



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 06.12.2021, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:18 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

Personal

Herr Bernhard Schregle
Frau Birgit Thaller

Gäste

Besucher	5 Zuhörer
Presse	Hr. Jepsen, WMer Tagblatt
Frau Manuela Vanni	

Abwesend:

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 15.11.2021
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3015/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Thalacker) - Wiedervorlage
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes mit Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 3199/7 der Gemarkung Peißenberg (Kramerstraße 2)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung/Wiedervorlage) - 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)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG); Nachtrag der Bräuastlhalle in die Denkmalliste Teil A; Herstellung des Benehmens mit dem Markt Peißenberg
- 5 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 15.11.2021

Die Sitzungsniederschrift vom 15.11.2021 ö.T. wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3015/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Thalacker) - Wiedervorlage

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3015/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Thalacker) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport (Haus 2) beabsichtigt. Für die auf dem genannten Grundstück darüber hinaus geplante Errichtung von zwei weiteren Einfamilienhäusern mit Carports (Haus 1 und 3) liegen bereits entsprechende Baugenehmigungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau vor.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Thalacker), die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem in einem Gebiet, in dem nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren ein Hinweis auf tiefreichende Rutschungen im Extremfall vorliegt.

Mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.07.2021 konnte das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung des Einfamilienhauses mit Carport (**Haus 2**) nicht hergestellt werden, es wurde überwiegend die Ansicht vertreten, dass sich eine Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude im betroffenen Grundstücksbereich nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen würde. Außerdem konnten die dargestellten Verkehrsflächen nicht als funktionsfähig angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

6:5

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde, hierzu wurde die nachfolgend genannte Begründung beigefügt:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Marktgemeinde Peißenberg und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Demnach muss sich das geplante Vorhaben in maßgeblichen Kriterien in die Umgebungsbebauung einfügen. Das Bauvorhaben fügt sich aufgrund der vorliegenden Nachbarbebauung in das maßgebliche Geviert ein. Die Verhältnismäßigkeit von den geplanten Gebäuden zum bebaubaren Grundstück bleibt auch im Hinblick auf die umliegende Bebauung gleich. Es wird in einem geeigneten Rahmen nachverdichtet, ohne die maßgeblichen Einfüge-Kriterien zu missachten oder die Rechte der Nachbarn zu verletzen.

Auf dem zu bebauenden Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid (Az.: 2020-0655) für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und eines Doppelhauses mit zwei Carports vor. Hierfür wurde eindeutig das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Betrachtet man den Vorbescheid und den vorliegenden Bauantrag, unterscheiden sich die Gebäude in ihrer Größe unwesentlich. Das

geplante Haus 2 weist eine Breite von 6,74 m und eine Länge von 11,99 m auf. Die im Vorbescheid genehmigte Doppelhaushälfte weist eine Breite von 6,50 m und eine Länge von 10 m auf. Somit weicht die geplante Bebauung nur unwesentlich von der dargestellten Planung des Vorbescheides ab.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein und ist mit dem vorhandenen Vorbescheid vergleichbar.

Das Landratsamt erwägt daher, gemäß Art. 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Der Markt Peißenberg erhält gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 09.12.2021 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vertritt weiterhin die Auffassung, dass sich das Gebäude (Gebäude 2) nicht in die umliegende Bebauung einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird damit nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

6:5

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes mit Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 3199/7 der Gemarkung Peißenberg (Kramerstraße 2)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3199/7 der Gemarkung Peißenberg eine Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit im ersten Obergeschoss beabsichtigt.

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

Abweichend von den Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes wird eine Zulassung der nachfolgend genannten Befreiungen beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten um 1,57 m (Baukörper Wohngebäude) sowie Anbau eines Balkons mit einer Tiefe von 1,60 m.

Begründung:

„Bereits der genehmigte Bestand (Bescheid Nr. 64/1977), auf dem das neu zu errichtende 1. Obergeschoss bündig aufgebaut wird, überschreitet die Baugrenze um 1,57 m (hierfür wurde im Jahr 1977 bereits eine entsprechende Befreiung erteilt).

