



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 10.05.2021, Beginn: 18:40 Uhr, Ende 20:06 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
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

ab 19.24 Uhr zur TOP 3.4

Personal

Herr Stefan Geisenhof
Herr Ludwig Hanakam
Herr Bernhard Schregle

bis 19.30 Uhr

Gäste

Besucher
Herr Rudi Mach
Presse

4 Zuhörer

Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
Beschließender Teil
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 13.04.2021
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungswiederaufnahme und -änderung für eine Zahnarztpraxis und Büroflächen in einem Teilbereich des 1. OG im Rigi-Center (Westflügel) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3069 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 116)
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Holzlagers als Hofladen mit Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 884 der Gemarkung Ammerhöfe (Rapoltskreut 1)
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau einer Garage mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3090/2 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 5)
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Raumes im Erdgeschoss im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 3118/2 der Gemarkung Peißenberg (St. Georgenweg 2)
 - 3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Heubergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2433 der Gemarkung Peißenberg (Dornerbüchel)
 - 3.6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209/4 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 14)
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/32 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Bavariastraße)
- 5 Straßenverkehrsangelegenheiten
 - 5.1 Vollzug der StVO; Beschränkung der Ludwigstraße in einem weiteren Teilbereich mit einem beidseitigen Haltverbot (Z 283 StVO)
 - 5.2 Vollzug der StVO; Beschränkung der öffentlichen Parkbuchten entlang der Bergstraße mit Zeichen 1048-10 (nur Personenkraftwagen)
 - 5.3 Vollzug der StVO; Guggenberg; Beschränkung/Klarstellung eines Haltverbots in der bestehenden UmkehreVorberatender Teil
- 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 13.04.2021

Die Sitzungsniederschrift vom 13.04.2021 wird einstimmig genehmigt. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungswiederaufnahme und -änderung für eine Zahnarztpraxis und Büroflächen in einem Teilbereich des 1. OG im Rigi-Center (Westflügel) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3069 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 116)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3069 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 116) eine Nutzungswiederaufnahme und –änderung im ersten Obergeschoss des bestehenden Geschäftshauses (Westflügel) beabsichtigt.

Das Vorhaben umfasst den Einbau von Büroflächen (Nutzfläche: 169,82 m²) und einer Zahnarztpraxis (Nutzfläche: 349,81 m²). Im Fassadenbereich der Nordwestseite des Gebäudes ist der Abbruch einer Überdachung an einem bestehenden, erdgeschossigen Anbau und ersatzweise die Errichtung eines Balkons in diesem Bereich vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Hauptstraße/Sulzer Straße), die Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß dem den Antragsunterlagen beigefügten Stellplatznachweis ist für das Geschäftshaus (Ost- und Westflügel inklusive der hinzukommenden Nutzungen) die Anlage von insgesamt 142 Stellplätzen erforderlich. Auf dem Grundstück bestehen hierzu lt. Stellplatznachweis bereits 156 Stellplätze.

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 23.04.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

(Abstimmung ohne Herrn Forstner und Herrn Dr. Schwarz)

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Holzlagers als Hofladen mit Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 884 der Gemarkung Ammerhöfe (Rapoltskreut 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 884 der Gemarkung Ammerhöfe (Rapoltskreut 1) die Umnutzung eines bestehenden Holzlagers zur Nutzung als Hofladen mit Terrasse beabsichtigt. Der betroffene Raum befindet sich im westlichen Gebäudebereich mit einer Fläche von ca. 31 m². Der ebenfalls an der Westseite des Gebäudes geplante Terrassenbereich wurde in den Planunterlagen mit einer Fläche von ca. 45 m² dargestellt. Außerdem ist der Einbau eines Pelletlagers (Fläche ca. 4,5 m²) vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die Erschließung kann hinsichtlich der bestehenden Zufahrt nicht als gesichert angesehen werden.

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2016 ein Antrag auf Vorbescheid zur Genehmigung einer Versammlungsstätte durch das Landratsamt Weilheim-Schongau mit der nachfolgenden Begründung abgelehnt (Auszug Erschließung):

„Die vorhandene Zufahrt ist ein unbefestigter Waldweg, der nicht für die regelmäßige Inanspruchnahme durch Kraftfahrzeuge geeignet ist. Insbesondere bei feuchter Witterung ist eine Beschädigung des Waldweges absehbar. Auch wenn das Vorhaben nur ein geringes Verkehrsaufkommen verursacht, müssen gewisse Mindestanforderungen an die Zufahrt erfüllt sein. Dazu gehört auch, dass das Grundstück jederzeit mit Fahrzeugen erreichbar sein muss. Dies gilt insbesondere für Rettungsfahrzeuge. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass Rettungsfahrzeuge den Waldweg befahren können.“

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Antrag auf Abweichung hinsichtlich Art. 47 BayBO (Stellplätze) mit der nachfolgenden Begründung beigefügt:

„Die geforderten Stellplätze nach Art. 47 Abs. 1 der BayBO können für die Nutzungsänderung nicht erstellt werden, da die Straße zu dem Anwesen nicht dem öffentlichen Verkehr dient und eine Privat- und Landwirtschaftsstraße ist. Diese soll auch im Sinne der Anlieger weiter als diese genutzt werden.

Die Nutzungsänderung zu einem Hofladen soll den Wanderern dienen, um einen Rastplatz zu finden und ggf. die Dienstleistung des Hofladens zu nutzen.

Deshalb beantragen wir eine Abweichung zur BayBO zur Erstellung der benötigten Stellplätze.“

Von Seiten der Bauverwaltung wird die Zulassung des Vorhabens neben der o. g. Erschließungssituation auch hinsichtlich der Berücksichtigung der erforderlichen Voraussetzungen des § 35 BauGB kritisch gesehen. Voraussetzung für die Zulassung von Verkaufsstellen im Außenbereich ist demnach, dass die jeweilige Absatzform von den Erzeugnissen der eigenen Bodenertragsnutzung (der landwirtschaftlichen Nutzung) geprägt ist. Insbesondere erfolgt eine Bezugnahme auf den „Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebs“. In wie weit eine Zuordnung der im Antrag genannten „Dienstleistungen“ hierzu erfolgen kann, wäre im weiteren Verfahren abschließend zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.04.2021.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Das vorgesehene Konzept eines Hofladens wird durch den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss ausdrücklich befürwortet.

Die generelle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens, bzw. unter welchen Voraussetzungen die geplante Nutzung möglich sein kann, ist im weiteren Verfahren durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Es wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass in jedem Fall eine Zufahrt durch Kunden des Hofladens über den bestehenden Feld- und Waldweg auszuschließen ist, es soll ausschließlich eine fußläufige Erreichbarkeit des Hofladens möglich sein. Unter diesen Voraussetzungen kann von Seiten des Marktes Peißenberg auch der Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zum Verzicht der grundsätzlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 884 der Gemarkung Ammerhöfe zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

(Abstimmung ohne Herrn Dr. Schwarz)

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau einer Garage mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3090/2 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 5)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3090/2 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 5) ein Abbruch des vorhandenen Carportgebäudes mit zwei Einstellplätzen sowie die Neuerrichtung eines Garagen- und Carportgebäudes beabsichtigt. Die betroffenen beiden Stellplätze sind Bestandteil des Stellplatznachweises für die auf dem Grundstück bestehenden drei Wohneinheiten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Sulzer Straße und Thalackerstraße“ an einer Gemeindestraße (Thalackerstraße).

Die Grundfläche des Neubaus entspricht annähernd der Fläche des bestehenden Carportgebäudes. Allerdings soll der Standort des geplanten Gebäudes um ca. 2 m in südwestlicher Richtung verschoben werden, dadurch entsteht ein erweiterter Stauraum (ca. 5 m) zwischen dem Garagen-/Carportgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche der Thalackerstraße.

Außerdem soll das bisher bestehende Pultdach durch ein Satteldach mit einer Neigung von 25 Grad ersetzt werden. Das bestehende Wohngebäude umfasst eine Dachneigung von 34 Grad.

Der betroffene Bebauungsplan sieht gemäß Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen u. a. die nachfolgend genannte Regelung zur Dachgestaltung vor:

Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 32 bis 34 Grad, die Dachform als Satteldach festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich mit Satteldach zu errichten, wobei sich Dachneigung und Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen haben.

Für die vorgesehene Unterschreitung der gemäß Bebauungsplan erforderlichen Dachneigung bzw. für die vom Wohngebäude abweichende Dachneigung wird daher die Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Zulassung einer Dachneigung von 25 Grad beantragt.

Durch die flachere Dachneigung soll insbesondere erreicht werden, dass ein im Obergeschoss des Wohngebäudes bestehendes Fenster nicht beeinträchtigt wird.

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 09./16.04.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Außerdem kann der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge der geplanten Ausführung einer Dachneigung von 25 Grad von Seiten des Marktes Peißenberg ebenfalls zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

(Abstimmung ohne Herrn Dr. Schwarz)

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Raumes im Erdgeschoss im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 3118/2 der Gemarkung Peißenberg (St. Georgenweg 2)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung ist die Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnraumes (12 m²/EG) als Praxisraum im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 3118/2 der Gemarkung Peißenberg (St. Georgenweg 2) vorgesehen. Nach Angaben der Antragstellerin handelt es sich um eine reine Bestellpraxis.

Das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg bereits im Außenbereich an einer Gemeindestraße (St. Georgenweg), die weitere Erschließung ist gesichert.

Die für das Vorhaben gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg erforderlichen Stellplätze werden 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 aufgrund der Unterlagen vom 30.04.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Heubergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2433 der Gemarkung Peißenberg (Dornerbüchel)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2433 der Gemarkung Peißenberg (Dornerbüchel) die Errichtung einer Heubergehalle mit einer Grundfläche von ca. 184 m² beabsichtigt. Als Dachform ist die Ausführung einer Satteldachkonstruktion mit einer Neigung von 25 Grad vorgesehen, die geplante Firsthöhe beträgt lt. Planunterlagen 7,40 m.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im näheren Umfeld des vorgesehenen Standortes ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Grabhügel) zu rechnen.

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 30.04.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens ist durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Landwirtschaft zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209/4 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 14)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209/4 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 14) die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit vier (Haus Südost) bzw. fünf Wohneinheiten (Haus Nordwest) und Garagen beabsichtigt.

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

Mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 13.07.2020 wurde bereits im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten grundsätzlich hergestellt. Allerdings wurden in diesem Zusammenhang unter anderem die mit der geplanten Neubebauung dargestellten Höhen (Wand-/Firsthöhen) in Bezug auf die entlang der Böbinger Straße vorhandene Bebauung kritisch gesehen.

Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde im Zuge der weiteren Prüfungen ebenfalls festgestellt, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Firsthöhe: 10,76 m/Grundfläche des Gebäudes: 178 m²) nicht mehr in die Eigenart der Umgebung einfügen würde. Das Vorhaben war somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Mit der nun eingereichten Planung wurden die Firsthöhen der Gebäude auf jeweils 8,225 m sowie die Grundflächen auf ca. 136 m² (12,99 m x 10,49 m) je Gebäude reduziert. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Grundstücksteilung vorgesehen.

Die gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg erforderlichen Stellplatzflächen werden bezüglich der notwendigen Anzahl in den Planunterlagen dargestellt. Die Stellplätze erstrecken sich teilweise auf das Grundstück Fl.Nr. 3210/2 der Gemarkung Peißenberg (Böbinger Straße 16).

Außerdem werden für zwei Wohneinheiten keine Garagenstellplätze ausgewiesen, hierfür wäre die Zustimmung zur Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zum Entfall der grundsätzlich vorgesehenen Überdachungen 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 30.04.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Da die erforderlichen Stellplätze hinsichtlich ihrer Anzahl in den Planunterlagen vollständig dargestellt werden, kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zum Entfall der grundsätzlich vorgesehenen Überdachung von zwei Stellplätzen zugestimmt werden.

Bezüglich der auf dem Nachbargrundstück (Böbinger Straße 16) liegenden Stellplätze bzw. ggf. auch im Rahmen der geplanten Grundstücksteilung und Zuordnung der jeweiligen Stellplätze ist eine entsprechende Sicherung dieser Flächen gegenüber dem Landratsamt Weilheim-Schongau notwendig.

Die dargestellten Abstandsflächen wurden teilweise nicht nach den seit Februar 2021 geltenden Regelungen der BayBO ermittelt, dies führt an zwei Gebäudeseiten zu einer Überschreitung der bestehenden Grundstücksgrenzen. Diesbezüglich wäre eine geänderte Darstellung der Abstandsflächen in den Planunterlagen erforderlich.

Außerdem sind den Antragsunterlagen ergänzende Detailberechnungen zur Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie zum Stellplatznachweis beizufügen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/32 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Bavariastraße)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/32 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Bavariastraße) der Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Bavariastraße), die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid werden die nachfolgend genannten Fragen gestellt:

1. Befürwortet der Bauausschuss die Größe des Gebäudes mit den Maßen 16,49 m x 12,00 m?
2. Befürwortet der Bauausschuss die Situierung des Gebäudes im Grundstück wie dargestellt?
3. Befürwortet der Bauausschuss die Höhenentwicklung des Gebäudes wie dargestellt?
4. Befürwortet der Bauausschuss die Dachneigung von 22 Grad?

Für den betroffenen Grundstücksbereich wurde bereits im Jahr 2020 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen eingereicht, hierzu erließ das Landratsamt Weilheim-Schongau am 25.09.2020 einen Ablehnungsbescheid mit der nachfolgenden Begründung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 3241/3 der Gemarkung Peißenberg, auf dem das o. g. Vorhaben errichtet werden soll, befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Das geplante Vorhaben fügt sich jedoch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die umliegende Bebauung ein. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. In Bezug auf Baugrenzen sind die in der näheren Umgebung vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Sie setzen den Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden.

Im Bereich der Bavariastraße liegen die bebauten Grundstücksflächen jeweils in einem Baufenster, dessen Grenzen sich straßenseitig ca. 6 m und gartenseitig ca. 26 m von der Straße entfernt befinden. Das geplante Mehrfamilienhaus liegt außerhalb dieses faktischen Baufensters und fügt sich daher hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Des Weiteren überschreitet das Mehrfamilienhaus mit seiner Grundfläche von ca. 240 m² und der Firsthöhe von ca. 10,30 m deutlich den sich aus der umliegenden Bebauung ergebenden Rahmen. Die Gebäude in der näheren Umgebung weisen lediglich Grundflächen von maximal knapp 200 m² und Firsthöhen zwischen 8,50 m und 9,70 m auf. Damit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein und beeinträchtigt die Nachbarschaft unangemessen.

Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Der Antrag auf Vorbescheid für die o. g. Baumaßnahme war deshalb abzulehnen.

Mit der nun beabsichtigten Bebauung wurde zwar die Grundfläche des Gebäudes auf ca. 198 m² sowie die Firsthöhe auf 7,845 m reduziert, die Problematik der nicht überbaubaren Grundstücksfläche besteht aber weiterhin.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 12.04.2021 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst: Im Rahmen der Beratungen wird überwiegend die Ansicht vertreten, dass sich das Bauvorhaben auch in der jetzt vorliegenden Form nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügt.

Vor einer abschließenden Beurteilung hierzu soll allerdings vor der nächsten Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses im Mai ein Ortstermin stattfinden.

Die Entscheidung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid wird daher vorerst zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Beschluss:

Nach der durchgeführten Ortseinsicht soll eine weitere Abstimmung in den Fraktionen sowie eine abschließende Beratung und Beschlussfassung in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates am 19.05.2021 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

11.0

5 Straßenverkehrsangelegenheiten

5.1 Vollzug der StVO; Beschränkung der Ludwigstraße in einem weiteren Teilbereich mit einem beidseitigen Haltverbot (Z 283 StVO)

Sachverhalt:

Von einem Anlieger wurde die Beschränkung der Ludwigstraße mit einem beidseitigen Haltverbot im Bereich von der Einmündung in den Lausangerweg bis zur Zufahrt des Grundstücks Ludwigstraße 35 beantragt.

Dieser Bereich ist einem hohen Parkdruck durch Anlieger ausgesetzt. Dadurch verbleibt nach seinen Angaben wechselseitig nur ein Fahrstreifen, was zu Konflikten zwischen Radfahrern und dem motorisierten Verkehr, insbesondere dem landwirtschaftlichen Verkehr führt.

Eine Abstimmung mit der Polizei hat noch nicht stattgefunden.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einvernehmen mit der Polizei herzustellen und im Nachgang die entsprechende Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung der Verkehrszeichen zu vollziehen. Sollte das Benehmen mit der Polizei nicht hergestellt werden können, ist der Antrag erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

5.2 Vollzug der StVO; Beschränkung der öffentlichen Parkbuchten entlang der Bergstraße mit Zeichen 1048-10 (nur Personenkraftwagen)

Sachverhalt:

Von einem Anlieger der Bergstraße wurde die Beschränkung der auf der Westseite im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 853/4 und 853/6 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 2 und 4) vorhandenen öffentlichen Parkplätze mit Zeichen 1048-10 (nur Personenkraftwagen) zu beschränken. Begründet wurde dieser Antrag mit der Feststellung, dass gerade in diesem Bereich oftmals Wohnmobile und auch Lieferwägen längere Zeit abgestellt werden. Hierdurch verschlechtert sich die Situation für die Grundstücksausfahrten. Weiter stehen diese nach Angaben auch für den Betrieb der Sparkasse dringend benötigten Parkflächen so nicht zur Verfügung.

Eine Abstimmung mit der Polizei hat noch nicht stattgefunden.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einvernehmen mit der Polizei herzustellen und im Nachgang die entsprechende Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung/Anbringung der Zusatzbeschilderung zu vollziehen. Sollte das Benehmen mit der Polizei nicht hergestellt werden können, ist der Antrag erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

5.3 Vollzug der StVO; Guggenberg; Beschränkung/Klarstellung eines Haltverbots in der bestehenden Umkehre

Sachverhalt:

Auf der Straße Guggenberg kommt es in letzter Zeit vermehrt zu Problemen mit abgestellten Fahrzeugen auf der Wendefläche im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 892/1, 880/4 und 892/40 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 40 bis 53). Von einem Anlieger wurde daher die Beschränkung (Klarstellung) der Wendefläche mit Zeichen 283 und dem Zusatzzeichen „im Bereich der Umkehre“ beantragt. Dieser Antrag entspricht der Vorgehensweise in anderen gleichgelagerten Fällen (z. B. Pfarrer-Schneider-Weg).

Eine Abstimmung mit der Polizei hat noch nicht stattgefunden.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einvernehmen mit der Polizei herzustellen und im Nachgang die entsprechende Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung/Anbringung der Verkehrszeichen zu vollziehen. Sollte das Benehmen mit der Polizei nicht hergestellt werden können, ist der Antrag erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

6 Kenntnissgaben

Antrag der Fraktion Freie Wähler auf Einrichtung von Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Teilbereichen der Hauptstraße und Schongauer Straße (Bereiche Rigi-Center, Bücherei, Kaufland, Abzweigung Wörther Straße; Entscheidung über die Antragsannahme

Durch Herrn MGR Forstner wurde ein Antrag der Fraktion Freie Wähler auf Einrichtung von Geschwindigkeitsbeschränkungen auf der Haupt- und Schongauer Straße in den Bereichen Rigi-Center bis zum Gebäude der Bücherei und von der Einfahrt „Kaufland“ bis zur Abzweigung Wörther Straße. In diesen genannten Bereichen soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 0 km/h begrenzt werden. Nach Rückfrage durch den Vorsitzenden wurde vereinbart, dass der Antrag per Email nachgeliefert wird. Die Entscheidung über die Antragsannahme erfolgt durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 19.05.2021.

Bergwerkstraße im Bereich der Zufahrt zum Anwesen Bergwerkstraße 14

Herr MGR Rießenberger berichtet über einen seit längerer Zeit auf der Bergwerkstraße gegenüber der Zufahrt zu den Grundstücken Bergwerkstraße 14 abgestellten Anhänger. Die Verwaltung sichert zu, diese Mitteilung an den Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum mit der Bitte um Prüfung und ggf. Ahndung weiterzuleiten.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:06 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung