



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 07.12.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:15 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 Stefan Rießenberger

(ab 18:44, ab TOP 4.1)

Herr Bernd Schewe

Herr Dr. Philipp Schwarz

#### **Personal**

Herr Stefan Geisenhof

Herr Bernhard Schregle

#### **Gäste**

Besucher

3 Zuhörer

Herr Robert Halbritter

Presse

Herr Jepsen, WMer Tagblatt

### **Abwesend:**

# TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit  
Beschließender Teil:
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 09.11.2020
- 3 Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126/95 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 27/27 a)
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 810/7 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 27)
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 796 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 102)
- 4.2 Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses als Wohngebäude mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3338/2 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 1)  
Vorberatender Teil:
- 5 Vollzug der BayBO; Antrag der Fraktion Bündnis 90/GRÜNE auf Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zum Verbot von geschotterten Steingärten
- 6 Kenntnissgaben

## **I. Öffentlich:**

---

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

---

Der Vorsitzende Herr Frank Zellner begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

## **Beschließender Teil:**

---

### **2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 09.11.2020**

---

Die Sitzungsniederschrift vom 09.11.2020 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

### **3 Bauanträge**

---

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126/95 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 27/27 a)**

---

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126/95 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 27/27 a) die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Südend- und Ludwig-Thoma-Straße“ an einer Gemeindestraße (Ludwig-Thoma-Straße). Westlich grenzt das Grundstück an einen öffentlichen Geh- und Radweg.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird die Erteilung einer Befreiung von den Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,42 auf 0,44 (ca. 13 m<sup>2</sup>) beantragt. Die Überschreitung ergibt sich lt. Antrag „durch die Auskrägung im Obergeschoss für eine große Widerkehre. Diese Widerkehre soll die Bäder im Obergeschoss vergrößern und mehr Stehhöhe bis zur Außenwand ermöglichen. Dies kommt auch einem späteren altersgerechten Ausbau zu Gute.“

Hierzu wurde bereits im Jahr 2018 im Rahmen eines Bauvorhabens in der näheren Umgebung der Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Zulassung einer Geschossflächenzahl von 0,44 durch den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss zugestimmt.

Außerdem wird die Erteilung einer Befreiung zur Errichtung eines Garagengebäudes im westlichen Grundstücksbereich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen beantragt. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden wurde allerdings bereits mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen für zulässig er-

klärt. Die Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen ist aus Sicht des Marktes Peißenberg damit nicht mehr erforderlich.

Der Bebauungsplan verweist jedoch mit Nr. 2.5 der textlichen Festsetzungen auf die Richtzahlen der jeweils gültigen Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen. Die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen sieht zwischen Längsseiten von Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen die Einhaltung eines Abstandes von 1 m vor. Da sich das geplante Garagengebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze befindet, wäre hierzu noch die Erteilung einer Befreiung/Abweichung erforderlich.

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 26.11.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Außerdem kann – wie bereits in einem ähnlich gelagerten Fall in der näheren Umgebung erfolgt – der Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,42 auf 0,44 zugestimmt werden.*

*Des Weiteren kann die Erteilung einer Befreiung/Abweichung zum Entfall des gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Abstandes von 1 m zwischen Längsseiten von Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen befürwortet werden, da es sich bei der betroffenen Verkehrsfläche ausschließlich um einen Geh- und Radweg handelt. Nach Rücksprache mit dem gemeindlichen Bauhof entstehen dadurch auch keine Einschränkungen z. B. im Zuge der Durchführung des Winterdienstes. Vorsorglich wird allerdings noch darauf hingewiesen, dass Dachüberstände oder Dachrinnen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen dürfen.*

Abstimmungsergebnis:

10:0

(Hr. Riesenberger abwesend)

### **3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 810/7 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 27)**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 810/7 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 27) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet am Maximiliansweg“ an einem zur öffentlichen Verkehrsfläche gewidmeten Eigentümerweg (Maximiliansweg). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der Gefahrenhinweiskarte Alpengorland (Hanganbrüche mit Wald).

