



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 02.05.2022, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:45 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 Dr. Philipp Schwarz

Vertreter

Herr Robert Halbritter

Vertretung für Herrn Bernd Schewe

Personal

Herr Stefan Geisenhof
Herr Stefan Pröbstl
Herr Bernhard Schregle

weitere Anwesende:

Herr Guggenmos Lebenshilfe
Herr Lechner Planungsbüro Lechner
Frau Hanakam Planungsbüro Lechner

Anwesende Marktgemeinderatsmitglieder als Zuhörer:

Herr Rudi Mach
Herr Christian Quecke

Presse:

Herr Jepsen WMer Tagblatt

Zuhörer:

2 Zuhörer

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Bernd Schewe

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 07.03.2022
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Anträge auf Baugenehmigung - Aufteilung Austragshaus u. Nutzungsänderung Dachgeschoss zur Ferienwohnung sowie Nutzungsänderung Appartement für einen Auszubildenden/Saisonarbeiter zur Ferienwohnung (Fl.Nr. 10 der Gemarkung Ammerhöfe/Berghof 1 a/b)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Teilflächen des Krankenhauses Peißenberg zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Grundstück Fl.Nr. 840 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 55)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/61 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Reberweg)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung und zwei Ferienwohnungen mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 578 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 8)

Vorberatender Teil

- 4 Vorstellung der Entwurfsplanung durch das beauftragte Planungsbüro und Antrag auf Baugenehmigung zum An- und Umbau am Kindergarten "Regenbogen" auf den Grundstücken Fl.Nr. 3090 und 3092/3 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 3)
- 5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung/Aufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hutterer-Leite"
- 6 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Wiedervorlage
- 7 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das "Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße"
- 8 Vollzug des BauGB; 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Wörther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens
- 9 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.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 07.03.2022

Die Sitzungsniederschrift vom 07.03.2022 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Anträge auf Baugenehmigung - Aufteilung Austragshaus u. Nutzungsänderung Dachgeschoss zur Ferienwohnung sowie Nutzungsänderung Appartement für einen Auszubildenden/Saisonarbeiter zur Ferienwohnung (Fl.Nr. 10 der Gemarkung Ammerhöfe/Berghof 1 a/b)

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Planungen ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 10 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 1 a/b) die Aufteilung eines bestehenden Austragshauses und Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu einer Ferienwohnung (Antrag 1/Berghof 1 a) sowie die Nutzungsänderung eines Appartements für einen Auszubildenden oder Saisonarbeiter zur Ferienwohnung (Antrag 2/Berghof 1 b) beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Berghof).

Auf dem Grundstück bestehen in drei Gebäuden (Berghof 1/1 a/1 b) derzeit die nachfolgend genannten (Wohn-) Nutzungen:

1. Betriebsleiterwohnhaus mit zusätzlich zwei Ferienwohnungen (Berghof 1);
2. Austragshaus mit einer Wohneinheit (Berghof 1 a);
3. Landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit einem Appartement für Auszubildende oder Saisonarbeiter sowie einer weiteren Ferienwohnung (Berghof 1 b).
Für das genannte Gebäude liegt aktuell außerdem ein weiterer Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer zusätzlichen Betriebsleiterwohnung beim Landratsamt Weilheim-Schongau zur Genehmigung vor.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den Anträgen auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 31.03.2022 und 01.04.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderungen zur Schaffung von insgesamt fünf Ferienwohnungen im Außenbereich ist – bezogen auf die vorhandene Betriebsgröße – allerdings abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Teilflächen des Krankenhauses Peißenberg zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Grundstück Fl.Nr. 840 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 55)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 840 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 55) eine Nutzungsänderung des Krankenhauses Peißenberg zur vorübergehenden Unterbringung von 87 Flüchtlingen für nicht anders zu bewältigende Zuweisungen bzw. Krisensituationen beabsichtigt.

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

Die geplante Umnutzung betrifft Teilflächen im Untergeschoss und ersten Obergeschoss des westlichen Gebäudeflügels sowie im ersten und zweiten Obergeschoss des östlichen Gebäudeteiles.

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 31.03.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/61 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Reberweg)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/61 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Reberweg) die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Technikraum beabsichtigt.

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

Die Grundflächenzahl für das Wohngebäude wurde in den Antragsunterlagen mit 0,33 angegeben. Gemäß den Regelungen der BauNVO ist in Wohngebieten zunächst eine max. Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, wobei dieser Wert durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. um 50 vom Hundert (= 0,6) überschritten werden kann.

Dieser Wert könnte bezüglich der auf dem Grundstück vorgesehenen (Neben-)Anlagen ggf. überschritten werden.

Allerdings weisen auch bereits die umliegenden Grundstücke eine vergleichsweise dichte Bebauung - bezogen auf die bestehenden Grundstücksgrößen - auf.

Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg ist für die geplanten zwei Wohneinheiten grundsätzlich die Errichtung von insgesamt vier Stellplätzen, davon zwei Garagenstellplätze erforderlich.

Vorgesehen ist allerdings die Schaffung von drei nicht überdachten Stellplätzen sowie die Errichtung eines Garagenstellplatzes, hierfür wird die Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der genannten Satzung beantragt.

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 21.04.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit der geplanten Gesamtgrundfläche ist - bezogen auf die vorhandene Umgebungsbebauung - abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Außerdem kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zur Ausführung nur eines Garagenstellplatzes zugestimmt werden - die für die beiden Wohneinheiten insgesamt erforderlichen vier Stellplätze wurden in der Planung dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung und zwei Ferienwohnungen mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 578 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 8)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 578 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 8) der Errichtung eines Gebäudes mit einer weiteren Betriebsleiterwohnung (Austragshaus) und zwei Ferienwohnungen mit Doppelgarage zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Ammerhöfe).