Weiterhin findet die Überschreitung der Baugrenze auf der großen Gartenseite des Baugrundstücks statt, wodurch weder die Ansicht von der Kramerstraße noch die angrenzenden Nachbarn durch das Bauvorhaben eingeschränkt werden. Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung und Belüftung noch der Besonnung zu erwarten.“

2. Dacheindeckung mit roten Dachziegeln – gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Dacheindeckung mittels braun engobierter Platten vorgesehen.

Begründung:

„Da die überwiegende Anzahl von Nachbardächern ebenfalls mit roten Dachziegeln gedeckt ist (siehe Abbildung 1), wird durch die Verwendung dieser eine einheitliche, ortsbildtypische Dachlandschaft geschaffen.“

3. Errichtung von zwei weiteren, nicht überdachten Stellplätzen und Nutzung der bereits bestehenden Garage – gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Stellplatzverhältnis 1:1,5 anzustreben, wobei mindestens 50 % in Garagen anzuordnen sind.

Begründung:

„Für die zwei Wohneinheiten werden drei Stellplätze errichtet, davon ist jedoch nur einer in der Garage. Aus diesem Grund befinden sich nur 33 % anstatt den geforderten 50 % der Stellplätze in der Garage.

Die ordnungsgemäße Anzahl der unabhängigen Stellplätze wird aber nachgewiesen.

Weiterhin können in der 10 m langen Garage zwei abhängige Stellplätze angeordnet werden. Auf dem Baugrundstück befindet sich darüber hinaus eine große, asphaltierte Einfahrt, auf der wiederum zwei hintereinander angeordnete, abhängige Stellplätze vorhanden sind. Somit befinden sich auf dem Grundstück in Summe fünf teils abhängige Stellplätze, davon sind zwei in der Garage.“

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 23.11.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Außerdem kann der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der im Sachverhalt genannten Baugrenzenüberschreitung sowie bezüglich der vorgesehenen Dacheindeckung mit roten Dachziegeln und der Anlage von zwei weiteren, nicht überdachten Stellplätzen für die hinzukommende Wohneinheit zugestimmt werden.

Aus Sicht des Marktes Peißenberg werden die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Befreiungen nicht berührt, außerdem erscheinen die vorgesehenen Abweichungen städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung/Wiedervorlage) - 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/ 81a/ 81b/ 81c) 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 letztmalig in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 15.11.2021 behandelt, dabei wurde der nachfolgend genannte Beschluss gefasst:

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

Die vorliegende Änderungsplanung wurde einschließlich des genannten Beschlusses des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses und negativer Stellungnahme der Gemeinde an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.

Von Seiten des Landratsamtes liegt dem Markt Peißenberg mittlerweile folgende Stellungnahme vor:

„...Die Marktgemeinde Peißenberg hat dem Bauantrag das Einvernehmen verweigert. Nach unserer Ansicht wurde das Einvernehmen zu Unrecht verweigert.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB darf das gemeindliche Einvernehmen danach nur aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Das Bauvorhaben muß sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet. Das Wohnen ist in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich auf die Kubatur (Grundfläche und Höhe) der in der Umgebung befindlichen Gebäude abzustellen. Der Gebäudekomplex in unmittelbarer Nachbarschaft auf den Fl.Nrn. 803/5 und 805/2 ist sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch der Grundfläche mit dem geplanten Gebäudekomplex vergleichbar, geringfügige Überschreitungen einzelner Maße sind hinnehmbar, soweit dies keine bodenrechtlichen Spannungen auslöst. Aufgrund der nicht homogenen Struktur des Bauquartiers werden durch den geplanten Baukörper keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen.

Da die offene Bauweise vorherrscht und auch im Hinterliegerbereich in der Umgebung eine Bebauung mit Hauptgebäuden vorzufinden ist, fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen ein.

Durch die geplante bauliche Nachverdichtung werden keine bisher erforderlichen Stellplätze verdrängt. Die erforderlichen Stellplätze für die Neubauteile werden auf dem Grundstück

nachgewiesen. Für die Umnutzung des Bestandsgebäudes kann gemäß Art. 47 Abs. 1 S. 3 BayBO auf die erforderlichen Stellplätze verzichtet werden, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erschweret oder verhindert würde.

Das Landratsamt erwägt daher, gemäß Art 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen...“.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss erhält hiermit erneut die Gelegenheit, über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern.

Beschlussvorschlag:

Der Vorgang wird erneut zur Beratung in die Fraktionen und zur abschließenden Behandlung in den Marktgemeinderat verwiesen.

Es wurde diskutiert, dass der Stellplatznachweis weiter ungeachtet der gesetzlichen Bestimmungen als nicht ausreichend angesehen wird, 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 auch weiterhin 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 und ohne Zustimmung des Marktes Peißenberg als nicht möglich. Die Verwaltung wird gebeten, das Landratsamt um Stellungnahme zu bitten, auf Grund welcher gesetzlichen Bestimmungen die nach Ansicht des Ausschusses inakzeptable massive Grenzbebauung zugelassen werden kann. Weiter wurde diskutiert, die Entscheidung des Landratsamtes rechtlich prüfen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

(Abstimmung nur zum Verweis in die Ausschüsse und MGR)

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Vorberatender Teil

4 Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG); Nachtrag der Bräuastlhalle in die Denkmalliste Teil A; Herstellung des Benehmens mit dem Markt Peißenberg

Sachverhalt:

Dem Markt Peißenberg wurde mit Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz vom 10.11.2021 mitgeteilt, dass es sich bei der Bräuastlhalle um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt und daher in die Denkmalliste wie folgt nachzutragen ist:

D-1-90-139-50

Turnhalle mit Gasthof der ehem. Freien Turnerschaft Peißenberg, dann sog. Bräuastlhalle, zweigeschossiger Walmdachbau mit geöffneten oder vorgeblendeten, spitzbogigen Arkaden, geböschten Eckpfeilern, zweigeschossigen Erkern und Zwerchhaus in Formen des expressionistisch beeinflussten Heimatstils von Alois Kranebitter, 1927; mit Ausstattung.

1. Anlass, Baugeschichte und Baubeschreibung

a. **Anlass**

Auf Anregung der UDSchB des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde die Denkmaleigenschaft des Anwesens geprüft. Im Nachgang zur Ortseinsicht am 06.12.2017, an der der Eigentümer, Vertreter des LRA's und der Hauptkonservator des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Herr Dr. Knipping, teilnahmen, erfolgten Literatur und Archivalienrecherchern.

b. **Baugeschichte, Baubeschreibung**

Die Turnhalle mit Gasthof ist im Jahr 1927 von dem Münchener Architekten Alois Kranebitter für den Arbeiter-Turnverein „Feie Turnerschaft Peißenberg“ errichtet worden. Im Mai 1933 erfolgte die Umbenennung in „Bräuwaistl-Bierhalle“ infolge des bald darauf vollzogenen Eigentümerwechsels zur Brauerei Bräuwaistl AG in Weilheim.

Die Turnhalle mit Gasthof liegt städtebaulich prominent in der Ortsmitte an der Hauptstraße, die vor der Gebäudefront platzartig mit einer Baumbepflanzung ausgeweitet ist. Der Gasthof ist ein repräsentativ gestalteter, zweigeschossiger Walmdachbau, der abwechslungsreich durch im Eck geöffnete und sonst vorgeblendete spitzbogige Arkadenreihen, geböschte Eckpfeiler, Eckbänderungen, unterschiedliche Fensterformate und –gruppierungen, giebelseitige Erker auf dreiseitiger Grundfläche, die zwerchhausartig bis in das Dach hineinreichen, gestaltet ist.

Erschlossen wird das Gebäude über die im südwestlichen Eck geöffneten Arkadenstellungen und über den traufseitig mittigen Eingang, der zur Gastronomie führt. Auf der westlichen Giebelseite befindet sich die breite Treppenanlage mit Kunststeinstufen, die in den Vorraum zum großen Saal führt. Dieser ist durch zwei bauzeitliche Flügeltüren erschlossen. Er wird von einer mächtigen trapezförmigen Balkendecke überspannt, die mit bauzeitlichen geometrischen Mustern farbig bemalt ist. Die Ableitung der Kräfte leisten verschaltete, wandpfeilerartige Stützen.

Die Decke schmücken zwei entstehungszeitliche, große, schmiedeeiserne Radleuchter, welche die bewegliche denkmalwerte Ausstattung bilden. Die Längswände sind mit Rahmenstuckierungen in geometrischen Formen verziert. AM westlichen Saalende ist eine große, hölzerne Empore ausgebildet, die eine ebenfalls bemalte Pflastergliederung und Felderungen mit Rautenmustern besitzt. Die Erschließung der Empore leistet eine bauzeitliche zweiläufige, viertelgewendelte Holzterasse. Die Bühne am östlichen Saalende weist moderne Einbauten auf. Der Saalfußboden ist erneuert.

Die Wirtshausstube im Erdgeschoß wurde baulich verändert. Weitgehend bauzeitlich erhalten hat sich die Verwalterwohnung im Osten und das dazugehörige hölzerne Treppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer. Das entstehungszeitliche Dachtragwerk ist eine mächtige Fachwerkträgerkonstruktion mit Zangen und teilweise verschraubten Holzverbindungen.

2. Begründung der Denkmaleigenschaft

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 BayDSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemein liegt.

a. **Denkmalfähigkeit**

Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlagenteile stammen aus vergangener Zeit.

b. **Denkmalbedeutung**

Folgende Bedeutungen gem. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG wurden erkannt.

Geschichtliche Bedeutung:

Die Turnhalle mit Gasthof besitzt hohe geschichtliche Bedeutung. Sie ist 1927 im Auftrag des Arbeiter-Turnverein „Freie Turnerschaft Peißenberg“ erbaut worden. Peißenberg hatte sich im Laufe des 19. Jahrhunderts mit der Entdeckung der Pechkohle zu einer vom Kohlebergbau geprägten Gemeinde entwickelt, die rasch gewachsen ist. Im Schreiben des Arbeiter-Turnvereins an den Gemeinderat im Jahr 1927 wird die Bauabsicht mit dem „Anwachsen des Vereins“ und dem „Mangel an geeigneten Lokalen“ begründet und als Ziel des Turnbetriebs die „Erziehung und Ertüchtigung der Jugend“ genannt, wobei die Mitbenutzung der Turnhalle durch die Volksschule in Aussicht gestellt wurde. In einer Notiz zum Genehmigungsprotokoll wurde vom Gemeinderat vermerkt, dass die Gastwirtschaft wohl von „linksgerichteten Vereinen“ besucht werden und die Klientel hauptsächlich aus Bergarbeitern bestehen werde. Dies dürfte der Grund dafür gewesen sein, dass nach der Machtergreifung die NSDAP in demütigender Absicht vor der Turnhalle und Gastwirtschaft des Arbeiter-Turnvereins im März 1933 die fotografisch dokumentierte, öffentliche Verbrennung der sogenannten roten Parteifahnen vorgenommen hat. Mit der raschen Gleichschaltung der Vereine durch das NS-Regime wurde die Arbeiter-Turnerschaft verdrängt. Noch im Mai 1933 wurde vom Bürgermeisteramt verfügt, dass das Gebäude nicht mehr nach der „Freien Turnerschaft“, sondern „Bräuwaschl-Bierhalle“ genannt werden solle. Der Namensänderung sollte sich nach Auflösung des Arbeiter-Turnvereins die Eigentumsübertragung an die Brauerei Bräuwaschl AG in Weilheim anschließen. Das Bezirksamt Weilheim verfügte noch im Juni 1933 die umgehende Entfernung des Turnerzeichens von der Südfassade des Gebäudes. Die Turnhalle mit Gasthof bildet damit ein wichtiges und sprechendes Zeugnis für die wechselvolle Geschichte der Arbeiterkultur in Peißenberg, ihre Leistungen genauso wie ihre Bedrängnis in den Zeiten der NS-Diktatur.

Künstlerische Bedeutung

Das Gebäude ist eine trotz der Veränderungen vor allem im Erdgeschoß insgesamt gut in seinem historischen Baubestand erhaltene Turnhalle mit Gasthof, die als Beispiel der 1920er Jahre für diese Bauaufgabe hohe Seltenheit besitzt. In seiner spannungsvollen Gestaltung, die den Baukubus abwechslungsreich durch Arkadenstellungen und Erker aufbricht, ist das Gebäude ein beispielhafter Vertreter der heimatstiligen Reformarchitektur der 1920er Jahre. Zeittypisch ist dabei die Verwendung expressiv geometrischer Formen. Einen gestalterischen Höhepunkt setzt dabei die große Turnhalle mit ihrer bemalten Holzdecke. Konstruktiv bemerkenswert ist dabei die Verwendung von Fachwerkträgern im Dachbereich, die das Gebäude mit anderen Turnhallen des frühen 20. Jahrhunderts verbindet. Große Verwandtschaft besitzt die Architektursprache der Turnhalle mit der ein Jahr später vom selben Architekten in Peißenberg erbauten Friedenskirche, bei der auch die spitzbogigen Arkaden, die geböschten Pfeiler und eine hölzerne Dachkonstruktion verwendet wurden, so dass hier Ansätze zu einer das Ortsbild Peißenbergs prägenden Gestaltung zu erkennen sind.

Städtebauliche Bedeutung

Durch ihre prominente, platzbildend von der Hauptstraße zurückgesetzten Lage ebenso wie die im Verbund mit der Friedenskirche bestehenden Ansätze zur stadträumlich übergreifenden, ortsbildprägenden Gestaltung, besitzt die Turnhalle auch städtebauliche Bedeutung.

c. Denkmalwürdigkeit

Aufgrund seiner besonderen geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung liegt die Erhaltung des Gebäudes im Interesse der Allgemeinheit.

3. Verfahrenserläuterung

Dieses Schreiben dient der nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Gemeinde. Sie bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen.

Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 BayDSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentlichen oder privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

4. Frist zur Herstellung des Benehmens nach Art. 2 BayDSchG

Äußerungen sind bis zum 15. Februar 2022 mitzuteilen. Sofern bis dahin keine Rückmeldungen vorliegen wird davon ausgegangen, dass aus Sicht des Marktes Peißenberg keine fachlichen Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich sind. Die Eigentümer, die Heimatpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde haben einen Abdruck des vorgenannten Schreibens erhalten.

Der Marktgemeinderat hat nun darüber zu entscheiden, ob gegen die Eintragung des Anwesens Hauptstraße 64, Bedenken vorgebracht werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Gegen den Nachtrag der Bräuwaslhalle in die Denkmalliste Teil A werden keine Einwendungen erhoben bzw. keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Anmerkung:

Nach der Abstimmung wurde durch die Ausschussmitglieder übereinstimmend geäußert, dass die Feststellung der Denkmaleigenschaft der Bräuwaslhalle begrüßt wird. Allerdings soll der Markt nun auch dafür Sorge tragen, dass eine dem Gebäude entsprechende Nutzung gefunden wird oder Ideen entwickelt werden sollen, den Erhalt auch auf Dauer zu sichern. Dann soll auch gelten, obwohl es sich nicht um eine (Pflicht)Aufgabe des Marktes handelt.

5 Kennnisgaben

Situation Lesegarten an der Bücherei

Hr. MGR Rießenberger stellt fest, dass der Vandalismus im Lesegarten nicht hinnehmbar ist. Hr. Rießenberger hat bei einem Besuch der TSV-Geschäftsstelle Jugendliche angesprochen, die sich in den Abendstunden im Lesegarten aufhielten und sie gebeten, das Areal zu verlassen. Seiner Bitte wurde jedoch nicht gefolgt. Er fordert eine Satzung, welche z. B. Alkoholgenuß auf öffentlichen Plätzen verbietet. Der Vorsitzende berichtet hierzu von einem bereits stattgefundenen Gespräch mit der Polizei, dem Ordnungsamt und dem Leiter der Bücherei, um Lösungsmöglichkeiten zu finden, welche aber nicht eine generelle Schließung des Areals zur Folge haben. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass eine Satzung bereits besteht (Sondernutzungssatzung des Marktes Peißenberg).

Darüber hinaus wird versucht, den Lesegarten auszuleuchten, um die Nutzung unattraktiv zu machen. Hr. Rießenberger bittet darum, die gültigen Bestimmungen so zu veröffentlichen, dass jeder Zugang zu den Bestimmungen hat bzw. jeder Kenntnis davon erhält.

Die Ordnungsbehörden wurden angehalten, den Bereich wirksamer zu kontrollieren, ggf. auch Platzverweise auszusprechen. In einem ersten Schritt wird jedoch die Attraktivität eingeschränkt, wie z. B. einer zeitlichen Beschränkung des zur Verfügung stehenden kostenfreien W-Lans. Die Situation soll beobachtet werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung