



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 19.09.2022, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:30 Uhr  
Ort: in der Tiefstollenhalle

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.

Herr Matthias Bichlmayr

Frau Ursula Einberger

Herr Anton Höck

anwesend ab 18:36 Uhr

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießenberger

Herr Bernd Schewe

#### **Vertreter**

Herr Christian Quecke

Frau Manuela Vanni

Vertretung für Herrn Dr. Philipp Schwarz

Vertretung für Herrn Robert Pickert - abwesend ab  
19:30 Uhr

Herr Walter Wurzinger

Vertretung für Herrn Jürgen Forstner - anwesend  
ab 18:55 Uhr

#### **Personal**

Herr Stefan Pröbstl

Frau Birgit Thaller

#### **weitere Anwesende:**

#### **Presse:**

Herr Jepsen, WMer Tagblatt

#### **Besucher:**

3 Zuhörer

#### **Gäste/Fachleute:**

-/-

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Jürgen Forstner

Herr Robert Pickert

Herr Dr. Philipp Schwarz

# TAGESORDNUNG

## Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 18.07.2022
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Einbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 der Gemarkung Ammerhöfe (Ficht 1)
  - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle für Maschinen, Futterlager und Sattelkammer als Teil F der Almwirtschaft Windkreut auf dem Grundstück Fl.Nr. 1148 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 8)
  - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohngebäudes mit Aufstockung der bestehenden Garage und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/4 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 53)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 11)
  - 3.2 Anträge auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 11)
  - 3.3 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Realschule Peißenberg mit Abbruch des provisorischen Klassenzimmerpavillons auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/40 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 29)
  - 3.4 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1)

## Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 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.

## Öffentlich

### Beschließender Teil

#### **1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 18.07.2022**

Die Sitzungsniederschrift vom 18.07.2022 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

#### **2 Bauanträge**

##### **2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Einbau von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 der Gemarkung Ammerhöfe (Ficht 1)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 der Gemarkung Ammerhöfe (Ficht 1) ein Abbruch des bestehenden Wohnhauses des landwirtschaftlichen Anwesens mit Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB an einem öffentlichen Feld- und Waldweg (mit Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 59 der Gemarkung Ammerhöfe, das sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet). Die Wasserversorgung ist gesichert, eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung soll lt. Plandarstellung im Rahmen der Neubebauung erstellt werden.

Der vorgesehene Ersatzbau entspricht annähernd dem Gebäudevolumen des bestehenden Baukörpers. Der Einbau einer zweiten Wohneinheit kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 35 BauGB ebenfalls möglich sein.

An der südlichen und nördlichen Dachfläche der geplanten Neubebauung ist jeweils der Einbau von Dachgauben beabsichtigt. Diesbezüglich können hinsichtlich des Abstandes der Dachgauben zueinander sowie bezüglich des Abstandes zum Ortgang (Dachrand) die gemäß der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben des Marktes Peißenberg getroffenen Regelungen nicht vollständig berücksichtigt werden. Mit den nachfolgend genannten Begründungen wird hierfür die Erteilung entsprechender Abweichungen beantragt:

- „1. Südseite Abstand unter Gauben soll  $\geq 2,50$  m sein, vorhanden sind 2,12 m.  
Begründung: Um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten wurde eine Gaubenbreite von 2,60 m und 1,66 m gewählt, jedoch könnte der Abstand auf 2,50 m erweitert werden. Dadurch würde jedoch die Fenster Symmetrie von Gaubenfenstern und EG/OG-Fenstern nicht mehr eingehalten werden. Darum wird um eine Abweichung gebeten.
2. Nordseite Abstand zum Ortgang soll  $\geq 2,50$  m sein, vorhanden sind 2,34 m = somit geringfügig kleiner als gefordert.  
Abstand der Gauben untereinander soll  $\geq 2,50$  m sein, vorhanden sind 1,34 m.  
Begründung: Eine Verschiebung der größeren Gaube Richtung Westen um ca. 0,375 m wäre möglich, aber auch diese Gaube müsste in ihrer geplanten Größe so errichtet werden, um das Kinderzimmer ausreichend belichten zu können =  $>1/8$  der

Grundfläche. Der Abstand untereinander wäre dann 1,715 m und es wäre keine Fenster Symmetrie mehr vorhanden. Auch hier wird um eine Abweichung gebeten.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 17.08.2022.

Variante 1:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Einer Erteilung der gemäß Sachverhalt beantragten Abweichungen von den Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben zur Ausführung eines Abstandes der Dachgauben zueinander von 2,12 m (südliche Dachfläche) bzw. 1,34 m (nördliche Dachfläche) sowie eines Abstandes zum Ortgang von 2,34 m (nördliche Dachfläche) kann zugestimmt werden.

Variante 2:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Bezüglich der geplanten Dachgauben sollen jedoch die gemäß Antrag bereits vorgeschlagenen Planänderungen zur Ausführung des gemäß Satzung erforderlichen Abstandes der Dachgauben zueinander von 2,50 m (südliche Dachfläche) umgesetzt werden. Im Bereich der nördlichen Dachfläche kann der Ausführung eines Abstandes der Dachgauben zueinander von 1,715 m bzw. eines Abstandes zum Ortgang von 2,34 m und der damit verbundenen Erteilung einer entsprechenden Abweichung zugestimmt werden.

Variante 3:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht hergestellt. Die Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben sind zu berücksichtigen.

Beschluss:

*Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Einer Erteilung der gemäß Sachverhalt beantragten Abweichungen von den Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben zur Ausführung eines Abstandes der Dachgauben zueinander von 2,12 m (südliche Dachfläche) bzw. 1,34 m (nördliche Dachfläche) sowie eines Abstandes zum Ortgang von 2,34 m (nördliche Dachfläche) kann zugestimmt werden.*

Abstimmungsergebnis:

8:2

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle für Maschinen, Futterlager und Sattelkammer als Teil F der Almwirtschaft Windkreut auf dem Grundstück Fl.Nr. 1148 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 8)**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1148 der Gemarkung Ammerhöfe die Errichtung einer Halle für Maschinen, ein Futterlager und eine Sattelkammer beabsichtigt.

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

Das zweistöckige Gebäude ist im nördlichen Grundstücksbereich geplant und umfasst eine Gesamtgrundfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> (39,99 m x 12,50 m). Im Erdgeschoss ist die Unterbringung von

Maschinen sowie der Einbau einer Sattelkammer mit einer Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Im gesamten Obergeschoss ist eine Nutzung als Futterlager vorgesehen.

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 01.09.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist – insbesondere hinsichtlich der beabsichtigten Lage des Gebäudes – abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.*

Abstimmungsergebnis:

10:0

**2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohngebäudes mit Aufstockung der bestehenden Garage und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/4 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 53)**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/4 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 53) eine Erweiterung des Wohngebäudes mit Aufstockung der bestehenden Garage und Errichtung eines Carports beabsichtigt.

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

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

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Wohngebäudes (Anbau eines Badezimmers) ergibt sich im nördlichen Gebäudebereich eine Baugrenzenüberschreitung mit einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> (4,60 m x 3,295 m).

Außerdem befindet sich die in diesem Bereich außerdem geplante Aufstockung der Garage zur Schaffung eines weiteren Wohnraumes im Obergeschoss ebenfalls außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (innerhalb der gemäß Bebauungsplan festgelegten Flächen für Garagen).

Darüber hinaus liegt der beabsichtigte Anbau eines Carports an der Ostseite der vorhandenen Garage außerhalb der bestehenden Baugrenzen.

Die Dachneigung der Aufstockung der Garage wurde der vorhandenen Dachneigung des Wohngebäudes (22 Grad) angepasst. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zunächst die Ausführung einer Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad vorgesehen. Das Wohngebäude mit einer geringeren Dachneigung wurde allerdings bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet.

Für die genannten Abweichungen zur Baugrenzenüberschreitung und Dachneigung wäre die Erteilung von Befreiungen erforderlich.

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

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 08.09.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der im Sachverhalt beschriebenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann von Seiten des Marktes Peißenberg ebenfalls zugestimmt werden.*

*Da bereits eine geringere Dachneigung am bestehenden Wohngebäude existiert, kann aus gestalterischen Gründen auch die Ausführung einer entsprechenden Dachneigung im Bereich der Aufstockung befürwortet werden.*

*Eine Überschreitung der Baugrenzen an der Nordseite des Gebäudes sowie im Bereich der bestehenden Garage und des geplanten Carports erscheint mit dem dargestellten Gebäudevolumen ebenfalls vertretbar.*

Abstimmungsergebnis:

10:0

### **3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

#### **3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 11)**

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 11) der Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses im nördlichen Grundstücksbereich zugestimmt werden kann. Das geplante Gebäude in zweiter Baureihe soll eine Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> umfassen (11,99 m x 9,99 m).

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

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid sollen die nachfolgend genannten Fragen beantwortet werden:

- „1. Ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus gemäß dem beiliegenden Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Bebauung gemäß dem beiliegenden Schnitt baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
3. Ist eine Dachneigung von 28 Grad baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
4. Ist eine Giebelhöhe von 7,63 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
5. Ist eine Wandhöhe von 5,450 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
6. Ist ein Walmdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
7. Ist eine GRZ bis 0,40 baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
8. Ist eine Bebauung mit zwei Dachgauben je bis 1,5 m Breite gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

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

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 19.08.2022.*

*Das betroffene Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.*

*Das geplante Vorhaben fügt sich jedoch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die umliegende Bebauung ein. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. In Bezug auf die genannten Baugrenzen sind die in*

der näheren Umgebung vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Im betroffenen Bereich am Guggenberg liegen die bebauten Grundstücksflächen jeweils in einem Baufenster, dessen Grenzen sich straßenseitig ca. 5 m und gartenseitig ca. 15 m von der Straße entfernt befinden. Das geplante Einfamilienhaus liegt deutlich außerhalb dieses faktischen Baufensters und fügt sich daher hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Damit kann bereits mit der Frage Nr. 1 des Antrages auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht hergestellt werden. Die folgenden Fragen Nr. 2 bis 8 zur weiteren Gestaltung des Gebäudes werden daher von Seiten des Marktes Peißenberg nicht mehr bewertet.

Abstimmungsergebnis:

10:0

### **3.2 Anträge auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 11)**

#### Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Anträge auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 11) einem Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Doppelhauses zugestimmt werden kann. Das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> umfassen (13,99 m x 11,99 m).

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Gemeindestraße (Guggenberg), die weitere Erschließung ist gesichert.

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid sollen hierzu die nachfolgend genannten Fragen beantwortet werden:

- „1. Ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus gemäß dem beiliegenden Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Bebauung gemäß dem beiliegenden Schnitt baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
3. Ist eine Dachneigung von 28 Grad baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
4. Ist eine Giebelhöhe von 8,162 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
5. Ist eine Wandhöhe von 5,450 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
6. Ist ein Walmdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
7. Ist eine GRZ bis 0,40 baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
8. Ist eine Bebauung mit zwei Dachgauben je bis 1,5 m Breite gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

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

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den Anträgen auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 19.08.2022. Zu den im Antrag genannten Fragestellungen sowie zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus gemäß dem beiliegenden Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?

Einer Doppelhausbebauung könnte aus Sicht des Marktes Peißenberg zwar grundsätzlich zugestimmt werden, die lt. Antragsunterlagen beabsichtigte Grundfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> würde aber die in der umliegenden Bebauung (nördliche Straßenzeile am

Guggenberg zwischen Hs.Nr. 5 und 17) vorhandenen Grundflächen (max. ca. 130 m<sup>2</sup>/Hs.Nr. 5) deutlich überschreiten.

2. Ist eine Bebauung gemäß dem beiliegenden Schnitt baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Der beigefügte Schnitt stellt eine Bebauung mit einer beabsichtigten Gesamtfirshöhe von 8,162 m bzw. einer Wandhöhe von 5,45 m dar. Die in der näheren Umgebung (nördliche Straßenzeile am Guggenberg zwischen Hs.Nr. 5 und 17) bestehenden Gebäudehöhen umfassen Firshöhen von max. ca. 6,80 m bzw. Wandhöhen zwischen ca. 3 m und 4 m (bezogen auf das bestehende Geländeniveau der Straße am Guggenberg). Die vorhandenen Gebäudehöhen werden damit ebenfalls überschritten.

3. Ist eine Dachneigung von 28 Grad baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Auf dem Grundstück Guggenberg 5 besteht lt. den vorliegenden Planunterlagen bereits eine Satteldachkonstruktion mit einer Dachneigung von 30 Grad. Die Ausführung einer Dachneigung mit 28 Grad erscheint aus Sicht des Marktes Peißenberg daher möglich.

4. Ist eine Giebelhöhe von 8,162 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Siehe Nr. 2.

5. Ist eine Wandhöhe von 5,450 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Siehe Nr. 2.

6. Ist ein Walmdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung würde die Ausführung einer Satteldachkonstruktion bevorzugt werden. Der Errichtung eines Walmdaches könnte aber grundsätzlich zugestimmt werden.

7. Ist eine GRZ bis 0,40 baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Bezugnehmend auf die gemäß Nr. 1 bereits genannten, vorhandenen Gebäudegrundflächen der Umgebungsbebauung erscheint die Ausführung einer GRZ von 0,40 – bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße – als zu massiv.

8. Ist eine Bebauung mit zwei Dachgauben je bis 1,5 m Breite gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?

Der Einbau von Dachgauben wäre gemäß den Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben (mit Ausführung einer Dachneigung von 35 Grad) möglich.

Aufgrund der gemäß Nr. 1 und 2 genannten Überschreitungen im Rahmen des geplanten Baukörpervolumens kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB derzeit nicht hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

### **3.3 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Realschule Peißenberg mit Abbruch des provisorischen Klassenzimmerpavillons auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/40 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 29)**

#### Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/40 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 29) einer Erweiterung der Realschule Peißenberg mit Abbruch des provisorischen Klassenzimmerpavillons zugestimmt werden kann.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Sonnenstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Erweiterungsbaus mit Flachdachkonstruktion im nordwestlichen Grundstücksbereich. Der betroffene Bereich wird derzeit als Pausenhof genutzt, eine Teilfläche hiervon soll weiterhin als überdachter Pausenhof zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist in den Planunterlagen im nördlichen Bereich des derzeit erdgeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057 der Gemarkung Peißenberg (Pestalozzistraße 4/Grundschule) eine mögliche Errichtung eines ebenfalls dreistöckigen Ersatzbaus dargestellt. Der südlich der Realschule errichtete, provisorische Klassenzimmerpavillon soll in der Folge abgebrochen werden.

Um Planungssicherheit zu erlangen, sollen hierzu die nachfolgend genannten Punkte geklärt werden:

- „1. Ist die Erweiterung der Realschule Peißenberg genehmigungsfähig im Sinne des § 34 BauGB?  
Und zwar hinsichtlich folgender Kriterien:
  - Traufhöhe (11 m)
  - Kubatur (Brutto-Rauminhalt: 7.122 m<sup>3</sup>)
  - Maß der baulichen Nutzung (Brutto-Grundfläche: 633 m<sup>2</sup>/dreigeschossige Bauweise)
  
2. Gibt es ein Einverständnis seitens der Gemeinde hinsichtlich des städtebaulichen Kontextes?“

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 01.08.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung der Realschule Peißenberg kann von Seiten des Marktes Peißenberg aus städtebaulicher Sicht hergestellt werden. Außerdem kann die gemäß Antrag genannte Traufhöhe, Kubatur sowie das Maß der baulichen Nutzung befürwortet werden.*

Abstimmungsergebnis:

11:0

### **3.4 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1)**

#### Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1) einer Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes zugestimmt werden kann. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt lt. den eingereichten

Planunterlagen derzeit 4,775 m, mit der geplanten Aufstockung würde sich eine Firsthöhe von 6,125 m ergeben.

Das Grundstück ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Erschließung ist gesichert.

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid sollen die nachfolgend genannten Fragen geprüft werden:

- „1. Ist eine wie im Plan dargestellte Aufstockung bzw. Dacherrhöhung des bestehenden Wohngebäudes möglich?
2. Ist es möglich das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszuführen?
3. Ist es möglich einen Zwerchgiebel auf das Gebäude aufzusetzen?“

Im Rahmen eines früheren Antrages auf Vorbescheid zum Umbau des bestehenden Wohngebäudes war ursprünglich eine Firsthöhe von 7,10 m (II+D) beabsichtigt, diese Höhenentwicklung konnte in der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 20.03.2006 zunächst nicht mehr als außenbereichsverträglich angesehen werden.

Mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 17.05.2006 an den Markt Peißenberg konnte allerdings eine maßvolle und flächensparende Erweiterung grundsätzlich positiv bewertet werden, da der Bestand ursprünglich rechtmäßig errichtet wurde.

In der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 19.06.2006 wurde daraufhin der nachfolgende Beschluss gefasst:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass das erste Obergeschoss als Kniestockgeschoss unterhalb der Vollgeschossgrenze ausgeführt wird. Des Weiteren sollen die erforderlichen Garagen unter Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Dornbichlweg zwischen dem Wohnhaus und dem bestehenden Hallengebäude positioniert werden.

(Anmerkung: Im Jahr 2006 war die Errichtung eines weiteren Garagengebäudes westlich des vorhandenen Wohnhauses beabsichtigt.)

Ein entsprechender Vorbescheid wurde hierzu von Seiten des Landratsamtes allerdings nicht mehr erlassen, da der Antrag im weiteren Verlauf zurückgenommen wurde.

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 24.08.2022.*

*Bezugnehmend auf den bereits im Jahr 2006 gefassten Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses kann einer Aufstockung des Gebäudes von Seiten des Marktes Peißenberg grundsätzlich zugestimmt werden, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hierzu hergestellt.*

*Die geplante Erweiterung der Gebäudehöhe um ca. 1,30 m und der Einbau eines Zwerchgiebels - annähernd ohne Veränderung der bestehenden Gebäudegrundfläche - kann befürwortet werden, da damit auch die ursprünglich angedachte, flächensparende Erweiterung wieder aufgegriffen werden kann.*

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

## Vorberatender Teil

### **4 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 24.11.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen und die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt. Weiter wurde beschlossen, die Entwurfsplanung mit Begründung im Verfahren nach § 13 BauGB öffentlich auszulegen.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **Landratsamt Weilheim-Schongau, E-Mail vom 18.08.2022**

##### SB 41.2 Technischer Umweltschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

##### Vorschlag der Verwaltung

Keine Einwendungen durch den technischen Umweltschutz. Dient somit lediglich der Kenntnisnahme

##### SB 40.1 – Bauleitplanung

##### **zu den textlichen Festsetzungen, hier: Nr. 2.1 – Maß der baulichen Nutzung**

Als Maßfaktoren bitten wir unter Nr. 2.1 die festgesetzten Wandhöhen mitaufzunehmen. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen beinhaltet lediglich die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen, jedoch nicht bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Im Planbereich ist eine Tiefgarage vorgesehen. Wir bitten eine ergänzende Festsetzung einzufügen, in der die Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen geregelt wird.

##### Vorschlag der Verwaltung

Die gewünschten textlichen Ergänzungen wurden wie folgt im Textteil des Bebauungsplans eingearbeitet:

In allgemeinen Wohngebieten (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine jeweilig maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse und maximalen Wandhöhe festgesetzt. Die maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen ergeben sich aus der bauraumspezifisch festgesetzten maximalen Wandhöhe ab der jeweilig festgesetzten maximalen Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand der Traufseite. Private Grünflächen sind zur Berechnung der Grund-/Geschossfläche heranzuziehen. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 100% überschritten werden.

##### **zu den textlichen Festsetzungen, hier: Nr. 3.2 – Bauweise**

Wir regen an, den oberen Bezugspunkt näher zu definieren, wie etwa „[...] bauraumspezifisch festgesetzten maximalen Wandhöhe, ab der jeweilig festgesetzten maximalen Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand der Traufseite“.

### Vorschlag der Verwaltung

Die gewünschte textliche Festsetzung wurde im Textteil unter 2.1 ergänzt. Dies wurde in der vorhergehenden Anmerkung dargestellt.

### **zu den textlichen Festsetzungen, hier: Nr. 5.1 – Stellplätze**

In Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden müssen pro Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup> 1,4 Stellplätze nachgewiesen werden. Zur Klarstellung empfehlen wir eine Rundungsregelung einzufügen, wie mit den Zahlen hinter dem Komma zu verfahren ist.

### Vorschlag der Verwaltung

Die gewünschten textlichen Ergänzungen wurden wie folgt im Textteil des Bebauungsplans eingearbeitet:

Stellplätze sind gemäß der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg (in der Fassung vom 11.03.2013) nachzuweisen / zu errichten. Abweichend zur Anlage § 2 Abs. 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Nr. 1.2 ist die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen mit 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit über 35 m<sup>2</sup> zu berechnen. Bei Berechnungsergebnissen mit Nachkommastellen sind diese aufzurunden. Davon mindestens ein Stellplatz in einer Garage oder als Dacheinstellplatz.

### **zu den textlichen Festsetzungen, hier: Nr. 6 - Abstandsflächen**

Die im Planentwurf enthaltene Regelung ist in dieser Hinsicht missverständlich formuliert, da nur bestimmte Festsetzungen Auswirkungen auf die abstandsflächenverkürzende Wirkung der Baugrenzen haben.

Dem Planungswillen der Gemeinde zufolge sollen die Baugrenzen abstandsflächenverkürzende Wirkung haben. Dies ist der Fall, wenn die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung (hier: Anzahl der maximalen Vollgeschosse und Wandhöhe) und die festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.

Wir empfehlen folgende Formulierung: Werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Anzahl der maximalen Vollgeschosse und Wandhöhe) und zu *den überbaubaren* Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingehalten gehen diese den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO vor.

### Vorschlag der Verwaltung

Die gewünschten textlichen Ergänzungen wurden wie folgt im Textteil des Bebauungsplans eingearbeitet:

Werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Anzahl der maximalen Vollgeschosse und Wandhöhe) und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingehalten, gehen diese den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO vor.

### **Allgemeines**

Bei manchen Änderungen ist nicht klar ersichtlich, ob die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans durch die vorliegende 2. Änderung gänzlich ersetzt werden oder die Teile, die von der 2. Änderung nicht betroffen sind, weiterhin gelten sollen.

Zur Veranschaulichung folgendes Beispiel:

Nach der Festsetzung Nr. 4.2 der bisherigen Fassung dürfen Dachüberstände sowie Balkone die Baugrenze um bis zu 1,5 m und Terrassen bis zu 2,5 m überschreiten.

In der neuen Fassung der Nr. 4.2 ist vorgesehen, dass Terrassenüberdachungen und sonstige Sonnenschutzeinrichtungen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig sind [...].

Da die 2. Änderung nichts dazu regelt stellt sich die Frage, ob die ursprüngliche Regelung bezüglich der Balkone und Dachüberstände beibehalten werden soll oder ob die Festsetzung 4.2 die alte Regelung vollumfänglich überholt.

Wir empfehlen daher klarzustellen, wie mit den Regelungen, die nicht explizit durch die 2. Änderung geändert werden, künftig zu verfahren ist.

### Vorschlag der Verwaltung

Die gewünschten textlichen Ergänzungen wurden mit dem folgenden Satz im Textteil des Bebauungsplans eingearbeitet:

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollumfänglich alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### **Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 05.08.2022**

Aus der geänderten Planung ergeben sich keine neuen Hinweise aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes.

### Vorschlag der Verwaltung

Keine Einwendungen durch die Brandschutzdienststelle. Dient somit lediglich der Kenntnisnahme

### **Regierung von Oberbayern, SG 24.1 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur 2. Änderung des Bebauungsplans „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ folgende Stellungnahme ab:

#### Planung

Das 1,27 ha große Plangebiet liegt im Südwesten von Peißenberg, östlich der Hochreuther Straße und ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 3168/3, 3168/8, 3168/24, 3168/23, 3168/25, 3171/11, 3175/1, 3175/2 und in Teilbereichen die Flurnummern 3161, 3168/2, 3168/4 und 3175 (Gmkg. Peißenberg) und soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen geschaffen werden. Im östlichen Bereich sind Grünflächen und ein Heizhaus zur Versorgung des Gebietes vorgesehen. Westlich bzw. östlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete, südlich des Plangebiets schließt ein Gewerbegebiet an. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "MTP/BHS – Gelände an der Hochreuther Straße". Zusammen mit der 1. Änderung soll an diesem ehemals gewerblich genutzten Standort ein neues Wohnquartier entstehen. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Berührte Belange:

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z). Da die Planung die Konversion eines vormals gewerblich genutzten Standorts in ein allgemeines Wohngebiet zum Ziel hat, trägt sie in besonderer Weise dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 Z Rechnung und wird landesplanerisch begrüßt

#### Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Außerdem ist der demographische Wandel zu beachten, d. h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z). Die Planung trägt den Erfordernissen des Flächensparens in LEP 3.1 G Rechnung. Auch die mehrgeschossige Bauweise und die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs tragen zu einer flächeneffizienten Planung bei. Zusammen mit dem Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf dem gesamten Areal ca. 185 Wohneinheiten für ca. 550 Personen geschaffen werden. Somit wird das neue Wohnquartier den zukünftigen Wohnraumbedarf der Marktgemeinde zu großen Teilen decken.

### Klima / Energie

Mit dem geplanten Energiekonzept leistet die Marktgemeinde Peißenberg einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und dem Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. LEP 1.3.1 G, 6.2.1 Z).

### Immissionsschutz

Auf Grund der westlich des Plangebiets verlaufenden Hochreuther Straße und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet können Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten die Planung diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

### Ergebnis:

Bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### Vorschlag der Verwaltung

Der Immissionsschutz wurde im Gutachten der GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 21. Dezember 2021 berücksichtigt. Auf das Gutachten wird im Bebauungsplan verwiesen. Die Festlegungen im Gutachten sind einzuhalten und sind sofern erforderlich durch passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

(Eine weitere Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist somit nicht notwendig)

### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim, E-Mail vom 17.08.2022**

Wir hatten zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.09.2021 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht.

Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:

#### Abwasserentsorgung:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Es ist gemäß der Erläuterung mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Deshalb ist eine wasserdichte und auftriebssichere Ausbildung aller unter Geländeoberfläche einbinden der Gebäudeteile und die Installation einer Rückstauklappe für den Kanal erforderlich.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht eine Einleitung des verschmutzten Niederschlagswassers der Erschließungsstraßen in den Mischwasserkanal vor, diesem kann ausnahmsweise zugestimmt werden.

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin.

Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage durch eingeleitetes Niederschlagswasser sollten soweit wie möglich vermieden werden.

#### Niederschlagswasser:

Das vorgelegte Niederschlagswasserkonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vom 22.04.2022 erscheint plausibel. Für das gesamte Neubaugebiet „Hochreuther Straße“ existiert bereits eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.08.2022 mit dem Aktenzeichen 6324.02-41.4-8035, die darin genannten Auflagen und Hinweise sind vollum-fänglich zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis sollte im Bebauungsplan eingearbeitet werden.

### Vorschlag der Verwaltung

Im Bebauungsplan soll ein Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.08.2022 eingearbeitet werden. Dies ist im Textteil möglich und wurden wie folgt eingearbeitet:

- „Für das gesamte Gebiet besteht eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.08.2022 mit dem Aktenzeichen 6324.02-41.4-8035. Die darin genannten Auflagen und Hinweise sind vollumfänglich zu beachten.“

Grundsätzlich wird das Vorhandensein von Schichtenwasser gemäß den seitens Baugrundgutachtern (A&HTEC Albrecht Hörmann Umwelttechnik GmbH, Seehausen) ermittelten hydrogeologischen Verhältnissen durch Vorsehen entsprechender Abdichtungs-/Entwässerungsmaßnahmen, Sicherstellung der Auftriebssicherheit und Maßnahmen zur Vermeidung eines Rückstaus berücksichtigt.

Im Bereich der Tiefgarage ist eine nicht wasserdichte Ausführung vorgesehen, wobei durch eine flächige Entwässerung durch Sickerrohre das Aufstauen von Wasser (und damit gleichzeitig das Generieren eines Auftriebs) vermieden wird.

### **Immobilien Freistaat Bayern, E-Mail vom 11.08.2022**

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 im Jahr 1970 nordwestlich des Planungsgebietes Kohle im Flöz 10/11 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 1,3 m in über 800 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.

Weiterhin wurde ca. 275 m nördlich der Fläche bis ins Jahr 1937 Kohle auf Flöz 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von 1,3 m in über 770 m unter der Geländeoberkante abgebaut. Auch hier dürften etwaige, durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse auf Grund der über 80 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 Anmerkung dient lediglich der Kenntnisnahme und wurde zur Kenntnis genommen.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-Mail vom 04.08.2022**

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 Anmerkung dient lediglich der Kenntnisnahme und wurde zur Kenntnis genommen.

#### **Bergamt Südbayern, E-Mail vom 22.07.2022**

Das Bergamt hat keine weiteren Anregungen und Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2022 im Zusammenhang mit der 1. Änderung. Diese hat weiterhin Bestand und gilt unverändert auch für die 2. Änderung.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Anmerkung dient lediglich der Kenntnisnahme und wurde zur Kenntnis genommen.

#### **Deutsche Bahn AG, München, E-Mail vom 18.07.2022**

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### Vorschlag der Verwaltung

Es erfolgt eine Aufnahme in Textteil bzw. Begründung, dass PV-Anlagen blendfrei hergestellt werden müssen. Die Immissionen durch Bahnanlagen sind bereits im Textteil berücksichtigt.

#### **Deutsche Telekom, E-Mail vom 26.07.2022**

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2017210 vom 15.03.2017 sowie mit Aktenzeichen 2019794 vom 29.10.2019 und außerdem mit Aktenzeichen 2022218 vom

06.04.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Wir haben die zweite Änderungsplanung zur Kenntnis genommen und inzwischen eine Ausbauentscheidung auf „Nichtausbau“ bekommen, werden in diesem Neubaugebiet demnach keine Erschließung vornehmen.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Anmerkung dient lediglich der Kenntnisnahme und wurde zur Kenntnis genommen.

#### **Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 02.08.2022**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Anmerkung dient lediglich der Kenntnisnahme und wurde zur Kenntnis genommen.

#### **Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung, E-Mail vom 04.08.2022**

Die Grenzpunkte mit zurückgestellter Abmarkung im Planungsgebiet werden nach Abschluss der Baumaßnahmen abgemarkt. Außerdem bittet das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) 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). Weitere vom ADBV wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Hausnummern und die Straßenbezeichnung wurden am 18.08.2022 vom Markt Peißenberg festgelegt. Eine Mitteilung durch den Markt an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung kann kurzfristig erfolgen. Weitere Anmerkungen dienen der Kenntnisnahme und wurden zur Kenntnis genommen.

#### **IHK München und Oberbayern, Schreiben vom 17.08.2022**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachraum nach Wohnraum in Peißenberg Rechnung getragen werden soll.

Grundsätzlich sehen wir jedoch Umwidmungen von Gewerbeflächen hin zu Allgemeinen Wohngebieten als sehr kritisch an. Zudem weisen wir darauf hin, dass bei der Umsetzung der Maßnahme die verbliebenen Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.

Ferner regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune ausgeglichen werden sollte.

#### Vorschlag der Verwaltung

Anmerkungen dienen lediglich der Kenntnisnahme und wurden zur Kenntnis genommen.

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 24.08.2022**

Die zweite Bebauungsplanänderung für ein 1, 27 ha umfassendes südliches Teilgebiet der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ festgesetzten Wohnbauflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) betrifft nur die geplante Reihenhausbebauung in den Wohnquartieren WA 3 und

WA 6, die nun überplant werden soll: Statt der in der Ursprungsplanung vorgesehenen langen Baukörper sollen durch Neuordnung der Baufenster die Baukörper verkleinert werden und zugleich ihre Zahl erhöht werden- im Interesse des Erscheinungsbilds, aber auch der Nutzbarkeit.

Gegenüber dieser Planungsabsicht für den o.a. Teilbereich bestehen von unserer Seite prinzipiell keine Einwände; da das im Kapitel J. Schallimmissionsprognose der textlichen Erläuterung erwähnte Schallschutzgutachten der GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 21. Dezember 2021 nicht den bereitgestellten Planunterlagen beiliegt, können wir jedoch nicht beurteilen ob und wie die angeführten neuen schalltechnischen Festsetzungen und getroffenen Annahmen bezüglich der in der baulichen Umgebung bestehenden und unmittelbar südlich geplanten Gewerbenutzungen (im GEE des Ursprungsbebauungsplans) von denjenigen des Vorgängergutachtens der C. Hentschel Consult vom 5. November 2018 übereinstimmen bzw. abweichen. Es sei diesbezüglich auf unsere Stellungnahme von Oktober 2019 zum Ursprungsbebauungsplan verweisen, die als analog gültig und als erneut angeführt zu betrachten ist.

#### Vorschlag der Verwaltung

Der Ursprungsbebauungsplan wurde für die beiden Gebiete geändert (Gewerbe und Wohnen). Beide Bebauungspläne haben ihre Lärmschutzwerte einzuhalten. Entsprechende Schallschutzanforderungen wurden in den Bebauungsplänen eingearbeitet und in den Gutachten festgehalten. Auf das Gutachten der GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 21. Dezember 2021 wurde im Bebauungsplan verwiesen.

#### Keine Einwände/Bedenken

Gemeinde Böbing über VG Rottenbuch, E-Mail vom 18.07.2022

Gemeinde Polling, E-Mail vom 03.08.2022

#### Beschlussvorschlag:

*Den vorgetragenen Vorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen vorzunehmen. Darüber hinaus kann der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP-BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ empfohlen werden und ist dem Marktgemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.*

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **5 Kennnisgaben**

### **Geh- und Radweg entlang der Schongauer Straße:**

Bgm Zellner berichtet über den Stand der Baustelle und die Gründe der Verzögerungen.

Die Marktgemeinderäte Schewe und Wurzinger bitten um Verbesserung der Ausschilderung der Geh- und Radwegführung im Umfeld der Baustelle.

### **Baustelle, Thalackerstr. 8, Vollsperrung mit Umleitung Kirnberg!**

Bgm Zellner berichtet über den Stand der Baustelle und die Gründe der Verzögerungen.

### **Straßenbaumaßnahme an der Sonnenstraße (Bereich vor der Realschule):**

MGR Höck bittet in der nächsten Sitzung zu informieren, welche Erkenntnisse bereits aus der Teilerneuerung der Straße gezogen werden können.

MGR Rießenberger beklagt die allgemeine Gesamtsituation und fragt an, warum der Pflasterbereich nicht im gesamten Bereich asphaltiert wurde. Die Pflasterung dient der Verkehrsberuhigung und der Neuaufbau des Untergrundes sollte getestet werden laut Bgm Zellner.

Nach MGRin Vanni sollte überlegt werden, den gesamten Pflasterbereich zu asphaltieren. Die Pflastersteine könnten verkauft werden. MGR Bichlmayr stimmt dem ebenfalls zu.

Laut MGR Wurzinger könnte auch im Rahmen eines geplanten Realschulanbaus die Straße geändert werden.

MGR Schewe regt an, dass durch eine Straßenveränderung auch eine Neugestaltung des gesamten Bereiches zu überdenken wäre.

MGR Rießenberger bittet in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates einen möglichen Kostenvergleich für Pflasterung und Asphaltierung vorzulegen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
1. Bürgermeister

Birgit Thaller  
Schriftführung