Der Neubau ist östlich der bestehenden Hofstelle vorgesehen. Gemäß der den Antragsunterlagen beigefügten Stellungnahme soll durch die Neuerrichtung des Gebäudes eine lt. Angaben der Antragsteller sehr aufwändige Sanierung bzw. Entkernung des bestehenden, über 500 Jahre alten Bauernhauses vermieden und gleichzeitig der notwendige Wohnraum für die im landwirtschaftlichen Betrieb tätigen Personen erzielt werden.

Zur Schaffung eines weiteren Standbeines ist außerdem der Einbau von zwei Ferienwohnungen geplant.

Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes und der Positionierung des Gebäudes erscheint der Baukörper an der Nord- und Ostseite dreigeschossig (III+D).

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 19.04.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Außenbereich ist allerdings abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Vorstellung der Entwurfsplanung durch das beauftragte Planungsbüro und Antrag auf Baugenehmigung zum An- und Umbau am Kindergarten "Regenbogen" auf den Grundstücken Fl.Nr. 3090 und 3092/3 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 3)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 3090 und 3092/3 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 3) ein Umbau des bestehenden Kindergartens „Regenbogen“ beabsichtigt. Außerdem ist die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus im nördlichen Gebäudebereich sowie eines Nebengebäudes (Geräteraum/Müll) an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Sulzer Straße und Thalackerstraße“ an einer Gemeindestraße (Thalackerstraße).

Die Umbaumaßnahmen betreffen die Raumaufteilungen und Nutzungen im Innenbereich des bereits bestehenden Gebäudes. Des Weiteren ist eine Neuerrichtung des Dachgeschosses des östlichen Gebäudeteiles geplant.

Außerdem ist im nördlichen Grundstücksbereich die Schaffung eines neuen Eingangsbereiches mittels eines erdgeschossigen Erweiterungsbaus beabsichtigt. Als Dachform ist hierzu die Ausführung einer begrüntem Flachdach- bzw. flach geneigten Satteldachkonstruktion geplant.

Da gemäß den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes grundsätzlich die Errichtung von Satteldächern mit einer Neigung von 32 bis 34 Grad vorgesehen ist, wäre für die Ausführung eines Flachdaches (Gründach) bzw. flach geneigten Satteldaches (Dachneigung 15 Grad) die Erteilung entsprechender Befreiungen erforderlich.

Gleiches gilt für die Errichtung des an der nördlichen Grundstücksgrenze geplanten Nebengebäudes.

Hierzu die Ausführungen des beauftragten Planungsbüros:

„Für den kleinen Anbau ist aus geometrischen Gründen ein Satteldach nicht verhältnismäßig und technisch nicht möglich. Deshalb soll ein begrüntes Flachdach zur Ausführung kommen. Die Befreiung wird hinsichtlich Dachform (Flachdach statt Satteldach) und Dachdeckung (Gründach statt Dachplatten) beantragt.

Im Übergangsbereich zwischen Bestand und Anbau wird das Dach ergänzt, allerdings, aus technischen und geometrischen Gründen, nicht in derselben Dachneigung wie der Bestand und wie es der Bebauungsplan vorschreibt. Die Befreiung wird für die Dachneigung beantragt (15 Grad statt 32 – 34 Grad).

Das schmale Nebengebäude (Breite 1,54 m) an der Grenze entspricht ebenfalls in Dachform und Eindeckung nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Auch hier ist ein Satteldach, aufgrund der geringen Breite, technisch schwer umsetzbar. Es würde ein begrüntes Pultdach zur Ausführung kommen. Die Befreiung wird hinsichtlich Dachform (Pultdach statt Satteldach) und Dachdeckung (Gründach statt Dachplatten) beantragt.“

Darüber hinaus ergibt sich mit der geplanten Erweiterung eine Abweichung von den Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl (0,5), hierzu ebenfalls die Ausführungen des beauftragten Planungsbüros:

„Die Abweichung wird für die GFZ beantragt. Der Bebauungsplan sieht eine GFZ von 0,5 für das Grundstück vor. Durch den kleinen Anbau würde die GFZ bei 0,5062 liegen, also eine geringfügige Abweichung von der Vorgabe. Die neue Grundfläche des Anbaus beträgt 36,16 m², dabei wird die Geschossfläche um 9 m² überschritten. Bei einer kleineren Grundfläche des Anbaus wäre die

Funktion eingeschränkt. Aus diesem Grund wird für die geringfügige Überschreitung der GFZ eine Abweichung vom Bebauungsplan beantragt.“

Für die Durchführung der Baumaßnahme wurde durch das beauftragte Planungsbüro die nachfolgende (vorläufige) Kostenschätzung erstellt:

Vorläufige

Kostenschätzung Kindergarten Regenbogen

Umbau und Sanierung, Neugestaltung der Außenanlagen

Abbruch Garage mit Dachstuhl, Zwischenbau, DG Altbau	1	psch.	20.000,00 €	20.000,00 €
Entkernung Altbau, mit Eigenleistung Bauhof				
Innenwände Bestand, Gartenhütte....				
Umbau + energ. Sanierung Altbau EG+OG ohne WDVS	620	m ³	500,00 €	310.000,00 €
Zulage Dämmung gegen Erdreich und Fundamente	1	psch.	27.000,00 €	27.000,00 €
Neubau DG im Bereich Altbau (Satteldach)	320	m ³	600,00 €	192.000,00 €
Anbau EG Nord (Flachdach)	110	m ³	700,00 €	75.000,00 €
Lüftungsanlage Gruppenräume + MZ	4	St.	15.000,00 €	Offen
Verbesserung Akustik Gruppenräume + MZ	4	St.	7.000,00 €	28.000,00 €
Umbau Treppenhaus + Anpassung Bestandsdach	120	m ³	800,00 €	96.000,00 €
Umbau Bäder EG/OG Bestand	1	psch.	10.000,00 €	10.000,00 €
Anpassungen Brandschutz im Bestand	1	psch.	12.000,00 €	12.000,00 €
KG 300 + 400				770.000,00 €
Vorplatz Nord, Müll- + Lagerräume	1	psch.	35.000,00 €	35.000,00 €
Terrassenflächen, Garten oben (Minimallösung)	1	psch.	10.000,00 €	10.000,00 €
Stützmauer, Treppenanlage	1	psch.	25.000,00 €	25.000,00 €
Gartenanlage unten, Umbau Stellplätze	1	psch.	15.000,00 €	15.000,00 €
Stellplätze an der Straße	1	psch.	25.000,00 €	Straßenbau
Spielgeräte Umbau, Neu (Bauhof)	1	psch.	15.000,00 €	5.000,00 €
KG 500				90.000,00 €
KG 300+400+500				860.000,00 €
KG 700 (ca. 25%)				215.000,00 €
Unvorhergesehenes (ca. 5%)				53.750,00 €
Gesamtkosten				1.128.750,00 €

Stand 11.03.2022

(ohne Angaben der Fachplaner HLS, Elektro und Statik)

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 17.03.2022.

Nach Vorstellung der Planungen durch das beauftragte Architekturbüro wird von Seiten des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates empfohlen.

Außerdem kann der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der vorgesehenen Dachformen/-neigungen/-eindeckungen und Geschossflächenzahl (wie im Sachverhalt beschrieben) zugestimmt werden.

5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung/Aufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hutterer-Leite"

Sachverhalt:

Folgender Antrag wurde bei der gemeindlichen Bauverwaltung eingereicht:

„Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans für des Gebiets für den Schwalbenweg

*Wir möchten eine dritte Wohnung in unser Haus integrieren und begründen das wie folgt:
Um dem anhaltenden Wohnungsmangel im südlichen Oberbayern entgegen zu wirken, möchten wir eine Souterrain-Wohnung mit ca. 79 m² mit separatem Hauseingang im Süden erstellen. Hierfür beantragen wir die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans für den Schwalbenweg in Peißenberg, da für dieses Baugebiet mit den Flurgrundstücken nur 2 Wohneinheiten erlaubt sind. Diese Maßnahme würde zudem zu den Zielen der schonenden Bodennutzung und der Eindämmung der Versiegelung beitragen.*

Ein zusätzlicher nicht überdachter Parkplatz für diese Wohnung würde gemäß den beigefügten Skizzen mit erstellt werden um den Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheiten einzuhalten. Hierfür müsste gemäß der Skizze der Baum im Westen entfernt werden, welches wir mit beantragen möchten. Die Einhaltung der Bepflanzung von 1 Baum pro 315 ² Grundstücksfläche ist mit den vier bestehenden Spalierbäumen im Osten eingehalten. Um diese Baumaßnahme durchführen zu können, müsste die Gartenmauer im Südwesten und Westen entfernt werden. Hierfür beantragen wir anstelle der Mauer einen Gartenzaun zu setzen. Das harmonische Bild der Siedlung würde dadurch aufgewertet, da bei allen umliegenden Grundstücken bereits ein Zaun anstelle der Mauer als Einfriedung aufgestellt sind.

Die Räume für die Souterrain-Wohnung sind derzeit als Kellerräume ausgewiesen und müssen als Wohnräume ausgewiesen werden. Wenn möglich, möchten wir dies gleich mit beantragen. Falls das nicht möglich ist, können Sie uns an eine entsprechende Stelle verweisen?

Mit freundlichen Grüßen“

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.04.2021 wurde festgelegt, dass im Rahmen von Freistellungsanträgen –was hier für die Umnutzung der Räume erforderlich wäre- geprüft werden soll, ob Bebauungspläne unter Umständen nicht aufgehoben werden können, sofern keine städteplanerischen Ziele gefährdet werden. Dies kann ohne eine qualifizierte Aussage des Marktbaumeisters zu diesem Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auch für die Änderung, Ergänzung **oder Aufhebung** gilt. Aus planerischer Sicht ergibt sich selten ein Grund, einen qualifizierten Bebauungsplan **ersatzlos** aufzuheben; schon gar nicht, weil ein Bebauungsplan inzwischen nahezu vollständig durchgeführt ist und damit als Plangrundlage nicht mehr erforderlich sei. Ein Bebauungsplan erledigt sich nämlich nicht – etwa wie ein Verwaltungsakt – dadurch, dass er entsprechend den Festsetzungen durchgeführt wird. Ein Bebauungsplan kann wiederholt vollzogen werden, da er einen allgemein verbindlichen Rahmen für die bauliche Nutzung der Grundstücke setzt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977).

Ob der Bebauungsplan seine Funktion verloren hat, da

- die tatsächlichen Verhältnisse die Durchführung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließen und
- die Undurchführbarkeit des Bebauungsplans so offenkundig ist, dass ein in seine Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient,

wird von der Verwaltung bezweifelt.

Wenn man eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich wünscht, wäre der Bebauungsplan mit allen Festsetzungen zu prüfen und in einem Änderungsverfahren die möglichen Erfordernisse zu prüfen.

Der Marktgemeinderat hat nunmehr über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung über das weitere Vorgehen soll nach Beratungen in den Fraktionssitzungen in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

**6 Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet
"Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Wiedervorlage**

Sachverhalt:

Bei der gemeindlichen Bauverwaltung wurde folgender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ eingereicht:

„Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof für das Grundstück Fl.Nr. 2343 der Gemarkung Peißenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir für das oben genannte Grundstück eine Änderung des Bebauungsplans beantragen und im Folgenden weitere Überlegungen und Hintergründe hierzu darlegen. Das Grundstück befindet sich derzeit im Besitz einer Erbengemeinschaft. In den letzten Jahren hat sich im Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof einiges verändert, das wir aufmerksam verfolgt haben. Zum einen wurden auf der ehemaligen Flurnummer 2340 zwei Einfamilienhäuser sowie zwei Doppelhaushälften errichtet, davon ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe. Zuletzt wurde bekannt, dass gemäß einem Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.03.2021 die weitere Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2427/8, das sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und darüber hinaus im Außenbereich befindet, ermöglicht werden soll. Mit diesem Beschluss wird eine weitere Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht.

Nachdem wir bereits vor einigen Jahren –leider jedoch erfolglos- versucht haben mit einer Ausnahmegenehmigung eine Wohnsituation für jede Partei der Erbengemeinschaft möglich zu machen, haben wir dieses Vorhaben vorerst ruhen lassen. Nach den derzeitigen Veränderungen in den letzten Jahren hat sich auch bei uns viel verändert. Beide Kinder haben inzwischen eigene Familien. Umso mehr ist der Wunsch präsent auf dem Elterngrundstück mit den eigenen Kindern sesshaft zu werden.

Nachdem wir gesehen haben, dass dies bei anderen Grundstücken umgesetzt werden konnte, stellen wir hiermit einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, der auch uns dies erfüllen könnte.

Die geplante Verschiebung der Bebauungslinie nach Süden und darauf geplanten Gebäude können der angehängten Skizze entnommen werden. Dabei wurde darauf geachtet, die Bebauungslinie nur soweit zu verschieben, wie dies unbedingt notwendig ist, um eine sinnvolle Gestaltung zu erreichen. Ebenso würde sich das entstehende Einfamilienhaus in zweiter Reihe in die natürliche Bebauungslinie einfügen, die bereits durch das in zweiter Reihe stehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2342/3 gegeben ist. Mit dieser Planung würde jede Partei der Erbengemeinschaft ein Haus bzw. eine Doppelhaushälfte erreichen.

Da sich der Marktgemeinderat ursprünglich eine Überarbeitung des kompletten Gebiets gut vorstellen konnte, hoffen wir, dass die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2427/8 keine Einzelausnahme bleibt, da dies unnachvollziehbar erscheinen würde. Generell lassen sich keine prägnanten Unterschiede zwischen den hier genannten Projekten zu

unserem erkennen, weshalb wir hoffen, dass –gerade auch im Hinblick der Gleichbehandlung- unserem Antrag ebenso entsprochen werden kann, damit auch unsere Familien auf das elterliche Grundstück zurückkehren können.

Mit freundlichen Grüßen“

Zum Sachverhalt wird Bezug genommen auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.09.2021, mit welchem nach Würdigung der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern festgelegt wurde, zunächst den o. g. Bereich des Bebauungsplanes zu ändern und erst nach Abschluss des Verfahrens weitere Erweiterungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen.

Der Marktgemeinderat hat nunmehr die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ wird zunächst nicht zugestimmt. Es wird festgelegt, dass zunächst der Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.09.2021 umzusetzen ist, wonach die weitere Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2427/8 der Gemarkung Peißenberg zu ermöglichen ist. Der vorgenannte Antrag ist durch die Verwaltung nach Abschluss dieses Verfahrens erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Weiter wird die Verwaltung aber zum jetzigen Zeitpunkt bereits beauftragt, im Rahmen einer Entwurfsplanung die Schaffung weiterer Baurechte südlich der Straße Alter Bahnhof zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das "Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße"

Sachverhalt:

Mit nachfolgend aufgeführtem Konzept hat der Verein „Lebenshilfe für Menschen mit Behinderungen Weilheim-Schongau e.V.“ die Änderung des Bebauungsplanes für das „Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße“ für die Grundstücke Fl.Nr. 3224/78, 3224/79, 3224/80, 3224/81 und 36224/82 der Gemarkung Peißenberg eingereicht:

Konzept für ein ambulant betreutes Wohnhaus und ein Wohnhaus für gemeinschaftliches Wohnen

1) Einleitung

Die Lebenshilfe Weilheim – Schongau e. V. fühlt sich den Grundsätzen (Grundsatzprogramm 11/2011) der Bundesvereinigung der Lebenshilfe verpflichtet. Der Inhalt dieser Grundsätze ist wie folgt definiert:

- Sicherung der Menschenrechte
- Verwirklichung von Teilhabe
- Gestaltung des Zusammenlebens in einer Gesellschaft für Alle

Leitgedanke für das vorliegende Konzept ist die Erkenntnis, dass Wohnen ein wesentliches Grundelement des Lebens ist und dass Menschen mit Behinderung im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein Leben lang lern- und entwicklungsfähig sind.

Wie allen Menschen, haben auch Menschen mit Behinderung ein Recht auf **angemessenes Wohnen**. Darüber hinaus ist unsere Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen eine logische Fortsetzung aller Bemühungen zur Förderung der Selbständigkeit und der Ermöglichung von Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft.

Daher hat es sich die Lebenshilfe Weilheim – Schongau e. V. zur Aufgabe gemacht, für Menschen mit Behinderung einen Platz zu schaffen, an dem sie nicht nur leben und arbeiten, sondern sich auch wohl fühlen und ein zu Hause finden können. Durch das Angebot differenzierter Wohnformen will der Verein den unterschiedlichen Bedürfnissen seiner BewohnerInnen gerecht werden.

Im Dezember 1990 wurden die Lebenshilfe Wohnhäuser an der Obermühlstraße in Polling eröffnet. Im Jahr 2019 konnte das Wohnangebot erweitert werden, es wurden drei neue Wohnhäuser gebaut, alle BewohnerInnen leben seither in Einzelzimmern und das Wohnangebot konnte um 8 Plätze für ambulantes Wohnen erweitert werden.

Bei aktuell 26 Aufnahmeanträgen, die uns vorliegen, befinden sich Menschen die dringend einen Wohnplatz benötigen, da die Angehörigen inzwischen hochbetagt sind, aber auch jüngere Menschen die selbständig wohnen möchten.

Auf diesem Hintergrund möchte der Verein sein Wohnangebot erweitern aber zukünftig auch dezentraler gestalten, daher soll das neu zu schaffende Wohnangebot in Peißenberg entstehen. Das in den folgenden Punkten beschriebene Projekt soll mittelfristig bezugsfertig und betriebsbereit sein.

2) Notwendigkeit der Weiterentwicklung des Wohnangebotes

Das Wohnangebot der Lebenshilfe Weilheim – Schongau e. V. umfasst derzeit 47 Plätze im gemeinschaftlichen Wohnen und 9 Plätze im ambulanten Wohnen.

- Sieben Wohnhäuser für je vier bis sieben BewohnerInnen liegen im Gewerbemischgebiet Obermühle gegenüber den Oberland Werkstätten. Sie sind im Landhausstil gebaut und unterscheiden sich nicht vom ortsüblichen Gesamtbild.
- Vier Appartements für fünf BewohnerInnen sind im Dachgeschoß eines Gebäudes der Oberland Werkstätten angemietet. Sie sind in drei Einzel- und ein Doppelappartement unterteilt.

Eine Außenwohngruppe für vier BewohnerInnen befindet sich in Weilheim. Es handelt sich hierbei um ein Einfamilienhaus mit Garten in einer reinen Wohngegend in Ortsrandlage, mit der Option einer Erweiterung.

- Seit 2014 bietet die Lebenshilfe eine Tagesbetreuung für Senioren an, seit 2019 in eigenen Räumlichkeiten, aktuell nehmen 20 SeniorInnen das Angebot der Tagesbetreuung wahr.

Einhergehend mit diesen Entwicklungen und den sich daraus ergebenden Bedarfen hat sich die Lebenshilfe Weilheim-Schongau dazu entschlossen den Standort in Polling gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen, dieses Projekt ist inzwischen abgeschlossen. Die Lebenshilfe hat sich auch dafür entschieden den Standort in Polling nicht weiter auszubauen, sondern gemäß den Vorgaben des Bundes Teilhabe Gesetz (BTHG) und auf Basis der Sozialraumorientierung weitere Wohnangebote in anderen Kommunen des Landkreises zu ermöglichen.

3) Standort Peißenberg

Bei den Überlegungen wie und wo das Wohnangebot der Lebenshilfe ausgebaut und weiterentwickelt werden kann war der Standort Peißenberg immer eine konkrete Option. Die Gründe liegen auf der Hand, bietet doch Peißenberg als Markt mit eher städtischen Charakter viele Möglichkeiten in den Bereichen Nahversorgung, öffentlicher Verkehr, Gesundheitsversorgung oder auch kulturelle und sportliche Angebote. Ein weiterer Aspekt der für Peißenberg spricht ist die Tatsache, dass die Marktgemeinde dem Anliegen der Lebenshilfe offen und in jeglicher Form unterstützend gegenübertritt, was im Weiteren für eine gelingende Teilhabe die Basis darstellt. Aktuell gibt es intensive Kontakte mit der Marktgemeinde, an erster Stelle der Bürgermeister, die dabei behilflich sind einen geeigneten Baugrund oder ein passendes Objekt zu finden. Zudem gibt es in Peißenberg auch Unterstützer und Förderer, die das Projekt auch finanziell unterstützen möchten.

Weitere Gründe, die für das Projekt „Wohnen in Peißenberg“ sprechen.

- Viele der anfragenden Personen wohnen in Peißenberg.
- In der Werkstatt arbeiten viele Mitarbeiter aus Peißenberg.
- Wohnen soll dort ermöglicht werden, wo die Menschen leben und wo sie integriert sind.
- In Peißenberg gibt es traditionell eine Offenheit und bereits bestehende Angebote, die Teilhabe für Menschen mit Behinderung ermöglichen können.
- Die Lage von Peißenberg im Landkreis Weilheim-Schongau ist sehr zentral, so dass viele Ziele im Landkreis und auch außerhalb gut erreichbar sind, z.B. durch die Anbindung ans Schienennetz.

Die Lebenshilfe Weilheim-Schongau möchte mit dem Standort Peißenberg ihrer Verantwortung gerecht werden und Menschen mit Behinderungen im Landkreis Wohnen zu ermöglichen.

4) Finanzierung des Wohnprojektes

Das Wohnprojekt Peißenberg kann von der Lebenshilfe finanziert werden. So lässt sich der Bau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 12 Wohnplätzen realisieren.

Die Finanzierung des laufenden Betriebes, und der Gebäudeunterhalt sind über die Mittel des Bezirkes Oberbayern abgesichert.

5) Zielsetzung des Wohnangebotes

- **Weiterentwicklung des Wohnangebotes**

Wohnen bei der Lebenshilfe bedarf auch weiterhin einer Ausdifferenzierung für das gemeinschaftliche Wohnen und des ambulanten Wohnens. Das Thema Barrierefreiheit ist inzwischen nicht mehr groß zu erwähnen, da dies ein vorgeschriebener Standard ist. Vielmehr geht es um den Aspekt der Dezentralisierung, Wohnen anbieten wo die Menschen bereits leben und somit Sozialraumorientierung und Teilhabe ermöglichen. Ein Ausbau um 6 barrierefreie Wohnplätze im gemeinschaftlichen Wohnen und 6 barrierefreie Plätze im ambulanten Wohnen ergänzen das Wohnangebot der Lebenshilfe.

- **Schaffung von ambulanten Wohnplätzen**

Ambulante Wohnplätze als Träger anzubieten entspricht zunächst nicht der klassischen Ausrichtung eines ambulanten Wohnangebotes. Die seit Jahren vorherrschende Wohnraumknappheit, trifft vor allem Menschen mit Behinderungen, daher fühlt sich die Lebenshilfe verpflichtet hier Wohnmöglichkeiten zu schaffen und somit auch der großen Nachfrage gerecht zu werden.

- **Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnplätzen**

Wohnplätze im gemeinschaftlichen Wohnen sind sehr stark nachgefragt und können an den Standorten Polling und Weilheim nicht in dem Maße abgerufen werden, wie Plätze nachgefragt werden. Dies ist einer von zwei Gründen für die Schaffung von Wohnplätzen, aber auch und vor allem eine dezentrale Wohnstruktur die den Themen Teilhabe und Sozialraumorientierung gerecht werden, macht einen Ausbau des Angebotes notwendig.

- **Wohnen im Landkreis**

Mit ihren Angeboten möchte die Lebenshilfe ihr Wohnangebot weiter differenzieren und orientiert an den Bedarfen von Menschen mit Behinderungen weiterentwickeln.

Auch für die Zukunft plant die Lebenshilfe bedarfsgerechte Wohnangebote im Landkreis zu schaffen. Hier fühlen wir uns klar dem Lebenshilfe Grundsatzprogramm, aber auch der UN Behindertenrechtskonvention verpflichtet, Teilhabe zu ermöglichen in den bestehenden Sozialräumen.

6) Einordnung des Projektes im Rahmen der Sozialraumorientierung

Die Lebenshilfe als Träger der Einrichtungen in Polling und Weilheim, aber auch die Lebenshilfe als bundesweit agierender Verband verfolgen die Ziele der Inklusion auf der einen Seite und orientieren sich an den Wünschen und Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen auf der anderen Seite. Die Häuser in Peißenberg werden im ortsüblichen Stil gebaut und fügen sich unauffällig in die umliegende Bebauung ein und entsprechen nicht den bekannten Wohnheimen von 18 – 32 Plätzen.

Peißenberg liegt im Südwesten von Weilheim in ca. 10 km Entfernung. Peißenberg hat ca. 13000 Einwohner und ist trotz der Nähe zu Weilheim ein Markt in dem sich ländliche und städtische Elemente mischen. Unsere zukünftigen BewohnerInnen sind in der Gemeinde integriert und Bestandteil des täglichen Lebens. Die örtlichen Nahversorger sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Peißenberg ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In Peißenberg gibt es auch eine Bahnverbindung, die es ermöglicht nach Schongau und Weilheim zu gelangen, mit umsteigen sogar nach München. Diejenigen BewohnerInnen die keine Einschränkung in ihrer Mobilität haben und verkehrssicher sind fahren mit dem Rad oder gehen auch zu Fuß. Der andere Teil unserer BewohnerInnen, der die öffentlichen Verkehrsmittel nicht nutzen kann hat die Möglichkeit mit Hilfe unserer Fahrzeuge öffentliche Angebote im sportlichen und kulturellen Bereich wahrzunehmen.

Bedingt durch die Größe von Peißenberg ist die Versorgung mit Ärzten und Apotheken gegeben. Diese Ausgangssituation ermöglicht es, soweit dies möglich ist, ein selbstständiges Leben zu führen.

Mit der Eingebundenheit der Lebenshilfe in das Leben in Peißenberg, mit der kleinteiligen Bauweise und der familienähnlichen Wohnsituation hat die Lebenshilfe in Polling schon in der Vergangenheit Maßstäbe geschaffen, die auch heute noch ihre Gültigkeit haben. In diesem Sinne und mit Blick auf einen notwendigen Ausbau des Wohnangebotes geht die Lebenshilfe auch zukünftig den Weg, Wohnangebote dort zu realisieren, wo Menschen leben.

7) Konzeptionelle Überlegungen

Die geplanten Erweiterungen und die somit stattfindende Ausgestaltung eines differenzierten Wohnangebotes fügen sich lückenlos in das bestehende Konzept Wohnen, der Lebenshilfe Weilheim-Schongau, ein. Wohnen für SeniorInnen oder Menschen mit Pflegebedarf, für sie soll Polling auch zukünftig Heimat bleiben können.

- **Zusammenarbeit zwischen den Standorten**

In Polling ist traditionell die Arbeit der Hausteams sehr stark an das jeweilige Haus und die jeweiligen BewohnerInnen gebunden, so dass eine sehr hohe Identifikation zum Haus gegeben ist. Das gestiegene Lebensalter der BewohnerInnen und eine dadurch anspruchsvollere Betreuung einerseits und das Streben in die Gemeinden, das ermöglichen von Teilhabe andererseits machen es notwendig die Zusammenarbeit zwischen den Häusern und den Standorten zu intensivieren. Standortübergreifende Angebote und standortübergreifende Zusammenarbeit ermöglichen noch mehr Aktivitäten und Kontakte in die Gemeinden hinein, aber auch zwischen den Standorten und Häusern.

- **Konzept Wohnen**

Im Grundsatzprogramm der Lebenshilfe und somit auch in der Konzeption der Lebenshilfe Weilheim-Schongau ist das ermöglichen eines lebenslangen Aufenthaltes im Wohnhaus festgeschrieben. Damit wir diesem Grundsatz gerecht werden können brauchen wir die bauliche Erweiterung um zwei Wohnhäuser für Menschen mit Behinderungen. Der bestehende Standort in Polling wird nicht erweitert, denn die Lebenshilfe setzt mit dem Standort in Peißenberg die gesetzlichen Forderungen des BTHG nach Sozialraumorientierung um.

- **Personalmix**

Die Veränderung der Bewohnerstruktur und somit auch eine Veränderung in den Bedürfnissen unsere BewohnerInnen machen es notwendig auch personell zu reagieren. Als eine Einrichtung der Eingliederungshilfe liegt der Schwerpunkt immer bei einer pädagogischen Begleitung und bei einer lebenspraktischen Unterstützung auch in den Bereichen Hygiene und Pflege. Da in diesen Bereichen die Anforderungen gestiegen sind und noch weiter steigen werden ist es notwendig darauf zu reagieren und neben pädagogischem Fachpersonal, auch Personal aus dem medizinisch/pflegerischen Bereich zu gewinnen. Durch diesen Mix findet auch eine Abrundung beim Personal statt.

8) Abschlussbemerkungen

Die große Anfrage von Menschen mit Behinderung und die steigende Anzahl von Menschen im Seniorenalter machen unser Anliegen zwei Wohnhäuser zu bauen, dringlich. Die Lebenshilfe Weilheim-Schongau bietet Wohnen bis zum Lebensende mit dem jeweils notwendigen Maß an Assistenz und notwendigen Raum für Selbständigkeit und Eigenverantwortung. Den eingeschlagenen Weg dort Wohnen anzubieten wo Menschen leben wird die Lebenshilfe Weilheim-Schongau auch in Zukunft weiterverfolgen.

Der Standort Peißenberg ist erste Wahl im Rahmen der Erweiterung des Wohnangebotes. In wie weit das vorliegende Konzept so umgesetzt werden kann, wie es beschrieben ist, hängt stark davon ab, welchen Baugrund, Lage und Größe oder welche Immobilie, ebenfalls Lage und Größe die Lebenshilfe finden wird. Die Lebenshilfe ist vor Ort in Peißenberg bereits aktiv am Sondieren.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden

Beschlussvorschlag:

Das aufgeführte Konzept zur Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes für das „Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße“ wird empfohlen. Durch die gemeindliche Bauverwaltung ist gemeinsam mit dem Antragsteller ein geeigneter Stellplatzschlüssel für das Projekt zu erarbeiten und im Rahmen der Änderungsplanung festzulegen. Darüber hinaus ist ein städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme anzustreben.

Abstimmungsergebnis:

10:0
(ohne Hr. Höck)

8 Vollzug des BauGB; 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Wörther Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 die 7. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Wörther Straße“ regelt die städtebauliche Ordnung als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Durch die beschlossene 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/27 ermöglicht werden. Das Grundstück Fl. Nr. 1000/27 wird mit einer Teilfläche aus 1000/21 verschmolzen. Eine Erhöhung der GRZ, sowie eine Baurechtsmehrung entstehen dadurch nicht, da das Baufenster auf dem Grundstück lediglich gedreht wird, um das bestehende Baurecht vollständig ausnutzen zu können.

Im Zeitraum vom 03.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel dazu im gleichen Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraums sind folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, E-Mail vom 05.04.2022

Die Baugrenze, die mit der 7. Bebauungsplanänderung entfallen soll, erstreckt sich auch auf die südlich gelegenen Grundstücke (Fl.-Nr. 1000/28 und 1000/223). Da die „alte“ Baugrenze nur auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1000/27 entfallen soll führt dies dazu, dass sich die Baugrenze auf den übrigen Grundstücken Fl.-Nr. 1000/28 und 1000/223 nach oben hin öffnet und nur noch dreiseitig umschlossen ist. Wir bitten Sie den Geltungsbereich der Änderung zu erweitern und o. g.

Grundstücke mitaufnehmen. Bitte stellen Sie auch die auf den genannten Grundstücken geänderten überbaubaren Grundstücksflächen dar.

Vorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Dennoch wird vorgeschlagen, das Verfahren der 7. Vereinfachten Änderung abzuschließen und die Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1000/28 und 1000/223 in einem weiteren vereinfachten Änderungsverfahren im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München; E-Mail vom 24.02.22

Bodendenkmalpflegerische Belange

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme

Vorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wortlaut des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Stellungnahme Regierung von Oberbayern, E-Mail vom 16.03.2022

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung wie folgt Stellung. Der Markt Peißenberg beabsichtigt den Bebauungsplan „Nördlich der Wörther Straße“ im Rahmen der 7. Änderung anzupassen. Inhalt der Planung ist die Verschiebung der bestehenden Baugrenzen, um zu gewährleisten, dass das vorhandene Baurecht vollständig ausgenutzt werden kann. Auf diese Weise kann ein neues Wohngebäude entstehen. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Planungsverband Region Oberland, E-Mail vom 25.03.2022

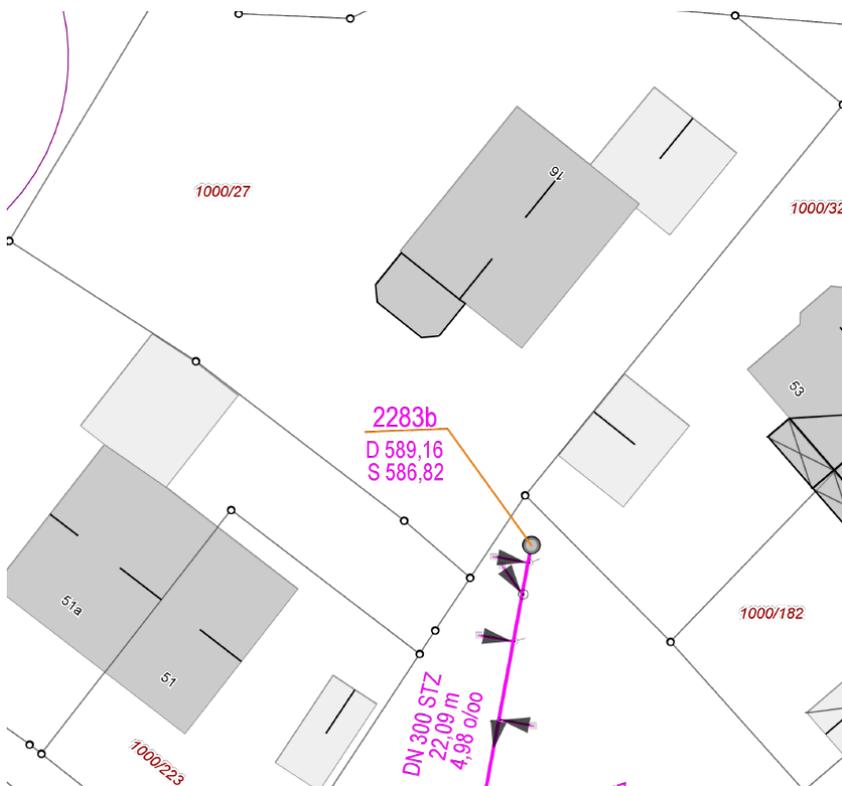
Auf Vorschlag der Regionsbeauftragten schließt sich der Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz, der Stellungnahme höheren Landesplanungsbehörde vom 16.03.2022 an.

Vorschlag der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Gemeindewerke Peißenberg; E-Mail vom 01.04.2022

In Falle eines Neubaus auf das Grundstück mit Fl. Nr. 1000/27 und teils Fl. Nr. 1000/21, kann das anfallende Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal nur über den Schacht 2283b abgeleitet werden.



Wir weisen darauf hin, dass die privaten Leitungsrechte gesichert werden müssen.

Ein Nachweis ist als Kopie den Gemeindewerken Peißenberg KU vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft und schadlos über eine geeignete Oberbodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.

Bei weniger günstigen Rahmenbedingungen können auch Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zusatzspeicher eingesetzt werden. Ebenfalls können Dachbegrünungen (z. B. Retentionsdächer) sowie eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden.

Einen Anschluss der Wasserversorgung ist über den Schleitwieseweg möglich.

Vorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren bauordnungsrechtlichen Verfahren bearbeitet.

Bergamt Südbayern, Schreiben vom 01.04.2022

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 22.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die im Betreff genannten Planungen des Marktes Peißenberg bestehen. Die Planfläche befindet sich zwar oberhalb ehemaligen Bergbaus, dieser fand jedoch vor über 55 Jahren in einer Teufe von ca. 1000 m statt und sollte heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau hinweisen. Tagesnaher Bergbau ist uns hier nicht bekannt.

Vorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 08.03.2022

Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben.

Allerdings wurde bis 1969 Kohle in Flöz 10/11 und Flöz 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 3,8 m in über 950 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.

Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen Ihnen, eine gesonderte Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben durchführen zu lassen, um mögliche bergbaubedingte Setzungserscheinungen an der Tagesoberfläche ausschließen zu können.

Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer oder ggf. das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren.

Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

Vorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Weilheim, E-Mail vom 15.03.2022

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Vorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landratsamt Weilheim Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 01.04.2022

Die Änderung ist geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.

Vorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern E-Mail vom 04.04.2022

Eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1000/21 Gem. Peißenberg soll mit dem Grundstück 1000/27 verschmolzen werden. Zugunsten der beabsichtigten Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 120m² sollen Baugrenzen verschoben bzw. angepasst werden. Die von der Gemeinde Peißenberg im Rahmen des o.g. Verfahrens angestrebte Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet ist als Maßnahme der Innenentwicklung aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell zu befürworten; gegenüber dem kleinflächigen Änderungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom, E-Mail vom 06.04.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: [...] Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: [...]

Vorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände/Bedenken

- Gemeinde Böbing über VG Rottenbuch, E-Mail 23.02.2022
- IHK München, E-Mail vom 14.03.2022
- Gemeinde Polling, E-Mail vom 16.03.2022
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, E-Mail vom 30.03.2022

Beschlussvorschlag:

Die Vorschläge der Verwaltung werden vollständig übernommen. Nachdem keine weiteren Änderungen veranlasst sind, empfiehlt der Ausschuss, diese 7. vereinfachte Änderung des Bbauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“ als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

10:0
(ohne Hr. Höck)

9 Kennnisgaben

Situation am Recyclinghof

Herr MGR Forstner berichtet erneut von chaotischen Zuständen am Recyclinghof in Peißenberg, gerade im Bereich der Grüngutablagen. Er bittet erneut darum, gemeinsam mit dem Betreiber Lösungen für Verbesserung in der Zu- bzw. Abfahrtssituation zu erarbeiten. Herr MGR Bichlmayr bestätigt diese Aussagen. Beide stellen jedoch ausdrücklich klar, dass sich die Kritik nicht auf das dort beschäftigte Personal bezieht. Das Personal sei jederzeit freundlich und hilfsbereit.

Sonnenstraße; Bereich Realschule/Kirche St. Barbara

Herr MGR Rießenberger weist erneut auf den schlechten Zustand der Sonnenstraße im Bereich der Realschule (Pflasterflächen) hin. Der Vorsitzende führt aus, dass für die Sanierung der Straße in diesem Bereich Haushaltsmittel für das Jahr 2022 vorgesehen sind.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung