



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 18.07.2022, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:00 Uhr  
Ort: in der Tiefstollenhalle

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.  
Herr Matthias Bichlmayr  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Stefan Rießenberger  
Herr Bernd Schewe  
Herr Dr. Philipp Schwarz

#### **Vertreter**

Herr Robert Halbritter  
Herr Rudi Mach  
Frau Manuela Vanni

Vertretung für Frau Ursula Einberger  
Vertretung für Herrn Robert Pickert  
Vertretung für Herrn Anton Höck

#### **Personal**

Herr Stefan Geisenhof  
Frau Birgit Thaller

#### **weitere Anwesende**

Presse: Hr. Jepsen, Weilheimer Tagblatt

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Frau Ursula Einberger  
Herr Anton Höck  
Herr Robert Pickert  
Frau Patricia Punzet

# TAGESORDNUNG

## **Beschließender Teil**

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 27.06.2022
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Badezimmers am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2342/4 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 14)
  - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihen- sowie eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 735/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 40)
  - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit drei Wohneinheiten und Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 3137/5 und 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Hochreuther Straße)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

## **Vorberatender Teil**

- 4 Vollzug der StVO; Antrag der Fraktionen der Peißenberger Bürgervereinigung, der Freien Wähler und Bündnis 90/Die Grünen bezüglich der Anbringung von Verkehrsspiegeln
- 5 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung einer Ortsstraße (Unterbaustraße; Verlängerung)
- 6 Kenntnissgaben

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

## **Öffentlich**

### **Beschließender Teil**

#### **1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 27.06.2022**

Die Sitzungsniederschrift vom 27.06.2022 wird einstimmig genehmigt.

#### **2 Bauanträge**

##### **2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Badezimmers am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2342/4 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 14)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2342/4 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 14) der Anbau eines Badezimmers an der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses beabsichtigt. Die erdgeschossige Erweiterung umfasst eine Grundfläche von ca. 16 m<sup>2</sup> (4,125 m x 3,74 m), als Dachform ist die Ausführung einer flach geneigten Satteldachkonstruktion vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ an einer Gemeindestraße (Alter Bahnhof).

Der Antrag wird im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt, da die geplante Dachneigung (12 Grad) nicht der gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehenen Dachneigung (23 – 28 Grad oder 45 – 52 Grad) entspricht.

Durch die flachere Dachneigung kann eine Beeinträchtigung der im Obergeschoss des Wohngebäudes liegenden Fensteröffnungen vermieden werden.

Außerdem ist nach den Regelungen des Bebauungsplanes die Ausführung einer Firsthöhe von min. 7,30 m bzw. max. 8,00 m vorgesehen. Mit der erdgeschossigen Erweiterung ist eine Firsthöhe von ca. 3 m beabsichtigt.

In beiden Fällen wäre hierzu die Erteilung einer entsprechenden Befreiung 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 17.06.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Da es sich in Bezug auf den bestehenden Hauptbaukörper um eine verhältnismäßig geringfügige Erweiterung des Einfamilienhauses handelt, kann von Seiten des Marktes Peißenberg der Erteilung der gemäß Sachverhalt beschriebenen Befreiungen von den Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes zugestimmt werden.*

#### Abstimmungsergebnis:

10:0

## **2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihen- sowie eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 735/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 40)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 735/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 40) die Errichtung eines Reihenhauses mit drei Wohneinheiten sowie eines Doppelhauses mit Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Hauptstraße/Hans-Glück-Straße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 06.04.2022 behandelt, dabei konnte das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB hergestellt werden. Mit Bescheid vom 10.05.2022 wurde von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau ein entsprechender Vorbescheid zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstückes mit den vorgesehenen Gebäuden erlassen.

Abweichend zum Antrag auf Vorbescheid soll anstelle des ursprünglich beabsichtigten Pultdaches eine nicht gleichschenklige, flach geneigte, im östlichen Gebäudebereich zurückversetzte Satteldachkonstruktion zur Ausführung kommen (Anmerkung: die in den Planunterlagen dargestellte Ostseite des Reihenhauses entspricht der Westseite und umgekehrt).

Die gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg für die insgesamt geplanten fünf Wohneinheiten erforderlichen zehn Stellplätze wurden in der Planung dargestellt. Allerdings sollen zwei Stellplätze ohne einer im Rahmen der Satzung grundsätzlich vorgesehenen Überdachung ausgeführt werden, hierfür wäre die Erteilung einer Abweichung 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 27.06.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Außerdem kann einem Entfall der gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen grundsätzlich notwendigen Überdachungen von zwei Stellplätzen und der Erteilung einer entsprechenden Abweichung zugestimmt werden.*

### Abstimmungsergebnis:

9:1

## **2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit drei Wohneinheiten und Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 3137/5 und 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Hochreuther Straße)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 3137/5 und 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Hochreuther Straße) die Errichtung eines Gebäudes mit drei Wohneinheiten und Garagen beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ (1. Änderung) an einer Gemeindestraße (Hochreuther Straße).

Im gemäß Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI 1) ist die Anwendung des Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

Im Rahmen der geplanten Bebauung sind auf den Grundstücken erhebliche Geländeänderungen vorgesehen. Dadurch würde eine insgesamt dreigeschossige Bebauung entstehen und die gemäß Bebauungsplan festgelegte max. Wandhöhe von 7,0 m könnte in Bezug auf die neu entstehende Geländeoberfläche nicht mehr berücksichtigt werden (beabsichtigte Firsthöhe bezogen auf das neue Geländeniveau: 7,90 m).

Hierzu hat im Vorfeld bereits eine Absprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden, diesbezüglich wurde folgendes festgestellt:

Nach Plandarstellung entspricht die Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abgrabungen sind zwar durch den Bebauungsplan nicht konkret ausgeschlossen, die BayBO sieht aber grundsätzlich den Erhalt des Urgeländes vor. Die in der vorliegenden Planung dargestellten Abgrabungen wären daher in Hinblick auf die sichtbaren Wandhöhen als unangemessen zu betrachten. Von Seiten des Landratsamtes erfolgt hierzu eine entsprechende Anhörung bzw. Aufforderung zur Umplanung.

Von Seiten des Antragstellers hat diesbezüglich bereits eine Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt stattgefunden.

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 24.06.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann im Rahmen der derzeit vorliegenden Planung aufgrund der im Sachverhalt geschilderten Ausführungen zunächst noch nicht hergestellt werden. Sofern eine mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau übereinstimmende Planänderung zur Geländegestaltung erfolgen kann, wird die Verwaltung jedoch ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Zuge der laufenden Verwaltung herzustellen.*

#### *Hinweis:*

*Im Rahmen der Erstellung der geplanten Grundstückszufahrt ist das bestehende Geländeniveau der Hochreuther Straße einschließlich des zwischen Baugrundstück und Straßenverkehrsfläche verlaufenden Geh- und Radweges zu berücksichtigen.*

#### Abstimmungsergebnis:

10:0

---

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

-/-

## Vorberatender Teil

### **4 Vollzug der StVO; Antrag der Fraktionen der Peißenberger Bürgervereinigung, der Freien Wähler und Bündnis 90/Die Grünen bezüglich der Anbringung von Verkehrsspiegeln**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 16. März 2022 wurde folgender Antrag zur weiteren Sachbehandlung angenommen:

#### **„Antrag der Fraktionen der Peißenberger Bürgervereinigung, der Freien Wähler und Bündnis 90/die Grünen**

**Sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderats, sehr geehrter Herr Bürgermeister Zellner,**

wir beantragen einen Verkehrsspiegel an der Ecke Bergwerkstraße/Sulzer Straße für die von der Bahnhofsstraße kommenden Verkehrsteilnehmer zu installieren. Weiter bitten wir auch einen Verkehrsspiegel an der Ecke Wörtherstraße/Bürgermeister-Leibold-Straße (Höhe Ettaler Straße) für die aus der Bgm.-Leiboldstraße kommenden Verkehrsteilnehmer zu montieren.

Mit freundlichem Gruß

Jürgen Forstner  
Freie Wähler

Matthias Biclmayr  
Grüne Peißenberg

Stefan Riessenberger  
Peißenberger Bürgervereinigung“

Bei einer Ortsbesichtigung zusammen mit Herrn Jahn von der Polizeidienststelle Weilheim i. OB, Herrn Hannich von der Firma Bremiker, Herrn Schewe, Referent für Verkehr, Sport und Vereine des Marktgemeinderates und Herrn Bals, Leiter des gemeindlichen Bauhofes wurde die Aufstellung eines Verkehrsspiegels an den beantragten Straßeneinmündungen nochmals überprüft.

#### **Spiegel an der Ecke Bgm.-Leibold-Straße/Wörther Straße**

Vor Ort wurden mit Hilfe einer „Verkehrsspiegelfolie“ mehrere Standorte im Bereich des Einmündungsbereiches zur Ettaler Straße ausprobiert.

Um die Sichtverhältnisse gerade auch für den gesamten Kurvenbereich der Wörther Straße aus der Bgm.-Leibold-Straße zu verbessern, müsste ein Verkehrsspiegel auf dem Privatgrundstück an der Wörther Straße 14 errichtet werden. Der Marktgemeinde Peißenberg wurde jedoch dazu vom Grundstückseigentümer keine Zustimmung erteilt.

Bei einem Aufstellungsort auf dem gegenüberliegenden Grundstück, Wörther Straße 16, im Bereich der vorhandenen Vorfahrtsbeschilderung kann eine Verbesserung der Sichtverhältnisse nur durch die Anbringung von zwei Verkehrsspiegeln („Doppelverkehrsspiegel“, siehe Fotobeispiel) erreicht werden. Die Anschaffungskosten für diesen „Doppelspiegel“ liegen bei ca. 2.000,- €. Für die Errichtung dieser Spiegel auf Privatgrund liegt der Marktgemeinde eine mündliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin vor.

Darüber hinaus kann eine Sichtverbesserung nur durch einen extremen Rückschnitt (Höhenreduzierung) der an der Grundstücksgrenze wachsenden Sträucher und Hecken entlang der Wörther Straße hergestellt werden. Mit den Grundstückseigentümern der Anwesen Bgm.-

Leibold-Straße 1 und Wörther Straße 19 wurde diesbezüglich nochmals Kontakt aufgenommen. Auch wurden weitere Äste des gemeindeeigenen Baumes im Einmündungsbereich der Bgm.-Leibold-Straße 1 entfernt.

Während der Ortsbesichtigung wurden die Teilnehmer von Passanten wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der „zu schnell“ fahrenden Fahrzeuge auf der Wörther Straße angesprochen. Innerhalb des Teilnehmerkreises der Ortsbesichtigung wurde hier die Errichtung einer festen Geschwindigkeitsanzeige vorgeschlagen. Ein möglicher Aufstellungsort vor dem Kurvenbereich wäre dazu geeignet (Anschaffungskosten liegen bei 3.500,- € mit mobiler Datenauswertung und Smiley-Funktion). Mit einer Geschwindigkeitsanzeige könnte die gefahrene Geschwindigkeit allgemein reduziert werden, da der Verkehrsteilnehmer nochmals auf die zulässige Geschwindigkeit hingewiesen wird und diesbezüglich seine Geschwindigkeit anpasst.

### **Spiegel an der Ecke Bergwerkstraße/Sulzer Straße**

Vor Ort wurde festgestellt, dass sich durch den derzeitigen Ausbau des Geh- und Radweges an der Hauptstraße der Einmündungsbereich von der Bergwerkstraße in die Sulzer Straße geändert hat. Fahrzeuge aus der Bergwerkstraße können weiter in den Einmündungsbereich hineinfahren. Der mögliche Haltebereich könnte zusätzlich noch durch eine gestrichelte Fahrbahnmarkierung weiter verdeutlicht werden. Eine mögliche Markierung wird in dem als Anlage beigefügten Lageplan aufgezeigt.

Geeignete Aufstellflächen für einen Verkehrsspiegel konnten vor Ort nicht gefunden werden. Durch eine konsequente Einhaltung des Sichtdreieckes im Bereich der Bergwerkstraße 2 werden jedoch die Sichtverhältnisse auch nochmals von den Fachbehörden als ausreichend beurteilt.

### **Beschlussvorschlag des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Errichtung und Beschaffung (Anschaffungskosten in Höhe von ca. 2.000,- €) eines „Doppelverkehrsspiegel“ im Einmündungsbereich der Ettaler Straße zur Wörther Straße wird zugestimmt.

Dem Antrag der Fraktionen der Peißenberger Bürgervereinigung, der Freien Wähler und Bündnis 90/die Grünen bezüglich der Errichtung eines Verkehrsspiegels an der Ecke Bgm.-Leibold-Straße wird damit entsprochen.

Darüber hinaus wird zur weiteren Verbesserung der Verkehrssicherheit auch der Beschaffung (Anschaffungskosten in Höhe von ca. 3.500,- €) und Errichtung einer mobilen Geschwindigkeitsanzeige mit Datenauswertung und Smiley-Funktion auf der Wörther Straße zugestimmt.

Für den Bereich Bergwerkstraße/Sulzer Straße wird der Vorschlag angenommen eine Haltelinie im Einmündungsbereich der Bergwerkstraße in die Sulzer Straße zu markieren. Durch den Umbau des Einmündungsbereiches im Zuge des Ausbaues des Geh- und Radweges an der Hauptstraße konnte hier eine Verbesserung der Verkehrsführung herbeigeführt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

10:0

## 5 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung einer Ortsstraße (Unterbaustraße; Verlängerung)

### Sachverhalt:

Im Zuge der Überarbeitung des Straßenbestandsverzeichnisses der ehemaligen Gemeinde Ammerhöfe wurde festgestellt, dass die Fläche mit der Flurnummer 662/3 der Gemarkung Ammerhöfe tatsächlich als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird, bis zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht nach Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße, nach Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet wurde.

Die Eigentümer des o. g. Straßenteilstückes sind die Eigentümer der anliegenden Grundstücke Fl. Nrn. 662, 662/4, 662/5 Gemarkung Ammerhöfe.

Die o. g. Eigentümer haben ihre Zustimmung zur Widmung schriftlich erteilt.

### Beschlussvorschlag des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

*Die Teilstrecke der Unterbaustraße (Fl.Nr. 662/3 der Gemarkung Ammerhöfe) wird mit Wirkung ab dem auf die öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße nach Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet:*

1. Bezeichnung: Unterbaustraße (Verlängerung)
2. Fl.Nr.: 662/3 der Gemarkung Ammerhöfe
3. Anfangspunkt: Grenzpunkt N/W-Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 662 angrenzend an Fl. Nr. 662/2 der Gemarkung Ammerhöfe (0,206 km)
4. Endpunkt: Grenzpunkt S/O-Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 662/4 der Gemarkung Ammerhöfe, Gemarkungsgrenze (Anschlusspunkt an bestehende Widmung) (0,158 km)
5. Baulastträger: Markt Peißenberg
6. Anmerkung: Die Gesamtlänge der gewidmeten Straße Unterbaustraße beträgt zusammen mit der bereits erfolgten Widmung (0,158 km) und dem neu zu widmenden Teilstück (0,048 km) insgesamt 0,206 km.

Abstimmungsergebnis:

10:0

## 6 Kenntnissgaben

### **Discgolf-Parcour**

MGR Forstner berichtet darüber, dass der Discgolf-Parcour derzeit auf Grund des Pflegezustandes schwer bespielt werden kann. Nach Rücksprache mit dem Beschwerdeführer war scheinbar eine ursprünglich geplante „Discgolf-Parcour-Pflege“ durch den Verein von Seiten des Marktes Peißenberg nicht gewünscht.

MGR Schewe informiert über eine geplante Discgolf-Parcour Veranstaltung dazu werden zusätzlich mobile Körbe aufgestellt. Der Veranstalter steht bereits mit Frau Mayer dazu in Kontakt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
1. Bürgermeister

Birgit Thaller  
Schriftführung