Im Bereich der östlichen und westlichen Gebäudeseite des geplanten Wohnhauses wird hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen die Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der BayBO beantragt. Die Abstandsflächen sollen hierzu von 3,805 m und 3,695 m jeweils auf 3,0 m reduziert werden. Im Vorfeld haben hierzu bereits Abstimmungen mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden, dabei konnte die Erteilung einer entsprechenden Abweichung grundsätzlich positiv bewertet werden.

Außerdem ist – jeweils außerhalb der festgesetzten Baugrenzen – im östlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Garagengebäudes sowie im westlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Schuppens vorgesehen. Die gemäß BayBO maximal zulässigen Gebäudelängen für eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung werden berücksichtigt.

Gemäß der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Garagen und Nebengebäude ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierzu wird die Erteilung der erforderlichen Ausnahme beantragt.

Gemäß Bebauungsplan sind Garagen und Nebengebäude als Anbauten in Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen (Satteldach). Aufgrund der vorliegenden Hanglage sollen die genannten Gebäude lt. Planunterlagen allerdings teilweise in das Gelände integriert werden, eine Satteldachkonstruktion würde damit entfallen.

Auf der Dachfläche des Schuppens (westlicher Grundstücksbereich) ist in den Planunterlagen außerdem eine terrassenartige Fläche dargestellt.

An der südlichen Gebäudeseite ist des Weiteren die Errichtung einer Terrassenfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Hierzu wird ebenfalls die Erteilung einer Befreiung beantragt, auch dazu konnte bereits durch das Landratsamt eine entsprechende Zustimmung in Aussicht gestellt 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 30.11.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Der Erteilung einer entsprechenden Ausnahme zur Errichtung des Garagen- und Nebengebäudes außerhalb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wird ebenfalls zugestimmt.*

*Außerdem kann aufgrund der vorliegenden Geländesituation – soweit erforderlich – der Erteilung einer Befreiung zum Entfall der gemäß Bebauungsplan grundsätzlich vorgesehenen Satteldachkonstruktionen im Bereich der Garage/des Schuppens sowie zur Errichtung einer Terrassenfläche an der Südseite des geplanten Wohngebäudes zugestimmt werden.*

*In wie weit die auf der Dachfläche des an der westlichen Grundstücksseite geplanten Schuppens dargestellte (Dach-)Terrassenfläche im grenznahen Bereich zugelassen werden kann, ist abschließend durch das Landratsamt zu prüfen.*

*Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung eines Stellplatzes im nördlichen Grundstücksbereich die gemäß Bebauungsplan festgelegte Durchfahrtsbreite im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Maximiliansweges zu berücksichtigen ist.*

Abstimmungsergebnis:

10:0

(Hr. Riesenberger abwesend)

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

### **4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 796 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 102)**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 796 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 102) einer Neuerrichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen zugestimmt werden kann. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Der südliche Grundstücksbereich ist gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des

Marktes Peißenberg als Mischgebiet, der nördliche Grundstücksbereich ist als private Grünfläche ausgewiesen. Es besteht aktuell keine gesicherte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, die Erschließung erfolgt derzeit über das Grundstück Fl.Nr. 796/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 100). In den Planunterlagen wird in diesem Zusammenhang die Schaffung einer Zufahrt von der Bachstraße aus dargestellt.

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

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid werden die nachfolgenden Fragen gestellt:

- „1. Ist eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern gemäß dem beiliegenden Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig, vorausgesetzt das Grundstück erhält eine rechtlich zugesicherte Zufahrt und Leitungen?
2. Ist eine Dachneigung von 22 – 30 Grad baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
3. Ist ein Walmdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
4. Ist ein Pultdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
5. Ist eine GRZ bis 0,40 baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

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 27.11.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu einer Neubebauung des Grundstückes mit zwei Doppelhäusern und Garagen grundsätzlich hergestellt werden.*

*Voraussetzung für eine Bebauung ist allerdings die Schaffung einer gesicherten Erschließung. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass mit der dargestellten Grenzbebauung die gemäß BayBO mögliche Maximallänge von 15 m aus Sicht des Marktes Peißenberg überschritten wird.*

*Der Ausführung einer Dachneigung von 22 bis 30 Grad auf dem Grundstück kann grundsätzlich zugestimmt werden (dies bezieht sich jedoch nicht abschließend auf den dargestellten Bebauungsvorschlag mit bereits drei Vollgeschossen).*

*Der Errichtung eines flach geneigten Walmdaches (wie dargestellt) kann zugestimmt werden, die Ausführung eines Pultdaches wird aus gestalterischen Gründen von Seiten des Marktes Peißenberg nicht befürwortet.*

*Eine Grundflächenzahl bis 0,4 ist gemäß BauNVO sowie unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung aus Sicht des Marktes Peißenberg möglich.*

Abstimmungsergebnis:

11:0

**4.2 Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses als Wohngebäude mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3338/2 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 1)**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3338/2 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 1) einem Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses als reines Wohngebäude mit vier Wohneinheiten, Garagen und Carports zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“ an einer Gemeindestraße (Wörther Straße).

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Grundstücke entlang der Schongauer und Wörther Straße (Abzweigung Robert-Koch-Straße bis Abzweigung Bürgermeister-Leibold-Straße) als Mischgebiet ausgewiesen. Der genannte Bereich ist allerdings überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Die südliche Gebäudehälfte auf dem betroffenen Grundstück wird bereits derzeit als Wohngebäude genutzt, im nördlichen Gebäudeteil befinden sich Laden- und Lagerflächen (EG/KG) sowie eine Büronutzung (OG). Dieser bisher gewerblich genutzte Bereich soll umgebaut werden und zukünftig zwei weitere Wohneinheiten beinhalten. Im bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil sollen zwei separate Wohneinheiten geschaffen werden. Insgesamt würden damit vier Wohneinheiten entstehen. Die Errichtung der hierfür erforderlichen Garagen/Carports und Stellplätze ist im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für eine funktionsfähige An- und Abfahrt der Stellplatzflächen erforderliche Fahrgassenbreite zu beachten ist.

Im Zuge einer erfolgten Absprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau wurde die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Umnutzung auf dem betroffenen Grundstück vorab negativ bewertet. Eine weitere Verfestigung der bereits vorhandenen, überwiegenden Wohnnutzung in diesem Bereich des Mischgebietes wird nicht befürwortet. Insbesondere da auch die Auswirkungen der westlich der Schongauer und Wörther Straße bestehenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen auf die östlich der Schongauer und Wörther Straße bestehenden Wohnbebauungen zu berücksichtigen sind.

#### Diskussion:

Im Rahmen der Beratungen wurde darauf hingewiesen, dass im Falle einer Ablehnung ein unerwünschter, dauerhafter Leerstand der bisher gewerblich genutzten Flächen zu erwarten sei. Daher sei eine Umnutzung grundsätzlich zu befürworten.

Allerdings wurde auch auf die ggf. negativen Auswirkungen einer vollständigen Umnutzung zu Wohnzwecken in Verbindung mit dem im umliegenden Bereich vorhandenen Mischgebietscharakter hingewiesen.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu ausgeführt, dass insbesondere im Zuge des Antrages auf Vorbescheid genau diese Problematik abschließend durch das Landratsamt geprüft werden soll. Sofern das Landratsamt im Nachgang doch eine Genehmigungsfähigkeit feststellen sollte, würden sich durch eine vorerst negative Beschlussfassung (bezugnehmend auf die telefonisch erfolgte Absprache mit dem Landratsamt) keine Nachteile für den Antragsteller ergeben.

Nach eingehender Diskussion folgte der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 11.11.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann aufgrund der im Sachverhalt genannten Gründe zunächst nicht hergestellt werden. Die Antragsunterlagen werden aber – sofern vom Antragsteller gewünscht – zur Durchführung einer weiteren Prüfung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des vorliegenden Gebietscharakters an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.*

Abstimmungsergebnis:

7:4

## **Vorberatender Teil:**

**5 Vollzug der BayBO; Antrag der Fraktion Bündnis 90/GRÜNE auf Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zum Verbot von geschotterten Steingärten**

**6 Kenntnissgaben**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle  
Schriftführung