



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 06.02.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

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

anwesend ab 18:35 Uhr

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießenberger

Herr Bernd Schewe

Herr Dr. Philipp Schwarz

Personal

Frau Sonja Mayer

Herr Stefan Pröbstl

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

Herr Jepsen, WMer Tagblatt

Besucher:

2 Zuhörer

Anwesende MGRmitglieder als Zuhörer:

Herr Rudi Mach sen.

Abwesend:

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 05.12.2022 (ö.T.)
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und drei Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/5 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines forstwirtschaftlich genutzten Lagerstadels auf dem Grundstück Fl.Nr. 2331 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ludwigstraße)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens und einer Eingangsüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1058/8 der Gemarkung Peißenberg (Böhmerwaldstraße 1 a/b)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) zum Teilabbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 693/8 der Gemarkung Peißenberg (Stammelestraße 9)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um zwei Wohneinheiten einschließlich Grundstücksteilungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3026 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 43/43 a)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Bebauungsplans "An der Ludwigstraße II"; Billigung der Entwurfsplanung; Fortführung des Verfahrens
- 5 Kenntnissgaben
 - 5.1 Vollzug der StVO; Verkehrssituation Wörther Straße/ Wörther Kirchstraße
 - 5.2 "Kooperatives Baulandmodell" ; weiteres Vorgehen

Erster 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 05.12.2022 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 05.12.2022 (ö.T.) wird genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und drei Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/5 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/5 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3) ein Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und drei Carportstellplätzen beabsichtigt.

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

Vom Antragsteller wurden bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstückes sowie zwei Anträge auf Baugenehmigung zur Neubebauung mit einem Doppelhaus eingereicht. Zu den genannten Anträgen wurde jeweils das gemeindliche Einvernehmen hergestellt, allerdings wurden die beiden Anträge auf Baugenehmigung zwischenzeitlich zurückgenommen.

Mit der aktuellen Planung ist nun die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten vorgesehen. Die beabsichtigte Grundfläche wurde gegenüber der im Rahmen der Doppelhausbebauung ursprünglich vorgesehenen Grundfläche um ca. 15 m² reduziert. Allerdings wurde mit dem aktuell vorliegenden Antrag die Wand-/Firsthöhe des Gebäudes lt. Planunterlagen von ursprünglich 6,00/8,60 m auf 6,38/9,27 m erweitert. Damit würden die im betroffenen Geviert vorhandenen Gebäudehöhen aus Sicht der Bauverwaltung deutlich überschritten.

In diesem Zusammenhang hat daher vorab eine weitere Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden. Diesbezüglich würden auch aus Sicht des Landratsamtes die beabsichtigten Höhen (und auch die Kubatur) der geplanten Neubebauung die vorhandenen Maße im betroffenen Geviert überschreiten. Außerdem können die notwendigen Abstandsflächen des Zwerchgiebels nicht vollständig nachgewiesen werden und die beabsichtigte Grenzbebauung überschreitet das gemäß BayBO max. zulässige Maß. Die dargestellte Dachterrasse könnte in der vorgesehenen Form ebenfalls nicht zugelassen werden. Damit kann von Seiten des Landratsamtes eine Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des vorliegenden Antrages zunächst nicht in Aussicht gestellt werden, der betroffene Antragsteller erhält hierzu ein entsprechendes Anhörungsschreiben.

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 16.01.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Die vorgesehene Neubebauung fügt sich in der vorliegenden Form nicht mehr in die umliegend vorhandene Bebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines forstwirtschaftlich genutzten Lagerstadels auf dem Grundstück Fl.Nr. 2331 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ludwigstraße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2331 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ludwigstraße) die Errichtung eines forstwirtschaftlich genutzten Lagerstadels mit einer Grundfläche von ca. 100 m² (14,28 m x 7 m) beabsichtigt. Als Dachform ist die Ausführung einer Pultdachkonstruktion mit einer Neigung von 20 Grad vorgesehen, die geplante Firsthöhe beträgt lt. Planunterlagen 7,11 m.

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

Im näheren Umfeld des vorgesehenen Standortes ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Grabhügel) zu rechnen.

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 10.01.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens ist durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens und einer Eingangsüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1058/8 der Gemarkung Peißenberg (Böhmerwaldstraße 1 a/b)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1058/8 der Gemarkung Peißenberg (Böhmerwaldstraße 1 a/b) der Anbau eines Wintergartens und einer Eingangsüberdachung beabsichtigt.

Der geplante Wintergartenanbau umfasst lt. Plandarstellung eine Wohnfläche von ca. 26 m² und erstreckt sich über den Bereich zwischen dem bestehenden Wohngebäude (Böhmerwaldstraße 1 b) und der westlichen Grundstücksgrenze. Um die hierfür erforderlichen Abstandsflächen funktionsfähig nachweisen zu könnten, erfolgte eine entsprechende Übernahme der Flächen auf das betroffene Nachbargrundstück.

Außerdem ist an der Nordseite der Doppelhausbebauung die Anbringung einer Eingangsüberdachung mit einer Gesamtdachlänge von 8,60 m vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Böhmerwaldstraße/Badstraße). Die weitere Erschließung ist gesichert.

Im Rahmen der Prüfungen zur ursprünglichen Errichtung des Doppelhauses wurden im Jahr 2018 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau bereits Bedenken bezüglich der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung geäußert. Das Vorhaben konnte aber im weiteren Verlauf mit Bescheid vom 18.02.2019 noch genehmigt werden.

Da mit der jetzt vorliegenden Planung zur baulichen Erweiterung des Gebäudes zusätzlich auch eine - wohl bereits erfolgte - Versiegelung der gesamten Außenflächen zwischen dem Doppelhaus und der nördlichen Grundstücksgrenze dargestellt wurde, ergeben sich aus Sicht der Bauverwaltung ggf. weitere negative Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung.

In diesem Zusammenhang hat vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt stattgefunden, dabei wurden auch von Seiten des Landratsamtes entsprechende Bedenken geäußert und eine mögliche weitere Vorgehensweise vorgeschlagen:

Der Wintergarten könnte mit der dargestellten Fläche zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine großflächige Entsiegelung des Grundstückes stattfindet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 03.01.2023.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Um eine Einfügung des Vorhabens im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu erreichen, wird der durch das Landratsamt Weilheim-Schongau dargestellten Vorgehensweise zur Entsiegelung des Grundstückes im Zuge der geplanten, baulichen Erweiterung zugestimmt.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 03.01.2023. Die Entscheidung zum Antrag wird zurückgestellt. Ein entsprechender Beschluss soll in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates mit Vorlage weiterer Unterlagen zur aktuellen Stellplatzsituation auf dem Grundstück gefasst werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) zum Teilabbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 693/8 der Gemarkung Peißenberg (Stammelestraße 9)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 693/8 der Gemarkung Peißenberg (Stammelestraße 9/9 a) ein Teilabbruch des bestehenden Einfamilienhauses (Stammelestraße 9) und die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten sowie ein Abbruch der bestehenden Garage mit Carport und der Neubau einer Doppelgarage im südlichen Grundstücksbereich beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Stammelestraße), die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Die für die auf dem Grundstück bereits vorhandenen und insgesamt geplanten vier Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze wurden in der Planung grundsätzlich dargestellt. Die überdachten Stellplätze sollen mit der bereits bestehenden Doppelgarage des Einfamilienhauses (Stammelestraße 9 a) sowie dem geplanten Garagengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen werden. Die Anlage der nicht überdachten Stellplätze ist überwiegend im Grenzbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche der Stammelestraße vorgesehen. Die beiden in den Planunterlagen dargestellten Längsstellplätze zwischen dem Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche unterschreiten aus Sicht der Bauverwaltung jedoch die erforderliche Mindestbreite.

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 05.12.2022 wurde hierzu der nachfolgende Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Aufgrund der Mansardendachkonstruktion würde aus Sicht des Marktes Peißenberg eine Bebauung mit drei Vollgeschossen entstehen, die aufgrund der genannten Dachform ggf. auch stärker in Erscheinung tritt, also die umliegend vorhandenen Satteldachkonstruktionen. Die geplante Firsthöhe unterschreitet jedoch noch die im betroffenen Geviert bereits bestehenden Gesamtgebäudehöhen (z. B. Frankenstraße 14). In wie weit mit dem geplanten Baukörper die erforderliche Einfügung in die umliegend vorhandene Bebauung erreicht werden kann, ist abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Es wird noch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück nachzuweisen sind, eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche der Stammelestraße aufgrund einer zu geringen Stellplatzbreite muss ausgeschlossen werden.

Die gemäß BayBO max. zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauungen ist zu berücksichtigen.

Im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau hat sich mittlerweile bestätigt, dass die in den Planunterlagen dargestellten Stellplätze zwischen dem geplanten Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche der Stammelestraße nicht die erforderliche Breite aufweisen.

Von Seiten der Antragsteller wurde hierzu der nachfolgende Antrag eingereicht:

„Aufgrund unseres obengenannten Bauvorhabens wären laut Peißenberger Stellplatzverordnung vier Garagenstellplätze und 4 anderweitige Stellplätze erforderlich.

Diese Stellplätze könnten wir bereitstellen, wobei zwei Stellplätze als Längsparkplätze entlang der Stammelestraße ausgeführt werden sollen.

Allerdings sind diese Stellplätze nur 2,00 bis 2,30 m breit, statt der, in der Garagenstellplatzverordnung geforderten, 2,40 m.

Bei einem Besprechungstermin im Landratsamt wurde uns empfohlen, einen Antrag auf Abweichung zur Stellplatzverordnung zu stellen und die geforderten Stellplätze um 2 Stellplätze zu reduzieren. Als Kompensation würden wir die geringfügig zu schmalen Längsparkplätze errichten.

Alternativ könnte aber auch eine Abweichung auf die geforderte Parkplatzbreite erfolgen.

Die Situation vor Ort stellt sich derzeit so dar (siehe beiliegendes Foto):

Da das neue Haus auf dem bestehenden Keller zu stehen kommt, kann das Gebäude nicht verrutscht werden um breitere Parkplätze zu schaffen. Zwischen Grenze und Straßenrand befindet sich ein ca. 80 cm breiter Kiesstreifen - der Stromkasten der Gemeindewerke steht auf dem öffentlichen Grund und schränkt den Straßenraum ein.

Deshalb würden die Längsparkplätze zu keiner Verengung der Fahrbahn führen. Es würde sogar eine Verbesserung der Parksituation stattfinden, da dort keine "Straßenrandparker" mehr ihre PKWs abstellen könnten.

Wir bitten Sie um Zustimmung zur geplanten Abweichung, bezüglich der Anzahl der Stellplätze oder zur Alternative, mit reduzierten Breiten der Längsparkplätze.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 18.11.2022 bzw. 17.01.2023.

Variante 1:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann im Rahmen des im Sachverhalt genannten Antrages zur Reduzierung der Stellplatzanzahl bzw. Stellplatzbreiten hergestellt werden.

Variante 2:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur beabsichtigten Reduzierung der Stellplatzanzahl bzw. Stellplatzbreiten kann nicht hergestellt werden. Sofern die beiden Stellplätze aufgrund der Gebäudelage im vorgesehenen Bereich zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche der Stammelestraße nicht mit der erforderlichen Stellplatzbreite errichtet werden können, wird eine Verlegung der Stellplätze, z. B. neben die beiden in den Planunterlagen dargestellten Stellplätze Nr. 1 und 4 empfohlen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Rahmen der Variante 2 und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 18.11.2022 bzw. 17.01.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur beabsichtigten Reduzierung der Stellplatzanzahl bzw. Stellplatzbreiten kann nicht hergestellt werden. Sofern die beiden Stellplätze aufgrund der Gebäudelage im vorgesehenen Bereich zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche der Stammelestraße nicht mit der erforderlichen Stellplatzbreite errichtet werden können, wird eine Verlegung der Stellplätze, z. B. neben die beiden in den Planunterlagen dargestellten Stellplätze Nr. 1 und 4 empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

10:1

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um zwei Wohneinheiten einschließlich Grundstücksteilungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3026 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 43/43 a)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3026 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 43/43 a) einer Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes einschließlich einer zugehörigen Grundstücksteilung zugestimmt werden kann.

Nach den vorliegenden Bestandsplänen umfasst das bestehende Gebäude derzeit drei Wohneinheiten, mit dem geplanten Anbau sollen zwei weitere Wohneinheiten hinzukommen. Der vorhandene Baukörper soll hierzu im südlichen Grundstücksbereich um 8,66 m verlängert werden und in westlicher Richtung einen zusätzlichen Anbau mit einer Länge von 8,14 m erhalten. Außerdem ist eine Grundstücksteilung in drei eigenständige Flurstücke vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Thalackerstraße-West“ an einer Gemeindestraße (Thalackerstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Der gesamte Bereich westlich der Thalackerstraße befindet sich des Weiteren im Geltungsbereich der Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren (Rutschanfälligkeit).

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

„Frage 1: Ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der dargestellten Form (Grundfläche und Höhe) genehmigungsfähig?

Frage 2: Kann eine Teilung des Grundstückes in dargestellter Form erfolgen?“

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 27.01.2023.

Zu Frage 1:

Da die gemäß Bebauungsplan getroffenen Regelungen bezüglich der festgesetzten Geschossflächenzahl (0,40) und der talseitig festgelegten max. Traufhöhe (6 m) lt. den eingereichten Antragsunterlagen berücksichtigt werden können, könnte die Fragestellung hinsichtlich Grundfläche und Höhe von Seiten des Marktes Peißenberg zunächst noch zustimmend beurteilt werden.

Allerdings ist im Zusammenhang mit der Fragestellung „Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der dargestellten Form“ noch ausdrücklich auf die nachfolgend genannten Punkte hinzuweisen:

1. Der Bebauungsplan setzt im betroffenen Bereich folgende Bauweise fest:

I+D+U: 1 Vollgeschoss, mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss bis zur Vollgeschossgrenze und das Untergeschoss nach Hanglage für Wohnzwecke auszubauen. Talseitig wird eine max. Traufhöhe von 6 m festgesetzt, außerdem dürfen nur zwei volle Geschosse in Erscheinung treten.

Aufgrund der Schnittdarstellung ist allerdings davon auszugehen, dass ein Gesamtgebäude mit (mindestens) zwei Vollgeschossen entstehen würde – außerdem ist nicht auszuschließen, dass aufgrund evtl. bereits erfolgter Geländeänderungen auch das Bestandsgebäude schon zwei Vollgeschosse umfasst.

2. Gemäß Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, eine Doppelhausbebauung ist in gleicher Dach- und Bauform an der Grundstücksgrenze möglich. Da das Bestandsgebäude eine Dachneigung von 47,5 Grad umfasst und die in den vorliegenden Planunterlagen dargestellte Dachneigung wohl flacher ausgeführt werden soll (keine konkrete Dachneigung in den Planunterlagen angegeben), wäre die Ausführung einer gleichen Dach- und Bauform nicht mehr möglich.

3. Bei Neubauten sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude. Mit der geplanten Errichtung eines Dreispanners einschließlich der beabsichtigten Grundstücksteilungen würde die max. mögliche Doppelhausbebauung grundsätzlich überschritten und damit auch eine Gesamtanzahl von fünf Wohneinheiten (Bestand und Anbau) geschaffen werden.

4. Das Gelände ist in seiner natürlichen Form so weit als möglich zu erhalten, sofern nicht Veränderungen im Bebauungsplan durch Festsetzung der Baugrenze ausdrücklich gestattet sind. Unvermeidbare Erdaufhäufungen und Abgrabungen sowie unvermeidbare Terrassenwälle sind verlaufend auf das vorhandene Gelände anzuschließen. Die Ausführung von starken Knicken im Anschlussbereich ist unzulässig. Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig.

Die genannten Festsetzungen könnten durch die vorgesehenen Geländeeingriffe an der Westseite des geplanten Gebäudes wohl überwiegend nicht mehr berücksichtigt werden.

Zu Frage 2:

Wie bereits dargelegt, würde mit den beabsichtigten Grundstücksteilungen eine Hausgruppe entstehen, die aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht mehr mit der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen, max. möglichen Doppelhausbebauung vereinbar wäre.

Aufgrund der vorgenannten Punkte kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der aktuell vorliegenden Planung des Antrages auf Vorbescheid nicht hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Bebauungsplans "An der Ludwigstraße II"; Billigung der Entwurfsplanung; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Verfahren

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“ beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.03.2022 durch Anschlag an den Amtstafeln vom 24.03.2022 bis 06.04.2022.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Planung der Innenentwicklung dient, sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Auch von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 723/2 und 723/3 der Gemarkung Peißenberg.

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

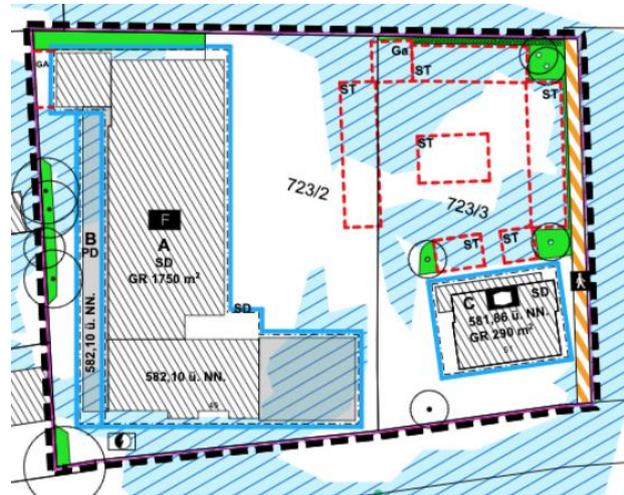
Planungsbedarf

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist es, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Im Zuge der Planungsarbeiten wurde festgestellt, dass die bauliche Erweiterung insbesondere mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ nicht vereinbar ist.



Rechtswirksame B-Plan „an der Ludwigstraße II“



Entwurf 4. Änderung B-Plan „An der Ludwigstraße II“

Änderungen in den Festsetzungen

Änderungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan liegen in den überbaubaren Flächen:

Das Baufenster Feuerwehrgerätehaus der 4. Änderung beinhaltet den Bestand sowie die geplanten Erweiterungen und ist somit größer als die ursprüngliche überbaubare Fläche.

Für das BRK-Gebäude hingegen orientiert sich die überbaubare Fläche am Bestand, d. h. das ursprüngliche Baufenster wird verkleinert, da die Fläche im Nordosten für die dringend notwendigen Stellplätze benötigt wird.

Die entsprechenden Festsetzungen für Stellplätze wurden getroffen.

Daraus ergibt sich ein sehr hoher Versiegelungsgrad der beiden Grundstücke, was aber aus den technischen und räumlichen Vorschriften der DGUV und der DIN 14092 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ resultiert.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründen sich in der Planung der Erweiterung und dem Bestand.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem des Wörthersbachs. Die derzeit aktuelle Kartenlage zeigt jedoch, dass eine Überflutung des Feuerwehrgerätehauses vernachlässigbar gering ist.

Zum Hochwasserschutz wurden die Vorgaben für Festsetzungen des WWA Weilheim übernommen. Feuerwehr und Rettungsdienste als kritische Infrastruktur müssen hochwasser-sicher errichtet werden. Diese Anforderungen können nur die Erweiterungsbauten erfüllen, für die

Bestandsgebäude und Gebäudeanschlüsse müssen die derzeitigen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Die Höhelagerung des Geländes im Bereich der Stellplätze (konstruktiv notwendig) und die Versiegelung führen zum Verlust von Retentionsraum. Da ein Ausgleich weder auf dem Grundstück selbst noch in räumlichem Zusammenhang erfolgen kann, hat der Markt Peißenberg die Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Ergebnis: Der Verlust des Retentionsraumes führt zu keinen negativen Auswirkungen für Dritte.

Planung

Der Markt Peißenberg hat das Architekturbüro B3 ARCHITEKTEN aus Penzberg mit der Ausarbeitung der Planunterlagen beauftragt, da damit eine gute Koordination zwischen Feuerwehrhausplanung und Bauleitplanung geschaffen werden kann.

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

Der Sachverhalt wird vom Gremium zur Kenntnis genommen. Die vorgelegte Entwurfsplanung für einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ wird gebilligt. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ soll das erforderliche Änderungsverfahren weiter durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Kenntnisgaben

Weitere Kenntnisgaben:

Sachstandsbericht Eberlhof:

Herr Bgm Zellner berichtet über einen Besprechungstermin am Dienstag, den 31.01.2023 u. a. mit dem LRA Weilheim-Schongau, dem Betreiber und Vertreter der Grundstückseigentümer des „Eberlhof“. Dabei wurde vereinbart, dass für eine weitere Prüfung ein Betriebskonzept vorgelegt und ein „Tourismuskonzept“ entwickelt werden soll. Darin soll auch ein Parkkonzept dargestellt und klargestellt werden, dass die fußläufige Erreichbarkeit des „Eberlhofes“ für Besucher bleibt. MGR Forstner ergänzt dazu, dass er das Gespräch als sehr positiv empfunden hat und dahingehend das LRA stärker eingebunden werden soll. Weitere Meldungen aus dem Gremium unterstreichen, dass die Schaffung einer Bewirtungsmöglichkeit vom Marktgemeinderat unterstützt wird und auch die Weiterführung eines Wanderweges auf dem Hohenpeißenberg mitberücksichtigt werden soll.

Baustelle Schongauer Straße/ Sichtbarkeit der Verkehrsinseln:

MGR Rießenberger berichtet darüber, dass die neu gebauten Verkehrsinseln durch die noch fehlende Beschilderung schlecht gesehen werden und dadurch die „Schneezeichen“ umgefahren werden. Zur Verdeutlichung sollten richtungsweisende Warnbarken aufgestellt werden. Eine Aufstellung wurde von Seiten der Verwaltung zugesichert. Darüber hinaus berichtet Herr Bgm Zellner, dass die notwendigen Materialien zur „Demarkierung“ der falschen Fahrbahnmarkierungen zwischenzeitlich geliefert wurden und der Bauhof eine „Demarkierung“ zeitnah durchführt.

„Blinklicht/Warnleute“ Höhe Fußgängerquerung zum Rigi-Center:

MGR Bichlmayr erinnert nochmals daran, dass das beschlossene „Blinklicht“ auf der Höhe der Fußgängerquerung zum Rigi-Center weiterhin fehlt. Eine Umsetzung wird von der Verwaltung zugesichert.

Sachstandsnachfrage zu B-Plan-Verfahren für Halle der Firma „bluefluxenergy“:

MGR Bichlmayr erkundigt sich über den Sachstand für die weiteren Verfahrensschritte zur Bebauungsplanänderung, da die geplanten Parkflächen im Außenbereich liegen. Bgm Zellner und die Verwaltung informiert, dass diesbezüglich mit dem LRA Kontakt aufgenommen wurde.

Baustellensachstandsanfrage:

MGR Forstner fragt an, ob für eine Baustelle (gegenüber Sparkasse) an der Hauptstraße evtl. ein Baustopp verhängt wurde.

E-Ladestation an Schulparkplätzen:

MGR Rießenberger bittet um Prüfung, inwieweit die Parkplätze der Grund- und Mittelschule mit E-Ladestationen nachgerüstet werden können.

Sachstandsbericht: „Verkehrsklausurtagung 24.09.2022“:

Die Verwaltung berichtet, dass das Ergebnis der Klausurtagung Verkehr vom 24.09.2022 nach Rücksprache mit dem Planungsbüro INGEVOST, das die Klausurtagung begleitet hat, erst im März 2023 in der Sitzung des Marktgemeinderates präsentiert werden kann.

Sachstandsbericht; Verkehrsgutachten/Verkehrserhebung des innerörtlichen Ziel-Quellverkehr“:

Die Verwaltung informiert, dass das Ergebnis der durchgeführten Verkehrserhebung im Herbst 2022 (Verkehrszählung, Verkehrsbefragung und Haushaltsbefragung) gerade vom beauftragten Planungsbüro Prof. Kurzak ausgewertet und zusammengefasst wird. Anfang März können die Ergebnisse verwaltungsintern vorgestellt werden. Eine Präsentation ist in einer der Sitzungen des Marktgemeinderates im März geplant. Damit liegt das Büro noch im vorgegebenen Zeitplan der Ausschreibung.

Geländer Zufahrt Obere Au:

Bgm Zellner berichtet über die Wiederherstellung des Geländers an der Zufahrt zur Oberen Au.

5.1 Vollzug der StVO; Verkehrssituation Wörther Straße/ Wörther Kirchstraße

Bekanntgaben/Nachfragen

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 19.10.2022 regte Frau MGRin Rößle auf Nachfrage mehrerer Bürger eine Überprüfung der Verkehrssituation Wörther Straße / Einmündungsbereich Wörther Kirchstraße an.

Nach mehreren Ortsbesichtigungen mit den Behördenvertretern (Polizei Weilheim und Markt Peißenberg) wurde die Verkehrssituation mehrmals überprüft.

Am 27.01.2023 wurde vor Ort mit den Teilnehmern Herr Tafertshofer (PI Weilheim), Frau MGRin Rößle, Herrn Deutschenbaur (Bauhof), Frau Hofmann und Frau Strodl (Bauamt) die Situation nochmals eingehend diskutiert und beurteilt.

Eine Notwendigkeit ein zusätzliches Halteverbot auf der Wörther Straße (s. gelbe Markierung im Plan) wurde von Seiten der Behörden dem Markt Peißenberg als örtliche Straßenverkehrsbehörde und der PI Weilheim nicht gesehen. Vom Vertreter der PI Weilheim Herrn Tafertshofer wurde zudem die Unfallstatistik in diesem Bereich herangezogen. Diese ergab keinerlei Hinweise auf ein erkennbares Unfallgeschehen. Außerdem wurden Bedenken geäußert, dass durch ein weiteres Halteverbot der Verkehr beschleunigt wird, da es dann keine Hindernisse (parkende Fahrzeuge) mehr gibt.

Im Ergebnis ist Seitens der PI Weilheim und dem Markt Peißenberg kein Handlungsbedarf.

Anmerkung der Verwaltung:

Um die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zu verbessern, wurde die dortige Hausverwaltung Fa. Punzet im August 2022 aufgefordert die bestehende Hecke, die weit in den öffentlichen Gehweg ragt, zeitnah auf die Grundstücksgrenze rückzuschneiden. Ein Rückschnitt bzw. die Entfernung wurde zugesichert, zuletzt erfolgte im Januar 2023 eine nochmalige Erinnerung.

Frau MGRin Punzet teilt in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss mit, dass die Hecke bereits entfernt wurde.

5.2 "Kooperatives Baulandmodell" ; weiteres Vorgehen

Bekanntgaben/Nachfragen

Das Thema Ortsentwicklung zur Unterstützung einer sozialen Bodennutzung wurde verwaltungsintern von Herrn Schregle im Mai 2021 aufgegriffen. Dazu liegt der Hinweis auf das Murnauer Modell, sog. kooperatives Baulandmodell (siehe Anlage) mit der Notwendigkeit zur Schließung von städtebaulichen Verträgen vor.

Durch die Fraktionen CSU/Parteilose, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und die Peißenberger Bürgervereinigung wurde per E-Mail vom 24.02.2022 ein Antrag zur „Ortsentwicklung; Entwicklung eines sog. Kooperativen Baulandmodells“ eingereicht.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.03.2022 beauftragt, Möglichkeiten, welche zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit mittleren und niedrigeren Einkommen beitragen können zu prüfen und ggf. anhand bestehender Beispiele z.B. in einer Art „Maßnahmenkatalog“ für ein „Kooperatives Baulandmodell für bezahlbaren Wohnraum“ zusammenzustellen.

Der Beschlussauftrag blieb bisher ohne weitere Veranlassung, da geplant war dies im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahren für das „MTP/BHS-Gelände“ mit zu entscheiden.

Nach Rücksprache mit dem Markt Murnau und Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß, der das Murnauer Modell seit Jahren begleitet und auch die umliegenden Gemeinden (u.a. Polling) über die Möglichkeiten zur Entwicklung eines sog. „kooperativen Baulandmodells“ berät, wird vorgeschlagen, Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß zu einem Kurzinformationsvortrag zu diesem Thema in einer der nächsten Sitzungen des Marktgemeinderates einzuladen.

Zur Vorbereitung dieses Kurzvortrages würde sich Herr RA Dr. Spieß mit dem Bauamt und Herrn Bgm. Zellner beraten, welche z.B. Nachverdichtungsmöglichkeiten gesehen werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung