



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 15.11.2021, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:30 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
Frau Patricia Punzet
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

ab 18:36 Uhr; TOP 2.1

Vertreter

Herr Matthias Reichhart
Frau Manuela Vanni

Vertretung für Herrn Stefan Rießenberger
Vertretung für Herrn Robert Pickert

Personal

Herr Bernhard Schregle
Frau Birgit Thaller

Gäste

Besucher
Presse

2 Zuhörer
Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Robert Pickert
Herr Stefan Rießenberger

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 18.10.2021
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) - Umnutzung/Umbau Gaststätten- als Wohngebäude und Abbruch Sudhaus mit Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83)
 - 2.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Teilgebiet an der Forster Straße" zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/3 der Gemarkung Peißenberg (Kranebitterstraße 11)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Legehennenstalles mit Kaltscharrraum und überdachtem Mistlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Weilheimer Straße)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer bestehenden Einliegerwohnung zu einer Physiotherapiepraxis sowie Anbau einer Außentreppe und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 251 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 5)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Gewerbefläche als Wohnfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 3067/3 der Gemarkung Peißenberg (Bachstraße 90)
- 4 Straßenverkehrsangelegenheiten
 - 4.1 Vollzug der StVO; Anordnung einer Parkzeitbeschränkung für eine Parkbucht, Grundstück Fl. Nr. 1000/169 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 1)

Vorberatender Teil

- 5 Vollzug der StVO; Antrag der SPD-Fraktion des Marktgemeinderates Peißenberg für die Schaffung einer Tempo-30-Zone im Bereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Ludwigstraße
- 6 Kenntnissgaben

1. Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 18.10.2021

Die Sitzungsniederschrift vom 18.10.2021 wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) - Umnutzung/Umbau Gaststätten- als Wohngebäude und Abbruch Sudhaus mit Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83) eine Umnutzung bzw. ein Umbau des bestehenden Gaststättengebäudes als Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten beabsichtigt.

Auf dem genannten Grundstück soll außerdem das vorhandene Sudhaus abgebrochen und durch eine drei- bzw. im südlichen Grundstücksbereich viergeschossige Neubebauung mit zehn weiteren Wohneinheiten und gewerblichen Flächen („Ausstellungsraum“/ca. 300 m²) in einem zweigeschossigen Untergeschoss ersetzt werden.

Hierzu ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83) die Anlage von drei oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen sowie die Errichtung eines dreistöckigen, versenkbaren Parklift-Systems mit weiteren neun Stellplätzen vorgesehen. In einer auf dem Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81/81 a/81 b/81 c) bestehenden Tiefgarage werden lt. den vorliegenden Antragsunterlagen darüber hinaus elf Stellplätze erworben.

Das Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83) liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die Erschließung ist gesichert. Der genannte Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Das Bauvorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 14.06.2021 sowie des Marktgemeinderates am 23.06.2021 behandelt, dabei wurde jeweils folgendes beschlossen:

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 14.06.2021:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 04./09.06.2021. Nach eingehender Diskussion wird überwiegend die Ansicht vertreten, dass sich das geplante Bauvorhaben mit den dargestellten Dimensionen nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügt. Außerdem wird der vorgesehene Stellplatznachweis (insbesondere im Bereich der Grundstücke am Grottenweg) und die hierfür notwendige Erschließung nicht befürwortet. Vor einer abschließenden Beschlussfassung sollen weitere Diskussionen in den Fraktionen hierzu erfolgen, die Entscheidung über die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB wird daher zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.06.2021:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 04./09.06.2021.

Im Rahmen der dargestellten Verkehrssituation wurden nach Angaben des Antragstellers bereits weitere Planungen zur Schaffung einer verkehrssicheren Erschließung, insbesondere hinsichtlich des Kreuzungsbereiches am Grottenweg in Auftrag gegeben.

Die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann bis zur Vorlage aussagekräftiger Unterlagen nicht erfolgen, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird daher nicht hergestellt.

In diesem Zusammenhang sind auch grundstücksrechtliche Belange von Bedeutung, die im Zuge der Funktionsfähigkeit evtl. Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus wird dem Antragsteller nochmals dringend eine weitere Absprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau bezüglich der außerdem im Sachverhalt genannten, bauordnungsrechtlichen Punkte empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

24:0

Auf Wunsch des Antragstellers wurden die Antragsunterlagen am 23.07.2021 zur weiteren Prüfung an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.

Mit der nun eingereichten Änderungsplanung soll – abgesehen von geringfügigen baulichen Änderungen (z. B. Entfall des geplanten Erkers an der Westseite des ehemaligen Gaststättengebäudes) die Konzeption der Nutzungsänderung und Neubebauung grundsätzlich beibehalten werden.

Hinsichtlich des erforderlichen Stellplatznachweises haben sich allerdings weitere Änderungen ergeben:

In der ursprünglichen Planung wurde ein Stellplatzbedarf von insgesamt 37 Stellplätzen ermittelt (Bestandsgebäude: 14 Stellplätze/Neubau: 20 Stellplätze/Ausstellungsraum: 3 Stellplätze). Ein Teil dieser Stellplätze sollte dabei in einem Garagengebäude in Duplexbauweise mit 22 Einstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 807/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Grottenweg) nachgewiesen werden, welches mit der vorliegenden Änderungsplanung jedoch vollständig entfällt. Der genannte Bereich soll zukünftig als Grün- und Spielplatzfläche genutzt werden.

Im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde festgestellt, dass im Rahmen der Umnutzung der ehemaligen Gaststätte gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO ein reduzierter Stellplatznachweis möglich ist.

Der genannte Art. 47 BayBO sieht hierzu die nachfolgende Regelung vor:

„(1) ¹Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ²Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. ³Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Abs. 3 Nr. 3 erheblich erschwert oder verhindert würde.“

Auf dieser Grundlage wurde vom Antragsteller ein neuer Stellplatzbedarf von insgesamt 23 Stellplätzen ermittelt:

- Umnutzung Gaststättengebäude: 7 Wohneinheiten/0 Stellplätze
- Neubau Wohn-/Geschäftshaus: 10 Wohneinheiten/20 Stellplätze
- Ausstellungsraum: 300 m²/3 Stellplätze

Diese Stellplatzflächen sollen wie nachfolgend dargestellt nachgewiesen werden:

- 11 Stellplätze in der auf dem Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg bestehenden Tiefgarage
- 3 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83)
- 9 weitere Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83) – Parklift-System

Hinsichtlich der Lage innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sind die nachfolgend genannten Vorkehrungen beabsichtigt:

„Dauerhaft angebrachte, dreiseitig umlaufende, wasserdichte Metallrahmenaufkantung mit im Hochwasserfall einzusetzendem Dammbalken auf der Zufahrtseite zu den Parkliftplattformen.“

Beschluss:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzliche Regelung, dass nach Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO ausdrücklich vorgesehen ist, auf Stellplätze zu verzichten, wenn ansonsten die Schaffung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert wird, wurde durch die Verwaltung nochmals ausführlich erläutert und durch den Ausschuss kontrovers diskutiert. Der Stellplatznachweis wird ungeachtet der gesetzlichen Bestimmungen als nicht ausreichend angesehen, da sich die Ursache für diese Problematik nicht in der Umnutzung des bestehenden Gebäudes findet, sondern durch die geplante bauliche Nachverdichtung hervorgerufen wird. Weiter wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass sich der geplante Neubau nicht in die umliegende Bebauung einfügt. Auch erscheint die geplante vergrößerte Grenzbebauung entlang des Grottenweges als städtebaulich nicht sinnvoll. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB kann somit nicht hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:1

2.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Teilgebiet an der Forster Straße" zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/3 der Gemarkung Peißenberg (Kranebitterstraße 11)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/3 der Gemarkung Peißenberg (Kranebitterstraße 11) im südlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche von ca. 33 m² beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Forster Straße“ an einer Gemeindestraße (Kranebitterstraße). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Die Errichtung des Gebäudes wäre mit der vorgesehenen Größe grundsätzlich im Rahmen eines verfahrensfreien Bauvorhabens gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 b) BayBO möglich („Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich“).

Gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes ist grundsätzlich die Ausführung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 23 – 30 Grad und eine Dacheindeckung mittels naturroter Ziegel- oder Betondachplatten vorgesehen.

Im Rahmen des vorliegenden Antrages wird hierzu die Erteilung einer isolierten Befreiung zur Ausführung einer flach geneigten Pultdachkonstruktion (Dachneigung 5 Grad) mit Blecheindeckung beantragt. Hierzu wurde dem Antrag die nachfolgend genannte Begründung beigefügt:

1. Es soll eine leichte Bauweise entstehen, die sich gegenüber dem bestehenden Wohngebäude unauffällig einfügt.

2. Mit der Errichtung einer flach geneigten Dachkonstruktion soll gegenüber der Ausführung eines Satteldaches eine größere Fläche zum Aufbau einer PV-Anlage entstehen.

3. Aufgrund der flachen Dachneigung wird eine Blecheindeckung bevorzugt. Außerdem ist gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes im Bereich der angrenzenden, gewerblich nutzbaren Flächen bereits die Ausführung von Sonderdachformen und Blecheindeckungen möglich. Des Weiteren ist über der vorgesehenen Blechdachkonstruktion die Aufbringung einer PV-Anlage beabsichtigt.

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 Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Forster Straße“ aufgrund der Unterlagen vom 04.11.2021.

Die beantragten Abweichungen zur Ausführung einer flach geneigten Pultdachkonstruktion mit Blecheindeckung erscheinen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung vertretbar, der Erteilung isolierter Befreiungen hierzu kann daher zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Legehennenstalles mit Kaltscharrraum und überdachtem Mistlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Weilheimer Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Weilheimer Straße/Untermühle) die Errichtung eines Legehennenstalles für 3.000 Tiere mit Kaltscharrraum und überdachtem Mistlager sowie die Aufstellung eines Futtersilos beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Weilheimer Straße (St 2058) und im weiteren Verlauf über einen öffentlichen Feld- und Waldweg (Grießer Weg).

Der im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehene Neubau umfasst lt. Planunterlagen eine Grundfläche von 1.009,38 m². Ein ebenfalls in diesem Bereich bestehender Stadel mit einer Grundfläche von 72 m² soll bestehen bleiben. Das an der Nordseite des Gebäudes geplante Futtersilo umfasst eine Höhe von ca. 8,50 m.

Nach Angaben der Antragsteller soll außerdem ein Teilbereich des Grundstückes (ca. 12.000 m²) als Außenfläche genutzt werden, hierzu ist eine entsprechende Bepflanzung und Umzäunung des Areals beabsichtigt.

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 08.11.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist allerdings abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer bestehenden Einliegerwohnung zu einer Physiotherapiepraxis sowie Anbau einer Außentreppe und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 251 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 5)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung wird die Umnutzung einer bestehenden Einliegerwohnung (34,42 m²/EG) auf dem Grundstück Fl.Nr. 251 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 5) als Physiotherapiepraxis beantragt. Die Praxis besteht aus einem Behandlungsraum mit 15,27 m², Teeküche mit 15,35 m² und Bad mit 3,8 m².

Darüber hinaus wird die Errichtung eines Carports und die Errichtung einer Außentreppe an dem bestehenden Wohnhaus zur Genehmigung vorgelegt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und wird über die Stammerstraße erschlossen. Im süd-östlichen Bereich des Grundstückes liegt ein Teilbereich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg sind für die geplante Umnutzung der Einliegerwohnung in eine Praxis: Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Artpraxen, Spiel- od. Automatenhallen und dgl.) und freiberufliche oder ähnliche Tätigkeit mindestens drei Stellplätze (1 Stellplatz je 20 m² Hauptnutzfläche oder je zwei Beschäftigte, jedoch mindestens drei Stellplätze) erforderlich.

Mit dem vorliegenden Antrag wird hiervon eine Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung beantragt.

Dazu wird angegeben, dass der Behandlungsraum mit maximal einem Besucher und ggf. noch einer wartenden Person belegt werden kann und die Inhaber der Physiotherapiepraxis in der angrenzenden Wohnung leben. Der Besucherverkehr wäre damit im Verhältnis zu Arztpraxen und Verwaltungen deutlich reduziert.

Mit der beantragten Errichtung des Carports an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird einer der vier eingezeichneten Stellplätze überdacht.

Die Funktionsfähigkeit der gesamten Stellplätze wird durch die eingezeichneten Stützpfeiler des Carports als kritisch gesehen.

Die beantragte Außentreppe ermöglicht einen Zugang von der vorhandenen Terrasse in den Garten.

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 (Nutzungsänderung) aufgrund der Unterlagen vom 15.10.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Einer entsprechenden Abweichung von Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen kann unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Gegebenheiten sowie ähnlich gelagerter Fälle in der Vergangenheit ebenfalls zugestimmt werden. Auf die Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Stellplätze durch die Errichtung des Carports ist die Genehmigungsbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Gewerbefläche als Wohnfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 3067/3 der Gemarkung Peißenberg (Bachstraße 90)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3067/3 der Gemarkung Peißenberg (Bachstraße 90) der beantragten Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbefläche als Wohnfläche zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an der Gemeindestraße (Bachstraße) und an einem dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Eigentümerweg (Gartenstraße). Darüber hinaus liegt das gesamte Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid wird um Beantwortung der nachfolgend genannten Frage gebeten:

Ist der Umbau der Gewerbefläche als Wohnfläche zulässig?

Als mögliche Nutzungsänderungsfläche wurde im Grundrissplan der gesamte Erdgeschossbereich und ein Teil des Untergeschosses gekennzeichnet. Mit der aufgezeigten Nutzungsänderung würden ca. 700 m² Gewerbefläche als Wohnfläche umgebaut werden. Inwieweit damit das gesamte Gebäude einer Wohnnutzung zugeführt wird, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus liegt nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes in einem Mischgebiet. Nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im näherem Umgriff des Anwesens befinden sich sowohl Wohn- als auch Gewerbebetriebe.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 21.10.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB bezüglich der Fragestellung, inwieweit der Umbau der Gewerbefläche als Wohnfläche zulässig ist, wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung ist im Zusammenhang mit der umliegenden bereits bestehenden Bebauung abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird nicht zugestimmt. Aus städtebaulichen Gründen soll die gewerbliche Durchmischung gestärkt bzw. erhalten bleiben. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird damit nicht hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Straßenverkehrsangelegenheiten

4.1 Vollzug der StVO; Anordnung einer Parkzeitbeschränkung für eine Parkbucht, Grundstück Fl. Nr. 1000/169 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 1)

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 18.10.2021 werden von dem Eigentümer des Anwesens Wörther Straße 1 Parkregelungen für die Parkbucht vor seinem Anwesen beantragt. Der Antrag wird damit begründet, dass die Parkplätze in der Parkbucht als kurzfristige Parkmöglichkeiten für Kunden der angrenzenden Gewerbeflächen (Ladenflächen) dienen sollen. Derzeit wird die Parkbucht laut Antragsteller „ständig von fremden Autos als Dauerparkfläche“ genutzt.

Die Parkbucht mit der Fl. Nr. 1000/169 Gemarkung Peißenberg vor dem Anwesen Wörther Straße 1 liegt im Einfahrtsbereich der Wörther Straße in die Schongauer Straße auf der Höhe der Verkehrsinsel an der Schongauer Straße.

Das Gebäude Wörther Straße 1 wird derzeit vom Antragsteller renoviert, eine weitere Nutzung der Ladenflächen ist laut Mitteilung des Antragstellers beabsichtigt. Im angrenzenden Gebäude, Schongauer Straße 29, befindet sich ein Versicherungsbüro.

Die Parkbuchten an der Schongauer Straße in unmittelbarer Nähe der Parkbucht vor dem Anwesen Wörther Straße 1 sind für das Parken nur mit Pkw und auf eine Höchstparkdauer von 2 Stunden von Mo.-Fr. 9-20 Uhr und Sa. 9-16 Uhr innerhalb der Parkbucht beschränkt.

Eine Ausweitung der bereits vorliegenden Parkzeitbeschränkung für die Parkfläche vor dem Anwesen in der Wörther Straße 1 wird aus Sicht der Verwaltung als sinnvoll erachtet, da die Parkbucht in das Parkraumkonzept der Schongauer Straße einwirkt und sich in unmittelbarer Nähe mehrere Gewerbeflächen mit Kundenverkehr befinden.

Bei einer am 09.11.2021 durchgeführten thematischen Verkehrsschau zusammen mit dem Verkehrssachbearbeiter der Polizeidienststelle aus Weilheim konnte dazu auch das Einvernehmen der Fachbehörde eingeholt werden.

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

Beschluss:

Dem Antrag auf Einführung einer Parkzeitbeschränkung für eine Parkbucht vor dem Anwesen Wörther Straße 1 wird zugestimmt. Die Parkzeitbeschränkungen sind den bereits vorhandenen Parkzeitbeschränkungen in der Schongauer Straße anzupassen. Die Parkplätze in der Parkbucht vor der Wörther Straße 1 werden auf eine Höchstparkdauer von zwei Stunden in der Zeit von Montag bis Freitag von 09-20 Uhr und Samstag von 09-16 Uhr beschränkt. Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und mit der Aufstellung der Verkehrszeichen zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

5 Vollzug der StVO; Antrag der SPD-Fraktion des Marktgemeinderates Peißenberg für die Schaffung einer Tempo-30-Zone im Bereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Ludwigstraße

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.10.2021 wurde folgender Antrag der SPD-Fraktion „für die Schaffung einer Tempo-30-Zone im Bereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Ludwigstraße (Siehe Skizze!)“ gestellt und vorgetragen:

Antrag der SPD-Fraktion des Marktgemeinderates Peißenberg für die Schaffung einer Tempo-30-Zone im Bereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Ludwigstraße (Siehe Skizze!)

Begründung: Mit der flächendeckenden Reduzierung der erlaubten Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 im genannten Gebiet sollen in erster Linie Verbesserungen im Bereich Verkehrssicherheit und Wohnqualität/Geräuschemissionen erzielt werden. In den folgenden Absätzen möchten wir die positiven Aspekte dieser verkehrsrechtlichen Änderung erläutern.

Verkehrssicherheit: Das oben angegebene Ortsgebiet besteht bis auf kleine Ausnahmen aus Wohnbebauung. Bis auf den Bereich der Bachstraße ist so gut wie kein Gehweg vorhanden. Von anwohnenden Eltern wird der Weg zur Schule, zum Kindergarten oder zur Kita auch deshalb subjektiv als unsicher empfunden. Insbesondere die Ebertstraße wird hier genannt, die mit ihrem breiten Ausbau zum schnelleren Fahren verleitet. Die tatsächliche Quote der Geschwindigkeitsüberschreitungen müsste allerdings noch geprüft werden. In den engeren Querstraßen zur Ebertstraße können bei Anpassung der Geschwindigkeit an die äußeren Umstände die maximal erlaubten 50 km/h nicht gefahren werden. Somit wäre eine Verringerung auf 30 km/h keine wirkliche Einschränkung. Aus Beobachtungen ist jedoch festzustellen, dass nicht jeder Kraftfahrer sich den Gegebenheiten der engen Straßen anpasst. Für diese Fälle wäre eine Begrenzung und Verdeutlichung der Höchstgeschwindigkeit hilfreich.

Die Bachstraße hat in großen Teilen einen unübersichtlichen Straßenverlauf. Zusätzlich wird die Sicht häufig durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt. Auch hier ist festzustellen, dass nicht jeder Kraftfahrer sich dem anpasst. Im Bereich der Querung zum Abenteuerspielplatz muss deshalb mit Beschilderung und Rückschnitt der Bepflanzung kleinteilig punktuell reagiert werden. Allen diesen und anderen kleinen Konfliktpotenzialen im Straßenverkehr dieses Bereiches könnte mit der Einbeziehung in die Tempo-30-Zone begegnet werden. Aus den vorgenannten Gründen ist die Bachstraße im eingezeichneten Bereich nach unserer Ansicht auch nicht als relevant für den überörtlichen Verkehr anzusehen.

Wohnqualität/Emissionen: Durch die geringere Geschwindigkeit wird das Abroll- und Motorengeräusch gemindert, was die Wohnqualität erhöht. Außerdem müssen die Fahrzeuge weniger beschleunigt werden, wodurch der Schadstoffausstoß ebenfalls verringert wird. Gemäß einem Presseartikel im Münchner Merkur gibt es Bestrebungen in der EU, dass Tempo 30 in Wohngebieten Standard werden soll.

Radverkehr: Der Verlauf der Ebertstraße sollte durch Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr, durch Flächen zur Verbesserung der Anfahrtsichtweite an den Kreuzungsbereichen sowie Elemente mit Aufenthaltsfunktion verändert werden, um eine angepasste Geschwindigkeit der Kraftfahrzeugführer zu bewirken. Insbesondere eine Radroute von der Ortsmitte (Rathaus) bis zum Bereich Friedhof/Dehner bzw. Richtung Weilheim böte sich an.

Aufenthaltsqualität: Für den Bereich der Einmündung von der Hauptstraße in die Ebertstraße liegen bereits Planungen diesbezüglich vor. Diese könnten in das Projekt einfließen. Eine Aufenthaltsmöglichkeit für die Bürger würde damit zusätzlich entstehen.

Für die SPD-Fraktion im Marktgemeinderat Peißenberg: Bernd Schewe

Der Marktgemeinderat hat zunächst über die Antragsannahme zu entscheiden.

Zwischenzeitlich wurde der Antrag mit dem Sachbearbeiter Verkehr der Polizeiinspektion Weilheim besprochen.

Dem Markt wurde dabei dringend empfohlen, zunächst mit einer Vedasys-Messung die Verkehrsbelastung auf der Bachstraße zu ermitteln um so eine mögliche Qualifizierung der Bachstraße als „Wohnstraße“ zu begründen. Sollte der Antrag angenommen werden, wäre sinnvollerweise die Verwaltung auch gleichzeitig mit der Erhebung der Verkehrsdaten zu beauftragen.

Nach Ansicht der Verwaltung besteht der Antrag insgesamt aus zwei voneinander getrennt zu beachtenden Teilen:

Erstens aus der Einrichtung von Tempo-30-Zonen zwischen Ebertstraße und Bachstraße sowie zwischen „unterer“ Hauptstraße und Ebertstraße und

zweitens aus der Prüfung von Maßnahmen zur Verbesserung des Rad- und Fußgängerverkehrs auf der Ebertstraße. Hierzu wurde durch die Verwaltung bereits ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Planungen möglicherweise mehr Zeit in Anspruch nehmen werden als die Umsetzung bzw. Einrichtung möglicher Zonen, sofern das Benehmen mit der Polizei hierzu hergestellt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag der SPD-Fraktion des Marktgemeinderates Peißenberg für die Schaffung einer Tempo-30-Zone im Bereich zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Ludwigstraße wird zur weiteren Beratung im Marktgemeinderat angenommen. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die beantragten Verkehrsbeschränkungen umgesetzt werden können und den Sachverhalt dann erneut dem MGR zur Festlegung des weiteren Vorgehens vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Kennnisgaben

Sachstand Gewerbegebiet Ost

Frau Vanni erkundigt sich nach dem Sachstand zum Gewerbegebiet Ost. Der Vorsitzende sichert zu, bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates den Sachstand zusammenzufassen und zur Kenntnis zu geben.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Birgit Thaller
In Abwesenheit von Bernhard Schregle
Schriftführung