



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 06.03.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck
Herr Robert Pickert
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

Personal

Herr Stefan Pröbstl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

Herr Jepsen, WMer Tagblatt

Besucher:

3 Zuhörer

Gäste/Fachleute:

Anwesende MGR als Zuhörer:

Herr MGR Mach_

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Ursula Einberger

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 06.02.2023
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch einer Garage und Anbau einer Wohneinheit mit Garage an ein bestehendes Einfamilienhaus und Neubau einer weiteren Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/14 der Gemarkung Peißenberg (Haimhausenstraße 42)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung zweier "Padel Court-Anlagen" (Tennisplatz Peißenberg) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3268 der Gemarkung Peißenberg (Max-Planck-Straße 10)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) zur Umnutzung einer Praxisfläche als Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 18)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Errichtung eines Reihen- sowie eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 735/2 der Gemarkung Peißenberg (Hans-Glück-Straße 2/2 a/2 b/2 c/2 d)
 - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3290/51 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelfeld)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelbachstraße)
 - 3.2 Anträge auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Doppel- und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3027/8 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 52)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" im vereinfachten Verfahren
- 5 Kenntnissgaben
 - 5.1 Kindergarten Regenbogen; Vorstellung des Bauzeitenplanes für den Umbau und die Sanierung
 - 5.2 Feuerwehrgerätehaus; Vorstellung des Bauzeitenplanes für die Erweiterung und Sanierung

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.

Zu Beginn weist Erster Bürgermeister Frank Zellner darauf hin, den Tagesordnungspunkt 2 nö.T. *Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im vereinfachten Verfahren* im öffentlichen Teil unter Tagesordnungspunkt 4 ö.T. zu behandeln. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 06.02.2023

Die Sitzungsniederschrift vom 06.02.2023 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch einer Garage und Anbau einer Wohneinheit mit Garage an ein bestehendes Einfamilienhaus und Neubau einer weiteren Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/14 der Gemarkung Peißenberg (Haimhausenstraße 42)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3241/14 der Gemarkung Peißenberg (Haimhausenstraße 42) der Abbruch einer Garage und der Anbau einer weiteren Wohneinheit mit Garage an das bestehende Einfamilienhaus sowie die Errichtung eines zusätzlichen Garagengebäudes beabsichtigt.

Der Anbau des Wohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 78 m² (11,24 m x 6,99 m) ist an der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses als Querbau vorgesehen. Die Firsthöhe des Neubaus würde lt. Plandarstellung die Gebäudehöhe des Bestandes um 0,38 m überschreiten. Außerdem sollen im nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksbereich zwei Garagengebäude mit jeweils einem Einstellplatz entstehen.

Im betroffenen Bereich wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.07.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au II“ und eine entsprechende Veränderungssperre beschlossen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre endet zunächst im August 2023.

Das Grundstück liegt an zwei Gemeindestraßen (Haimhausenstraße/Christoph-Bauer-Straße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Aufgrund der Lage des Grundstückes im Geltungsbereich der genannten Veränderungssperre wurde den Antragsunterlagen ein entsprechender Antrag auf Ausnahme zur Veränderungssperre beigelegt:

„Am Einfamilienhaus in der Haimhausenstraße 42 soll rückseitig ein Anbau als Querbau, ähnlich dem Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hs.Nr. 29 und 29 a) realisiert werden. Auch bei Hs.Nr. 28 und 28 a gibt es einen rückwärtigen Queranbau. Demnach würde durch den geplanten Anbau der Charakter des Gevierts nicht verändert. Der Anbau steht öffentlichen Belangen nicht entgegen. Um Genehmigung der Ausnahme wird gebeten.“

Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Hierzu nachfolgend ein Auszug aus dem Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 14 BauGB (Veränderungssperre):

„Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die **Sicherung der Planung**. Maßstab ist zunächst die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wenigstens in einem Mindestmaß konkretisierte Planung. ... Ob öffentliche Belange **überwiegen**, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und der berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belange festzustellen. ... Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Sicherungsbedürfnis berührt ist und überwiegt, wenn ein Vorhaben die Planung erschweren könnte. ... Der **Sicherungszweck** steht der Zulassung des Vorhabens **entgegen**, wenn...zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. ... Sonstige städtebauliche oder gar andere öffentliche Belange, die keinen Bezug zur Sicherung der Planung aufweisen, dürfen in diesem Sachzusammenhang nicht berücksichtigt werden. ... Belange, die sich aus den §§ 33, 34 und 35 Abs. 3 BauGB ergeben können, sind erst nach Zulassung der Ausnahme bei der Zulässigkeitsbeurteilung zu beachten. ... Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstruments steht vor allem die angestrebte **Sicherung der künftigen Planung** dem Vorhaben entgegen, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, also vor Erreichen der materiellen Planreife oder wenn das beabsichtigte Vorhaben den künftigen Festsetzungen – wenn auch nur möglicherweise – widerspricht. ... **Unsicherheiten in der Planung** sind immer entgegenstehende öffentliche Belang, auch wenn sie aus unterschiedlichen Auffassungen der Gemeinde und Trägern öffentlicher Belange herrühren. ... Die Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB darf nicht die erst im weiteren Bebauungsplanverfahren zu entscheidenden Gesichtspunkte vorwegnehmen.“

Des Weiteren wurde im Zuge der geplanten Errichtung des Garagengebäudes im südöstlichen Grundstücksbereich ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg eingereicht:

„Im § 1 ist ein Wandabstand zur Grundstücksgrenze von 1 m gefordert, wenn die Garage längsseitig zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Da auf einen Zaun neben der Garage verzichtet wird und die Fläche daher offen zur öffentlichen Fläche liegt, wird die öffentliche Verkehrsfläche etwas großzügiger. Zwischen Straße und Grundstück des Bauherrn verläuft derzeit ein Kiesstreifen mit einer Breite von 0,85 m bis 1,20 m. Der öffentliche Verkehrsraum wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um Genehmigung der Abweichung wird gebeten.“

Der in den Planunterlagen dargestellte Abstand des beabsichtigten Garagengebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt 0,50 m. Außerdem befindet sich der gemäß Stellplatzsatzung zusätzlich erforderliche Stauraum von 3,00 m vor der Garagenzufahrt bereits geringfügig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.01.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Ursprung der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (einschließlich der erlassenen Veränderungssperre) war die weitere Regelung der Bebauungsmöglichkeiten zur Schaffung einer maßvollen Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zwischen Bavaria- und Haimhausenstraße bzw. Christoph-Bauer- und Bavariastraße.

Da an der nördlich der Haimhausenstraße liegenden Bebauungszeile bereits ähnliche Bebauungen bzw. Anbauten zugelassen wurden und dies auch in der künftigen Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, würde die aktuell vorliegende Planung dem Sicherungszweck der

Veränderungssperre aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht entgegenstehen, eine entsprechende Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre kann daher befürwortet werden. Außerdem kann den gemäß Sachverhalt beschriebenen Abweichungen von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stauraum Garagenzufahrt/längsseitiger Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche) zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung zweier "Padel Court-Anlagen" (Tennisplatz Peißenberg) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3268 der Gemarkung Peißenberg (Max-Planck-Straße 10)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3268 der Gemarkung Peißenberg (Max-Planck-Straße 10) die Errichtung zweier „Padel Court-Anlagen“ beabsichtigt. Die Gesamtgrundflächen pro Spielfeld umfassen ca. 225 m², die Höhen der erforderlichen Seiteneinhausungen betragen 4 m. Die geplanten LED-Beleuchtungsanlagen umfassen vier Masten je Spielfeld mit einer Gesamthöhe von jeweils 6 m. Die Anlagen sollen im östlichen Grundstücksbereich der bestehenden Tennisanlage errichtet werden.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Gewerbegebiet bzw. Grünfläche (Sportplatz) ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Max-Planck-Straße. Außerdem befindet sich das Grundstück im ausgedeichten Gebiet.

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 07.02.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

10:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) zur Umnutzung einer Praxisfläche als Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 18)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 18) die Umnutzung einer bisher als Praxis genutzten Fläche als Wohneinheit beabsichtigt. Die betroffene Fläche befindet sich im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudebereiches.

Im Gebäude befinden sich darüber hinaus bereits drei Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sowie Gewerbeflächen im Erd- und Obergeschoss, die ursprünglich als Laden/Cafe genutzt wurden.

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

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 14.11.2022 behandelt:

Beschlussvorschlag der Verwaltung vom 14.11.2022:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.10.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Außerdem kann von Seiten des Marktes Peißenberg der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen des vorgesehenen Stellplatznachweises mit zwei nicht überdachten Stellplätzen zugestimmt werden.

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

Beschluss vom 14.11.2022:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.10.2022. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht hergestellt. Aus Sicht des Ausschusses sollen die im Gebäude vorhandenen, gewerblichen Flächen bestehen bleiben.

Mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 14.02.2023 wurde mitgeteilt, dass das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht des Landratsamtes zu Unrecht verweigert wurde:

„Das o. g. Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Marktgemeinde Peißenberg und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Die Bauherren beabsichtigen die Nutzungsänderung einer Praxis in einem Wohn- und Geschäftshaus in eine Wohneinheit. Die beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung fällt mit der am 13.02.2023 eingereichten Änderungsplanung weg und ist somit hinfällig. In der Ausschusssitzung vom 14.11.2022 wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht hergestellt. Aus Sicht des Ausschusses sollen die im Gebäude vorhandenen, gewerblichen Flächen bestehen bleiben. Eine weitere Begründung insbesondere weitere baurechtliche Gründe der Ablehnung wurden nicht genannt. Das Bauvorhaben befindet sich laut Stellungnahme der Marktgemeinde Peißenberg in einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Das Dorfgebiet soll unter anderem dem Wohnen dienen, somit sind Wohngebäude in diesem Bereich zulässig (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Einschränkungen der Zulässigkeit von Gebäuden können sich in Dorfgebieten insofern nicht ergeben, als das Wohnen zu den drei Hauptnutzungen des Dorfgebietes zählt. Der Gebietscharakter des Dorfgebietes bleibt daher auch erhalten, wenn durch die Errichtung von Wohngebäuden der Anteil des Wohnens innerhalb des Gebietes einen größeren Anteil einnimmt. Somit stellt es hier kein Problem dar, dass in dem Gebäude der Hauptstraße 18 in Peißenberg eine weitere Wohneinheit geschaffen wird, da der Gebietscharakter dennoch gewahrt bleibt. Das Landratsamt Weilheim-Schongau sieht das Verweigern des gemeindlichen Einvernehmens seitens der Marktgemeinde Peißenberg als rechtswidrig an, da keine rechtlich fundierten Gründe vorgebracht wurden, welche das Versagen rechtfertigen. Das Landratsamt erwägt daher, gemäß Art. 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Sie erhalten gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 31.03.2023 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 24.10.2022 bzw. 13.02.2023. Aufgrund der mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 14.02.2023 dargelegten Sach- und Rechtslage wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB hergestellt.

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 24.10.2022 bzw. 13.02.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erneut nicht hergestellt. Aus Sicht des Ausschusses sollen die im Gebäude vorhandenen, gewerblichen Flächen bestehen bleiben.

Abstimmungsergebnis:

7:3

2.4 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Errichtung eines Reihensowie eines Doppelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 735/2 der Gemarkung Peißenberg (Hans-Glück-Straße 2/2 a/2 b/2 c/2 d)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 735/2 der Gemarkung Peißenberg (Hans-Glück-Straße 2/2 a/2 b/2 c/2 d) die Errichtung eines Reihensowie eines Doppelhauses mit Carport beabsichtigt. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde bereits mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.07.2022 hergestellt, eine entsprechende Baugenehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 12.10.2022 erteilt.

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

Mit der nun eingereichten Tektur ist insbesondere eine Änderung der Gebäudehöhen/-höhenlagen vorgesehen. In den Planunterlagen der bestehenden Baugenehmigung wurde die Gesamtfirsthöhe bei 591,20 m (Reihenhaus) bzw. 591,55 m (Doppelhaus) verortet. Mit der Änderungsplanung liegen die Gesamtfirsthöhen bei 591,20 m/591,675 m (Reihenhaus – mit unterschiedlichen Gebäudehöhen) bzw. 592,035 m (Doppelhaus). Damit wird die Gesamthöhe der Gebäude um ca. 0,50 m angehoben. Allerdings wurde auch der bestehende Geländeverlauf gegenüber der ursprünglichen Planung verändert dargestellt.

Mit der nördlichen Gebäudeeinheit des Reihenhauses soll die ursprüngliche Gesamtgebäudehöhe bei 591,20 m beibehalten werden.

Die Gebäudehöhen - bezogen auf den bestehenden Geländeverlauf - umfassen straßenseitig damit ca. 9 m bis 9,40 m.

Die Ausrichtung bzw. Geometrie der Satteldächer soll ebenfalls geringfügig verschoben werden, außerdem wurde mit der geänderten Planung die Ausführung von erweiterten Dachüberständen dargestellt.

Im betroffenen Geviert existiert auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Hans-Glück-Straße 4 bereits eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 10,50 m.

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 (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 01.02.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die geänderten Gebäudehöhen befinden sich aus Sicht des Marktes Peißenberg noch innerhalb der im betroffenen Geviert bereits bestehenden Gesamtgebäudehöhen.

Abstimmungsergebnis:

7:3

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3290/51 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelfeld)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3290/51 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelfeld) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt. Das zweigeschossige Wohngebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 110 m² (10,99 m x 9,99 m), als Dachform ist die Ausführung einer Flachdachkonstruktion vorgesehen, die (teilweise) eine extensive Begrünung erhalten soll.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Stadelfeld) und befindet sich überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB – der nördliche Grundstücksbereich liegt jedoch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum – Abschnitt I“. Die weitere Erschließung ist gesichert.

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

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet soll das Gebäude auf einer Stützkonstruktion errichtet werden. Eine ähnliche Bebauung befindet sich im näheren Umfeld bereits auf dem Grundstück Glückaufstraße 15.

Die teilweise Lage des Grundstückes innerhalb des genannten Bebauungsplanes ist zurückzuführen auf die ursprünglich vorgesehene Mitteltrasse einer „Umgehungsstraße“ mit Darstellung einer großflächigen Eingrünung. Da diese Planungen aus den 1980er Jahren nicht weiterverfolgt wurden, erfolgte mit der fünften vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes auch eine Reduzierung der gesamten Verkehrs- und Grünflächen.

Im weiteren Verlauf wurden auch bereits mehrfach Wohngebäude zugelassen, die sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und gleichzeitig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden.

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 15.02.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

10:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelbachstraße)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelbachstraße) der Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 120 m² (11,99 m x 9,99 m) zugestimmt werden kann.

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

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

- „1. Ist eine Bebauung mit einem Zweifamilienhaus gemäß dem beiliegenden Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus gemäß dem bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist eine Bebauung gemäß dem beiliegenden Schnitt baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
5. Ist eine Dachneigung von 25 – 30 Grad baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
6. Ist eine Giebelhöhe von 8,17 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
7. Ist eine Wandhöhe von 5,99 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
8. Ist ein Satteldach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
9. Ist ein Walmdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
10. Ist eine GRZ bis 0,40 baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
11. Ist eine Bebauung mit einem Zwerchgiebel 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 06.02.2023. Von Seiten des Marktes Peißenberg können die genannten Fragestellungen wie folgt beantwortet werden:

„1. Ist eine Bebauung mit einem Zweifamilienhaus gemäß dem beiliegenden Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?“

Die gemäß den eingereichten Planunterlagen dargestellte Errichtung eines Zweifamilienhauses kann befürwortet werden.

„2. Ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus gemäß dem bauplanungsrechtlich zulässig?“

Da den Antragsunterlagen keine weiteren Angaben zum beabsichtigten Gebäudevolumen im Rahmen der Errichtung eines Doppelhauses beigefügt wurden, kann die Fragestellung nicht beantwortet werden.

„3. Ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) bauplanungsrechtlich zulässig?“

Da den Antragsunterlagen keine weiteren Angaben zum beabsichtigten Gebäudevolumen im Rahmen der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten beigefügt wurden, kann die Fragestellung nicht beantwortet werden.

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

Bezüglich der Schnittdarstellung kann der vorgesehenen Bebauung zugestimmt werden.

„5. Ist eine Dachneigung von 25 – 30 Grad baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Die Ausführung einer Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad kann befürwortet werden.

„6. Ist eine Giebelhöhe von 8,17 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Der Ausführung einer Firsthöhe von 8,17 m kann in Bezug auf die umliegend vorhandene Bebauung aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht zugestimmt werden (Hinweis: die in den Planunterlagen dargestellte Firsthöhe beträgt 7,63 m).

„7. Ist eine Wandhöhe von 5,99 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Der Ausführung einer Wandhöhe von 5,99 m kann in Bezug auf die umliegend vorhandene Bebauung aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht zugestimmt werden (Hinweis: die in den Planunterlagen dargestellte Wandhöhe beträgt ca. 5 m).

„8. Ist ein Satteldach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Die Ausführung einer Satteldachkonstruktion ist möglich.

„9. Ist ein Walmdach baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Die Ausführung einer Walmdachkonstruktion kann grundsätzlich zugelassen werden, gemäß den eingereichten Planunterlagen wurde allerdings ausschließlich eine Satteldachkonstruktion dargestellt.

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

Die Ausführung einer GRZ bis 0,40 ist unter Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO sowie der umliegend vorhandenen Bebauung aus Sicht des Marktes Peißenberg möglich.

„11. Ist eine Bebauung mit einem Zwerchgiebel gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Die Ausführung eines Zwerchgiebels ist grundsätzlich möglich, wurde allerdings in den eingereichten Planunterlagen ebenfalls nicht dargestellt.

Zusammenfassend kann damit das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu den Fragestellungen Nrn. 1, 4, 5, 8, 9, 10 und 11 hergestellt werden.

Im Rahmen der Fragestellungen Nrn. 6 und 7 kann das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Die Fragestellungen Nrn. 2 und 3 können ohne Kenntnis weiterer Angaben zu ggf. geplanten Baukörpern nicht pauschal beantwortet werden. Die gemäß Nr. 3 genannte Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird aber unter Berücksichtigung der umliegend vorhandenen Bebauung grundsätzlich kritisch gesehen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

3.2 Anträge auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Doppel- und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3027/8 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 52)

Sachverhalt:

Mit den vorliegenden Anträgen auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3027/8 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 52) einem Abbruch des bestehenden

Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Doppel- sowie eines Einfamilienhauses zugestimmt werden kann.

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

Im Zuge der beiden Anträge auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses sollen die nachfolgend genannten Fragestellungen 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 7,27 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
5. Ist eine Wandhöhe von 5,83 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Im Rahmen der zusätzlich vorgesehenen Errichtung eines Einfamilienhauses sollen ebenfalls die nachfolgenden Fragestellungen 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 7,533 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?
5. Ist eine Wandhöhe von 5,65 m baurechtlich 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 13.02.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die Fragestellungen werden hierzu wie folgt beantwortet:

Anträge auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses:

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

Die Errichtung eines Doppelhauses mit der dargestellten Grundfläche wäre aus Sicht des Marktes Peißenberg möglich.

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

Der dargestellten Bauweise kann ebenfalls zugestimmt werden, eine ähnliche Bauform mit traufseitig aneinanderggebauten Haushälften wurde bereits im näheren Umfeld (Thalackerstraße 66 bis 66 c) ausgeführt.

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

Die Ausführung einer Dachneigung von 28 Grad wäre möglich.

„4. Ist eine Giebelhöhe von 7,27 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Die Ausführung einer Firsthöhe von 7,27 m kann unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im betroffenen Geviert befürwortet werden.

„5. Ist eine Wandhöhe von 5,83 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Der Ausführung einer Wandhöhe von 5,83 m kann unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im betroffenen Geviert ebenfalls zugestimmt werden.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses:

„1. Ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus gemäß dem beiliegenden Lageplan bauplanungsrechtlich zulässig?“

Die Errichtung eines Einfamilienhauses mit der dargestellten Grundfläche wäre aus Sicht des Marktes Peißenberg möglich.

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

Der dargestellten Bauweise kann zugestimmt werden.

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

Die Ausführung einer Dachneigung von 28 Grad wäre möglich.

„4. Ist eine Giebelhöhe von 7,533 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Die Ausführung einer Firsthöhe von 7,533 m kann unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im betroffenen Geviert befürwortet werden.

„5. Ist eine Wandhöhe von 5,65 m baurechtlich gemäß §§ 29 – 38 BauGB zulässig?“

Der Ausführung einer Wandhöhe von 5,65 m kann unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im betroffenen Geviert ebenfalls zugestimmt werden.

Es wird vorab noch darauf hingewiesen, dass die gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg erforderlichen Stellplatzflächen in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Außerdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit den derzeit vorliegenden Antragsunterlagen noch keine Aussage zur Positionierung der geplanten Gebäude im Zusammenhang mit dem bestehenden Geländeverlauf auf dem Grundstück getroffen werden kann.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" im vereinfachten Verfahren

Sachverhalt:

Verfahren

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Änderung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes für das PKG-Gelände an der Hochreuther Straße; Änderung des festgesetzten Nutzungskonzeptes einer Ladeneinheit beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die erste vereinfachte (textliche) Änderung des Bebauungsplanes für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ erfolgte am 24.03.2022.

Die gegenständliche 1. Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ bezüglich aller weiteren Festsetzungen nicht (unselbständige Bebauungsplanänderung). Bauliche Veränderung, die das Maß der Nutzung betreffen würden, sind nicht vorgesehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Auch von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden, da Belange des Natur- und Artenschutzes nicht betroffen sind.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 3190/101, Gemarkung Peißenberg. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt nördlich des Kraftwerksgeländes (PKG-Gelände) als Eckgrundstück an den Straßen Am Holzgarten und An der Grube.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum.

Planungsbedarf

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Art der Nutzung) für die Errichtung eines weiteren Textilfachmarkts mit maximal 150 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einzelhandelsangeboten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ ist für das Teilgebiet des SO 3 bzgl. der Art der Nutzung zu ändern.

Änderungen in den Festsetzungen

Die bisher im SO 3 zulässige Apotheke mit 100 m² Verkaufsfläche ist an diesem Standort nicht wirtschaftlich, da keine Ärzte in der Nähe angesiedelt sind. Dafür besteht Bedarf für einen weiteren Textilfachmarkt, der eine maximale Größe der Verkaufsfläche von 150 m² haben soll. Bisher waren im SO 3 insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig - künftig sind es 2.550 m². Dies entspricht einer Erhöhung von 2% und ist als unerheblich zu betrachten. Die bisherige Apotheke ist für die Versorgung der Bevölkerung nicht notwendig, da weitere Apotheken im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden sind. Im Bereich des Textileinzelhandels sollte die Möglichkeit für einen weiteren Fachmarkt zur Ergänzung der bestehenden Angebote geschaffen werden. So wäre zum Beispiel ein Kindermodengeschäft eine wünschenswerte Ergänzung der bestehenden Sortimente. Grundsätzlich handelt es sich bei dem zusätzlichen Fachmarkt mit 150 m² Verkaufsfläche um eine Veränderung der Einzelhandelssituation in Gemeindegebiet von Peißenberg, die eher als geringfügige einzustufen ist. Schädliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur sind derzeit nicht zu erwarten.

Bisherige Festsetzungen:

2.4

Die in der Planzeichnung mit SO 1 und SO 3 bezeichneten Bereiche werden als „Sonstiges Sondergebiete – großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Bereich der Fläche SO 3 sind zulässig

Lebensmittelmarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche,

Textilfachmarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche,

Getränkemarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche und

Apotheke mit maximal 100 m² Verkaufsfläche.

Künftige Festsetzungen:

2.4 neu

Die in der Planzeichnung mit SO 1 und SO 3 bezeichneten Bereiche werden als „Sonstiges Sondergebiete – großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Bereich der Fläche SO 3 sind zulässig

Lebensmittelmarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche,

Textilfachmarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche,

Getränkemarkt mit maximal je 400 m² Verkaufsfläche und

ein weiterer Textilfachmarkt mit maximal 150 m² Verkaufsfläche

2.4a

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ vom 05. Oktober 2009 gelten auch für diese Änderung uneingeschränkt weiter.

Erschließung

Die Erschließung ist sichergestellt. Es handelt sich nur um die Änderung im Bereich der Art der Nutzung in einem relativ kleinflächigen Teilbereich.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Art der Nutzung) für die Errichtung eines weiteren Textilfachmarkts mit maximal 150 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einzelhandelsangeboten.
- Wegfall einer Apotheke mit maximal 100 m² Verkaufsfläche

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

Der Sachverhalt wird vom Bau- Planungs- Verkehrs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen. Die vorgelegte Entwurfsplanung für einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird gebilligt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ im vereinfachten Verfahren soll das erforderliche Änderungsverfahren weiter durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

5 Kennnisgaben

Kennnisgaben:

Es werden keine Kennnisgaben vom Gremium vorgetragen.

5.1 Kindergarten Regenbogen; Vorstellung des Bauzeitenplanes für den Umbau und die Sanierung

Herr Pröbstl stellt den Bauzeitenplan zusammengefasst vor.
Es wurde der Beginn der Baumaßnahme mit Kranaufstellung und Dachabbau angesprochen.
Fertigstellung der Sanierung des Gebäudes ist für Anfang 2024 vorgesehen.
Die Außenanlagen werden 2023 geplant und müssen bis Ende 2024 umgesetzt werden.

5.2 Feuerwehrgerätehaus; Vorstellung des Bauzeitenplanes für die Erweiterung und Sanierung

Herr Pröbstl stellt den Bauzeitenplan für die energetische Sanierung Feuerwehrhaus vor.

Es wird momentan der Bebauungsplan geändert, es läuft parallel die Genehmigung für die Entwässerung und Parkplatz Situation.
Die Vergabe der Bauleistungen wird im Herbst 2023 begonnen, die Baudurchführung BAI ist für Anfang 2024 vorgesehen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung