegenden Antrag soll die Errichtung des „Geschäftshauses A“ baurechtlich genehmigt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP-/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ an zwei Gemeindestraßen (Schongauer Straße/Hochreuther Straße). Da die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Schongauer Straße/Hochreuther Straße mit Einbau eines Kreisverkehrs noch nicht erfolgt ist, kann die dargestellte Erschließung mit Ein- und Ausfahrt über den Kreisverkehr derzeit nicht als funktionsfähig angesehen werden.

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

Geplant ist ein Anbau an der Südwestseite des bereits beantragten Lebensmittelmarktes. Das Gebäude umfasst lt. Planunterlagen eine Verkaufsfläche von 761,33 m², außerdem sind mehrere Lagerflächen (345,92 m²/139,04 m²/116,86 m²/26,52 m²) sowie verschiedene Nebenräume vorgesehen.

Zwischen den beiden Gebäuden „Geschäftshaus A“ und „Geschäftshaus B“ ist die Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe 5,75 m) zu dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet beabsichtigt. Die Schallschutzwand sowie die beiden Gebäude sollen teilweise eine Fassadenbegrünung erhalten.

Als Dachform ist eine flach geneigte Gründachkonstruktion (Dachneigung 2 Grad) vorgesehen. Für die beiden Geschäftshäuser ist die Anlage von insgesamt 64 Stellplätzen vorgesehen, die im Zuge der geplanten Verkaufs- und Lagerflächen notwendigen Stellplätze können damit nachgewiesen werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 05.10.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Bezüglich der geplanten Erschließung mit der in den Planunterlagen dargestellten Zu- und Abfahrt über den noch nicht bestehenden Kreisverkehr ist ggf. eine vorübergehende Alternativlösung zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Geschäftshäusern - Geschäftshaus B auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße/Hochreuther Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße/Hochreuther Straße) die Errichtung von zwei Geschäftshäusern mit Stellplatzanlage beabsichtigt. Mit dem vorliegenden Antrag soll die Errichtung des „Geschäftshauses B“ baurechtlich genehmigt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP-/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ an zwei Gemeindestraßen (Schongauer Straße/Hochreuther Straße). Da die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Schongauer Straße/Hochreuther Straße mit Einbau eines Kreisverkehrs noch nicht erfolgt ist, kann die dargestellte Erschließung mit Ein- und Ausfahrt über den Kreisverkehr derzeit nicht als funktionsfähig angesehen werden.

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

Die Errichtung des Gebäudes ist im südwestlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Das Gebäude umfasst lt. Planunterlagen eine Verkaufsfläche von 799,86 m², außerdem sind mehrere Lagerflächen (361,94 m²/109,52 m²) sowie verschiedene Nebenräume vorgesehen.

Zwischen den beiden Gebäuden „Geschäftshaus A“ und „Geschäftshaus B“ ist die Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe 5,75 m) zu dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet beabsichtigt. Die Schallschutzwand sowie die beiden Gebäude sollen teilweise eine Fassadenbegrünung erhalten.

Als Dachform ist eine flach geneigte Gründachkonstruktion (Dachneigung 2 Grad) vorgesehen. Für die beiden Geschäftshäuser ist die Anlage von insgesamt 64 Stellplätzen vorgesehen, die im Zuge der geplanten Verkaufs- und Lagerflächen notwendigen Stellplätze können damit nachgewiesen werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 05.10.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Bezüglich der geplanten Erschließung mit der in den Planunterlagen dargestellten Zu- und Abfahrt über den noch nicht bestehenden Kreisverkehr ist ggf. eine vorübergehende Alternativlösung zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Gewerbehalle für Fliesenhandel und gewerblichen Fliesenbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/110 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/110 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße) der Errichtung einer Gewerbehalle für einen Fliesenhandel und –betrieb zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ an einer Gemeindestraße (Hochreuther Straße). Das genannte Grundstück befindet sich im südöstlichen Bereich geringfügig innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß Bebauungsplan ist der betroffene Bereich als „Sonstiges Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen.

Vorgesehen ist lt. Antragsunterlagen die Errichtung einer teilweise zweigeschossigen Halle mit einer Grundfläche von ca. 497 m² (34,745 m x 14,29 m). Die Nutzungen im Erdgeschoss werden hierzu wie folgt beschrieben: Ausstellung und Verkauf – ca. 106 m², Büro – ca. 67 m² sowie Lager und Produktion – ca. 262 m².

Mit der beabsichtigten Gebäudepositionierung wurde ein Abstand von 4 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt. Da gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen) allerdings ein Abstand von mindestens 5 m erforderlich ist, wird

die Erteilung einer entsprechenden Befreiung von den Regelungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der Baugrenze beantragt.

Des Weiteren ist zwischen der Baugrenze und der nordöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Wegeführung zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches vorgesehen. Die gemäß Bebauungsplan in diesem Bereich zu pflanzende Baumreihe wird zwar in den Antragsunterlagen aufgegriffen, kann aber in der dargestellten Form wohl nicht als funktionsfähig angesehen werden (lt. Planzeichen ist ein Kronenansatz der Bäume von über 2,70 m Stammhöhe vorgesehen).

Außerdem soll im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid geprüft werden, ob die beabsichtigten Nutzungen noch mit den Regelungen des Gebietscharakters gemäß BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) vereinbar sind, bzw. ob ggf. einer einsprechenden Befreiung diesbezüglich zugestimmt werden könnte.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind im nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksbereich geplant. Die im Nordwesten dargestellte Stellplatzfläche soll dabei direkt von der Hochreuther Straße aus angefahren werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 30.09.2020.

Aus Sicht des Marktes Peißenberg kann einer Bebauung des Grundstückes zwar grundsätzlich zugestimmt werden, die vorgesehenen Nutzungen stehen aber zunächst dem festgesetzten Gebietscharakter (großflächige Einzelhandelsbetriebe) entgegen. Mit der separaten Bebauung des südwestlich angrenzenden Grundstückes mit einem Lebensmittelmarkt entstand jedoch auf dem betroffenen Baugrundstück die Situation, dass eine Bebauung im Rahmen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht mehr möglich und das Grundstück damit zunächst nicht mehr nutzbar ist. Aus diesem Grund kann der Erteilung einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hierzu zugestimmt werden.

Da sich unmittelbar nordöstlich des betroffenen Grundstückes der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet „Bergwerkstraße“ (einfacher Bebauungsplan) mit dem Gebietscharakter „Industriegebiet“ anschließt, könnte von Seiten des Marktes Peißenberg auch auf die zu pflanzende Baumreihe verzichtet und darüber hinaus einer Überschreitung der Baugrenze um 1 m zugestimmt werden.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen – insbesondere im Zuge einer zweigeschossigen Bebauung – kritisch gesehen wird.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt, der Erteilung der o. g. Befreiungen wird ebenfalls zugestimmt. In wie weit eine Zulassung des Vorhabens im Zusammenhang mit den genannten Befreiungen - ohne Änderung des Bebauungsplanes - möglich ist, kann allerdings abschließend erst im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt werden.

Die im nordwestlichen Grundstücksbereich geplanten Stellplätze können mit der dargestellten Positionierung aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht als funktionsfähig angesehen werden, da die in diesem Bereich bereits beginnende Abbiegespur in die Straße „An der Grube“ beeinträchtigt wird.

Außerdem wurde in den Beratungen angeregt, dass ein Entfall der Baumreihe ggf. durch alternative Maßnahmen, z. B. durch die Ausführung eines Gründaches kompensiert werden soll.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsgebäudes und Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg (Nähe An der Grube/Stadelbachstraße)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg (Nähe An der Grube/Stadelbachstraße) der Errichtung einer Produktionshalle sowie der Umnutzung eines auf dem Grundstück bereits bestehenden Gebäudes zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Eine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen besteht ausschließlich im Bereich der Stadelbachstraße.

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

Die neu zu errichtende Produktionshalle zum Betrieb einer Pulverbeschichtungsanlage ist mit einer Grundfläche von 1.050 m² (35 m x 30 m) südöstlich der auf dem Grundstück bestehenden Kraftwerksanlagen vorgesehen. Das Hallengebäude mit Satteldach (Dachneigung 7 Grad) umfasst eine Firsthöhe von 7,855 m. Für das östlich der geplanten Produktionshalle angrenzende, bestehende Gebäude (bauliche Verbindung) ist eine Nutzungsänderung zum Einbau von Nebenräumen des Betriebes angedacht.

Die Zufahrt ist über die Stadelbachstraße und im weiteren Verlauf über das Grundstück Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg mit grundbuchrechtlicher Sicherung beabsichtigt.

Aufgrund der Lage des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete ist die Schaffung eines Ausgleichsbeckens im östlichen Grundstücksbereich geplant.

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid soll die Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters „G11“ (Industriegebiet gemäß BauNVO) – insbesondere im Zusammenhang mit dem als „Flächen für Versorgungsanlagen mit nachfolgender Zweckbestimmung – Kraftwerk für Fernwärme“ festgelegten Bereich geprüft werden. Außerdem soll die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung sowie die Möglichkeit von Nachtanlieferungen beurteilt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 30.09.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Neuerrichtung einer Produktionshalle sowie zur Umnutzung des bereits bestehenden Gebäudes wird grundsätzlich hergestellt.

Eine Übereinstimmung mit den Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des vorliegenden Gebietscharakters „G11 – Industriegebiet“ ist aus Sicht des Marktes Peißenberg gegeben – außerdem befindet sich die Neubebauung sowie das zur Umnutzung beabsichtigte Gebäude außerhalb der darüber hinaus festgesetzten „Flächen für Versorgungsanlagen mit nachfolgender Zweckbestimmung – Kraftwerk für Fernwärme“. In wie weit die Anlage eines Teiles der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze innerhalb dieser Flächen zugelassen werden kann, ist im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festzustellen. Der Einbau von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde im Bebauungsplan ausdrücklich für unzulässig erklärt, hierzu kann auch

das gemeindliche Einvernehmen sowie die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Zulässigkeit von Nachtanlieferungen ist ebenfalls im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“ beim Landratsamt abschließend zu beurteilen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Kennnisgaben

Vorberatender Teil:

6 Zustimmung zur Umstufungsvereinbarung - Abstufung der ehem. B472 im Bereich der Hohenwarter Kurve zum ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg

Sachverhalt:

Am 31.07.2020 wurde eine Umstufungsvereinbarung über die Abstufung der ehemaligen B472 im Bereich der Hohenwarter Kurve (Km 49,433 bis Km 49,815) zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Staatliche Bauamt Weilheim, und dem Markt Peißenberg geschlossen.

Die bisherige B 472 hat im Zuge der Ortsumfahrung Peißenberg ihre Bedeutung als Bundesstraße verloren. Die o.g. Teilstrecke ist für den überörtlichen Verkehr entbehrlich geworden.

Die Teilstrecke wird als öffentlicher Feld- und Waldweg in die Baulast des Marktes Peißenberg abgestuft.

Mit der Straßenbaulast gehen kraft Gesetzes das Eigentum der Bundesrepublik an der Straße (B 472) sowie alle Rechte und Pflichten, die mit der Straße in Zusammenhang stehen, an den Markt Peißenberg über.

Die Zustimmung des Marktgemeinderates zur Umstufungsvereinbarung ist erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgt den Ausführungen der Verwaltung und empfiehlt dem Marktgemeinderat, der Umstufungsvereinbarung vollumfänglich zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Vollzug des BayStrWG; Straßenbenennung im Baugebiet "An der Ludwigstraße II"

Sachverhalt:

Im Zuge der geplanten Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 70, 71 und 725 der Gemarkung Peißenberg im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ (Abzweigung Ludwigstraße/Ebertstraße) ist eine weitere Erschließung des Bereiches mit zwei Straßen vorgesehen. Nun ist auch eine Benennung der beiden Straßen erforderlich.

Im Rahmen der Beratungen des Marktgemeinderates vom 24.09.2015 wurden im Zuge der letzten Straßenbenennung u. a. die beiden Bezeichnungen „Lida-Gustava-Heymann-Weg“ und „Anita-Augspurg-Straße“ im Hinblick auf die bedeutenden Rollen von Anita Augspurg und Lida Gustava Heymann in der Frauenrechtsbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts vorgeschlagen.

Hierzu ein Auszug aus dem Antrag der SPD-Fraktion vom 19.03.2015:

„Nicht zuletzt am internationalen Tag der Frau, dem 8. März, wurde in der lokalen Presse und im Rahmen von Veranstaltungen über Leben und Wirken von Anita Augspurg und ihrer Lebensgefährtin Lida Gustava Heymann berichtet. Augspurg und Heymann haben bedeutende Rollen in der Frauenrechtsbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts gespielt. Ihr Engagement führte u. a. zur Einführung des Frauenwahlrechts in Bayern im Jahr 1919. Nicht zu Unrecht wurde Anita Augspurg deshalb in einem Vortrag zum 8. März als die bekannteste Peißenbergerin bezeichnet. In der Zeit vor dem 1. Weltkrieg betrieben die beiden Frauen mehrere Jahre lang den Siglhof in der Gemarkung Ammerhöfe und gaben damit einigen Frauen die Möglichkeit zu arbeiten. Doch bis heute findet sich kein Zeugnis darüber in der Marktgemeinde Peißenberg.“

Aus Sicht der Verwaltung würde sich insbesondere in Bezug auf die geschichtliche und gesellschaftliche Verbindung der beiden Persönlichkeiten eine Benennung der beiden nebeneinanderliegenden Straßen anbieten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu. Die beiden Straßen sollen wie folgt benannt werden:

1. Die im Bebauungsplan „An der Ludwigstraße II“ festgelegte Verkehrsfläche mit weiterer Erschließung des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Anita-Augspurg-Straße

2. Die im Bebauungsplan „An der Ludwigstraße II“ festgelegte ringförmige Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich):

Lida-Gustava-Heymann-Weg

Abstimmungsergebnis:

11:0

8 Kennntnisgaben

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung