



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 26.06.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Matthias Bichlmayr

Herr Jürgen Forstner

Herr Anton Höck

Frau Patricia Punzet

Herr Stefan Rießenberger

Herr Bernd Schewe

anwesend ab 19:28 Uhr

Vertreter

Herr Robert Halbritter

Herr Rudi Mach

Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Frau Ursula Einberger

Vertretung für Herrn Robert Pickert

Vertretung für Herrn Dr. Philipp Schwarz

Personal

Frau Johanna Holzer

Herr Stefan Pröbstl

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 13 Zuschauer

Gäste/Fachleute: ./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.

Frau Ursula Einberger

Herr Robert Pickert

Herr Dr. Philipp Schwarz

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 08.05.2023
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle für Energieerzeugung aus Biomasse sowie einer Gärtnerei und eines Schlachthauses mit Abwasserbehälter und Zisterne auf dem Grundstück Fl.Nr. 1148 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 8)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer übergangsweisen Teststation zur Erzeugung von Torfersatz und synthetischer Braunkohle aus Biomasse auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1147, 1143/1 und 1152 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 8)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelbachstraße)
 - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 867/3 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 16)
 - 2.6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Laufstalles für Jungrinder an den bestehenden Milchviehlaufstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 659 der Gemarkung Ammerhöfe (Hohenwart 1)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) - Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage sowie Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3046/1 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 18)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße; Vorstellung des Planungsstandes des Gesamtkonzeptes
- 5 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Billigung der Entwurfsplanung
- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes u.a. für eine weitere Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen; Aufstellungsbeschluss
- 7 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB); Abwägung der eingeg. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
- 8 Kenntnissgaben

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 08.05.2023

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle für Energieerzeugung aus Biomasse sowie einer Gärtnerei und eines Schlachthauses mit Abwasserbehälter und Zisterne 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 (Windkreut 8) die Errichtung einer Halle für Energieerzeugung aus Biomasse sowie einer Gärtnerei und eines Schlachthauses mit Abwasserbehälter und Zisterne als Teil G der Almwirtschaft Windkreut 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 südwestlich einer bereits genehmigten Maschinenhalle mit Futterlager/Sattelkammer geplant und umfasst eine Grundfläche von ca. 641 m² (42,735 m x 15 m). Im südlichen Gebäudebereich soll im Erdgeschoss ein Schlachthaus sowie im Obergeschoss eine Gärtnerei eingebaut werden. Südlich des Gebäudes ist außerdem die Errichtung eines unterirdischen Flüssiggastanks geplant. Im nördlichen Gebäudeteil sollen verschiedene Lager- und Stellplatzflächen u. a. für Maschinen und Geräte entstehen. Im direkten Anschluss ist an der Nordseite des Gebäudes die Errichtung der beiden unterirdischen Abwasser- und Zisternenbehälter (Löschwasser) vorgesehen. Westlich des geplanten Gebäudes ist außerdem die Errichtung eines BHKW und einer Trafostation beabsichtigt.

Zur Erstellung der Fundamente, Bodenplatten, Grundleitungen sowie des Abwasserbehälters und der Zisterne wurde am 24.05.2023 ergänzend ein Antrag auf Teilbaugenehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereicht.

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 11.05.2023 bzw. 24.05.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Im Rahmen der weiteren Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist allerdings eine abschließende Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

9:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer übergangsweisen Teststation zur Erzeugung von Torfersatz und synthetischer Braunkohle aus Biomasse auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1147, 1143/1 und 1152 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 8)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1147, 1143/1 und 1152 der Gemarkung Ammerhöfe (Windkreut 8) die Errichtung einer übergangsweisen Teststation zur Erzeugung von Torfersatz und synthetischer Braunkohle aus Biomasse – bestehend aus Seecontainern und einer Rundbogenzelt-Überdachung beabsichtigt.

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

Die Anlage ist östlich des bereits auf den genannten Grundstücken errichteten Laufstalles mit Tenne vorgesehen. Die Zeltdachkonstruktion umfasst lt. Planunterlagen eine Gesamthöhe von 5,09 m bzw. 6,53 m und soll zwischen beidseitig jeweils zwei Seecontainern (L/B/H: 12,19 m/2,44 m/2,48 m) angebracht werden, die überdachte Fläche wurde mit 159,68 m² angegeben. Südlich davon ist die Aufstellung von zwei weiteren Containern (L/B/H: 7,00 m/2,44 m/2,48 m) geplant.

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 05.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Im Rahmen der weiteren Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist allerdings eine abschließende Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

9:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1) eine Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes beabsichtigt. Die vorgesehene Wandhöhe beträgt lt. den eingereichten Planunterlagen 5,495 m, die geplante Firsthöhe wurde mit 7,395 m angegeben (Wandhöhe Bestand: 2,86 m/Firsthöhe Bestand: 4,775 m).

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

Ein ähnliches Vorhaben zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes wurde bereits mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.09.2022 im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid befürwortet, die Wand-/Firsthöhen waren damals mit 4,225 m/6,125 m vorgesehen. Im Vorbescheid vom 02.03.2023 wurde darüber hinaus die Möglichkeit der Ausführung eines Vollgeschosses im Obergeschoss bejaht.

Lt. einem den Antragsunterlagen beigefügten Stellplatznachweis handelt es sich weiterhin um ein Einfamilienhaus, in den Planunterlagen werden hierfür drei nicht überdachte Stellplätze und ein Garagenstellplatz dargestellt. Da aufgrund der Grundrissdarstellung des Obergeschosses jedoch davon auszugehen ist, dass eine weitere Wohneinheit entstehen soll, wäre für eine hinzukommende Wohnung nach den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg noch die Schaffung einer weiteren Stellplatzüberdachung notwendig bzw. andernfalls die Erteilung einer entsprechenden Abweichung zum Entfall der grundsätzlich erforderlichen Überdachung.

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 14.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann – wie bereits in vergleichbaren Fällen erfolgt – der Erteilung einer Abweichung von den Festsetzungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg zum Entfall einer Stellplatzüberdachung zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelbachstraße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Stadelbachstraße) die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Carport beabsichtigt.

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.

Das Vorhaben wurde bereits im Zuge eines Antrages auf Vorbescheid in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 06.03.2023 behandelt. Der Errichtung eines Zweifamilienhauses konnte dabei grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings sollte im genannten

Antrag auch die Zulässigkeit einer Firsthöhe von 8,17 m bzw. einer Wandhöhe von 5,99 m geprüft werden. Die Ausführung entsprechender Gebäudehöhen konnte in Bezug auf die umliegend vorhandene Bebauung von Seiten des Marktes Peißenberg dabei nicht befürwortet werden. Der Antrag liegt derzeit dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Bearbeitung vor.

Mit dem aktuell vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung sollen die vorgesehenen Gebäudehöhen gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid nochmals auf 8,95 m (Firsthöhe) bzw. 6,07 m (Wandhöhe) erweitert werden.

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 07.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Aus Sicht des Marktes Peißenberg fügt sich der geplante Baukörper aufgrund der vorgesehenen Höhenentwicklung nicht mehr in die umliegend vorhandene Bebauung im betroffenen Geviert ein.

Abstimmungsergebnis:

9:0

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 867/3 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 16)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 867/3 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 16) die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage beabsichtigt.

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

Bezüglich der lt. Baubeschreibung ermittelten Grundfläche von 127,74 m² sowie der dargestellten Lage des Gebäudes fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Bauverwaltung grundsätzlich in die umliegend vorhandene Bebauung im betroffenen Geviert ein.

Aufgrund des bestehenden Geländeverlaufes und der in diesem Zusammenhang geplanten Positionierung des Gebäudes ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nordseitig eine Wandhöhe von ca. 8,30 m entstehen und sich damit auch eine Überschreitung der bisher bestehenden, nördlichen Wandhöhen an der vorhandenen Bebauungszeile am Suiterweg ergeben würde. Da allerdings in Fällen mit ähnlichen Geländekonstellationen bereits entsprechende Wand- bzw. Gebäudehöhen zugelassen wurden und der vorliegende Fall diesbezüglich als vergleichbar anzusehen ist, müsste aus Sicht der Bauverwaltung auch das aktuell vorliegende Bauvorhaben zustimmend bewertet werden.

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 02.05.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Hinweis:

Mit der dargestellten Dachterrasse im Bereich der Grenzgarage können ggf. die erforderlichen Abstandsflächen im Zugangsbereich nicht vollständig berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

7:2

2.6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Laufstalles für Jungrinder an den bestehenden Milchviehlaufstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 659 der Gemarkung Ammerhöfe (Hohenwart 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 659 der Gemarkung Ammerhöfe (Hohenwart 1) der Anbau eines Laufstalles für Jungrinder an den bereits bestehenden Milchviehlaufstall beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Hohenwart). Die weitere Erschließung ist gesichert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der südlich der bestehenden Gebäude liegende Grundstücksbereich befindet sich innerhalb der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren („Tiefreichende Rutschung“).

Die vorgesehene Erweiterung an der Ostseite des Gebäudes umfasst lt. Planunterlagen eine Grundfläche von ca. 158 m² (18,10 m x 8,75 m), die geplanten Gebäudehöhen sollen der bereits bestehenden Bebauung angepasst werden.

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 15.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) - Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage sowie Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3046/1 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 18)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid (Änderungsplanung) soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3046/1 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 18) einem Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage sowie der Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Garagen zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Thalackerstraße und Unterem St. Michelsweg“ an einer Gemeindestraße (St. Michelsweg). Zwischen dem genannten Grundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche des St. Michelsweges verläuft der Michelsbach. Das Grundstück wird über ein Brückenbauwerk erschlossen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 08.05.2023 im Zuge der Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu der beabsichtigten Planung nicht hergestellt werden. Die genannten Fragestellungen werden hierzu wie folgt beantwortet:

Zu 1. „Ist die Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich möglich?“

Der Bebauungsplan sieht hierzu die nachfolgend genannten Regelungen zur Art der Bebauung bzw. zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten vor (Auszug):

„Bei I+U+D-Haustypen sowie Doppelhaushälften sind max. 2 Wohnungen, bei den max. II-Haustypen und den zwingend II-Haustypen max. 3 Wohnungen zulässig.“

Das betroffene Grundstück befindet sich innerhalb eines Bereiches, der eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen zulässt, damit wäre eine Einzelhausbebauung mit fünf Wohneinheiten derzeit nicht möglich.

Zu 2. „Sind die Baumassen entsprechend den Zeichnungen bauplanungsrechtlich möglich?“

Im Rahmen einer Einzelhausbebauung sieht der Bebauungsplan eine max. Grundfläche von 180 m² bzw. 60 m² für Garagen und Nebengebäude vor. Da für das Wohngebäude eine Grundfläche von 253 m² sowie für das Garagengebäude eine Grundfläche von 72 m² ermittelt wurde, können bereits diesbezüglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden - einer entsprechenden Bebauung kann daher nicht zugestimmt werden.

Zu 3. „Sind die Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Zeichnung bauplanungsrechtlich möglich?“

Zur Dachgestaltung sieht der Bebauungsplan die nachfolgend genannten Festsetzungen vor (Auszug):

„Die Dachneigung ist für alle Gebäude zwischen 25 und 28 Grad oder 32 bis 35 Grad frei wählbar, die Dachform allgemein als Satteldach festgelegt. ... Die Errichtung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig, wobei folgende Festlegungen zu beachten sind: (siehe Bebauungsplan) ... Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich mit Satteldach ohne Kniestock zu errichten, wobei sich Dachneigung und Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen haben.“

Das Wohngebäude soll lt. Plandarstellung eine Dachneigung von 30 Grad erhalten, damit könnten erneut die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden, außerdem wäre ein Einbau von Dachgauben nicht möglich.

Die Dachformen der beiden Gebäudeanbauten an der Ost- und Westseite sollen gemäß Plandarstellung außerdem als flach geneigte Pultdachkonstruktionen (10 Grad) ausgeführt

werden. Das dargestellte Garagengebäude soll eine Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung erhalten.
Aufgrund der genannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachgestaltung kann auch diesbezüglich eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

Darüber hinaus wird noch darauf hingewiesen, dass der geplante Abstand zwischen dem vorgesehenen Garagengebäude und der Böschungskante des Michelsbaches aus Sicht des Marktes Peißenberg als nicht ausreichend anzusehen ist. Außerdem soll vorab noch die Brückenlast des betroffenen Bauwerkes geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Im Zuge der nun vorliegenden Änderungsplanung ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Garagen vorgesehen. Die geplanten Grundflächen des Wohngebäudes und der Garage wurden ebenfalls reduziert.

Allerdings ergeben sich auch im Rahmen der Änderungsplanung weiterhin Abweichungen von den Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes:

1. Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten wäre eine Ausführung von vier Wohneinheiten gemäß Nr. 2.1 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes ausschließlich im Zuge einer Doppelhausbebauung möglich.
2. Die gemäß Bebauungsplan derzeit in Nord/Süd-Ausrichtung vorgeschriebene Firstrichtung kann nicht berücksichtigt werden.
3. Mit der geplanten Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung am Garagengebäude ergibt sich weiterhin eine Abweichung bezüglich der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Ausführung einer Satteldachform.
4. Im nördlichen Grundstücksbereich (Zugangsbereich des geplanten Wohngebäudes) besteht gemäß Bebauungsplan das Planzeichen „zu erhaltender Baumbestand“. Vor Ort konnte auch ein entsprechender Baumbestand festgestellt werden.

Darüber hinaus wird nochmals darauf hingewiesen, dass der geplante Abstand zwischen dem vorgesehenen Garagengebäude und der Böschungskante des Michelsbaches aus Sicht des Marktes Peißenberg als nicht ausreichend anzusehen ist. Außerdem soll vorab noch die Brückenlast des betroffenen Bauwerkes geprüft werden.

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 (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 07.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung des Wohngebäudes mit Garagen wird grundsätzlich hergestellt.

Bezüglich der Errichtung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten könnte von Seiten des Marktes Peißenberg auch die Ausführung eines Mehrfamilienhauses an Stelle der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhausbebauung mit jeweils zwei Wohneinheiten befürwortet und der Erteilung einer entsprechenden Befreiung zugestimmt werden.

Gleiches gilt für eine Änderung der Firstrichtung, da davon auszugehen ist, dass im Bebauungsplan aus den 1990er Jahren ausschließlich die damals bereits bestehenden Gebäude entlang des St. Michelsweges erfasst wurden. Darüber hinaus bestehen im betroffenen Quartier bereits mehrfach Firstrichtungen mit einer Ost/West-Ausrichtung.

Außerdem könnte im Rahmen der vorgesehenen Dachform des Garagengebäudes der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Ausführung einer extensiv begrünten Flachdachkonstruktion zugestimmt werden. Auf den Grundstücken Thalackerstraße 10/10 b wurde ebenfalls bereits ein Garagen-/Carportgebäude mit darüber liegenden Parkmöglichkeiten zugelassen und damit auf die Ausführung einer Satteldachkonstruktion verzichtet.

In wie weit die vorgenannten Abweichungen im Zuge von Befreiungen von den Regelungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können, ist im weiteren Verfahren jedoch noch abschließend zu prüfen.

Der gemäß Bebauungsplan dargestellte, zu erhaltende Baumbestand ist in den Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird nochmals darauf hingewiesen, dass der geplante Abstand zwischen dem vorgesehenen Garagengebäude und der Böschungskante des Michelsbaches aus Sicht des Marktes Peißenberg als nicht ausreichend anzusehen ist, ggf. wäre eine Verlegung der vorgesehenen Lage des Garagengebäudes erforderlich.

Außerdem soll vorab noch die Brückenlast des betroffenen Bauwerkes geprüft werden.

Ergänzung:

Vom Gremium wurde darüber hinaus noch angeregt zu klären, inwieweit zukünftige Brückensanierungskosten verteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße; Vorstellung des Planungsstandes des Gesamtkonzeptes

Sachverhalt:

Der derzeitige Planungsstand wird durch das beauftragte Planungsbüro NRT, Herrn Narr stellt in der Sitzung (siehe Anlagen) dazu vor.

„1. Planungsanlass

Ausgangslage

Der Markt Peißenberg hat sich zum Ziel genommen das Gewerbegebiet zwischen Hochreuther Straße und Schongauer Straße aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu ordnen und die bauliche und grünordnerische Weiterentwicklung der einzelnen Teilbereiche aufeinander abzustimmen. Aus diesem Grund wurde die Erstellung eines Masterplans in Auftrag gegeben. Im Gewerbegebiet existiert derzeit eine gewisse dynamische Entwicklung. Es werden zahlreiche Anfragen zur baulichen Weiterentwicklung und Umstrukturierung an den Markt Peißenberg gestellt, die öfters auch aus einem Eigentümerwechsel resultieren. Häufig sind diese Vorhaben im bestehenden planungsrechtlichen Rahmen nicht oder nur schwer umzusetzen. Daher werden in absehbarer Zeit einige Bauleitplanverfahren notwendig. Um eine Grundlage für eine zusammenhängende, abgestimmte Weiterentwicklung des Gebiets zu erhalten wurde der Masterplan erarbeitet.

Auch die fast abgeschlossene Realisierung des Regenrückhaltebeckens als Maßnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim hat die Situation im Betrachtungsraum stark verändert und bedingt entsprechende Anpassungen.

Themen des Masterplans

Wichtige zu bearbeitende bzw. zu betrachtende Themen des Masterplans sind:

- Herausarbeitung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Defiziten und Potenzialen
- Entwicklung von großräumigen und durchgängigen Grünstrukturen
- Ordnung und Optimierung der KFZ-Erschließung
- Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Integration der geplanten Vorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale, z.B. durch Nachverdichtung

Lage im Gemeindegebiet und Bestandstrukturen

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche innerhalb der Hochreuther Straße, der Schongauer Straße und der Bergwerkstraße. Das Gelände fällt leicht hängig von der Hochreuther Straße im Nord-Westen nach Süd-Osten - zum Wörtersbach hin - ab. Entlang der Hochreuther Straße führt die Trasse der ehemaligen Bahnlinie, die eine topografische Begrenzung des Untersuchungsgebiets und auch des gesamten Siedlungsgebietes von Peißenberg bildet. Sie stellt somit einen Ortsrand mit entsprechender Bedeutung dar.

Die städtebauliche Erscheinung des Gebiets entwickelte sich allmählich um das Kraftwerk herum, das als "Keimzelle" zu betrachten ist. Typisch ist die daraus entstandene rechtwinklige Bebauungsstruktur. Auch die Bergbaugeschichte von Peißenberg schimmert noch in den Strukturen im Untersuchungsgebiet durch. Nordöstlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der Endbahnhof "Peißenberg" der Bahnstrecke Weilheim - Peißenberg.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume resultieren im Wesentlichen aus Bestandssituationen, an die sich die Bebauung angepasst hat. Es sind dies vorrangig der Talraum des Wörtersbachs sowie die vereinzelt Grünstrukturen entlang der Hochreuther Straße. In der bisher bebauten Fläche selbst befinden sich relativ wenig Grünstrukturen, was schon allein aus klimatischen Gründen verbessert werden sollte.

2. Planungsvorgaben

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die Marktgemeinde Peißenberg liegt regionalplanerisch im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das nächstliegende Oberzentrum ist die Stadt Weilheim in Oberbayern. Peißenberg besitzt also eine landesplanerische Bedeutung als Zentralort

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm sind zu beachten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse in allen Teilräumen schaffen und erhalten
- Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden
- ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen allen Teilräumen schaffen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung fördern

Entsprechend dem Kapitel B IV des Regionalplan 17 – Oberland "Gewerbliche Wirtschaft" wird unter Ziffer 2.1 auf das Prinzip der organischen Siedlungsentwicklung verwiesen, dass grundsätzlich in allen Gemeinden die Ausweisung von gewerblichen Flächen zulässt. allerdings sollen Flächen bevorzugt in den zentralen Orten und in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen zur Verfügung stehen, da diese unter den überörtlichen Funktionen auch die entsprechende Arbeitsplatzzentralität wahrnehmen. Peißenberg stellt als Mittelzentrum einen zentralen Ort dar.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Marktgemeinde Peißenberg liegt in der Fassung vom 24.09.2015 ein mit der Bekanntmachung am 02.11.2016 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt im Bereich des Planungsgebietes größtenteils ein Gewerbegebiet GE dar.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Im Betrachtungsraum bestehen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne, deren Festsetzungen einzuhalten sind:

- "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"
- "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"

Beide Bebauungspläne weisen einen relativ großflächigen räumlichen Umgriff auf und nehmen ca. 60% des Betrachtungsraums ein. Entsprechend ergeben sich häufig Probleme bei geplanten Vorhaben.

3. Städtebauliche und freiraumplanerische Leitidee

Die vorhandene heterogene Bebauung des Bestands soll deutlicher geordnet werden. Künftige Bauungen sollen sich in dieses geordnete System einfügen.

Ausgehend von der vorgefundenen rechtwinkligen Ausrichtung eines Großteils der Bebauung parallel zur Schongauer Straße wird der gesamte Planungsumgriff in "Kammern" eingeteilt. Neuere oder erst noch umzusetzende "Bausteine" wie das Regenrückhaltebecken oder die gemeindliche Lagerfläche sollen sich in diese "Kammerstruktur" einfügen. Die Gliederung dieser "Kammerstruktur" erfolgt vorrangig durch Mittel der Grünordnung mit deutlich wahrnehmbaren Grünzügen. In diese Grünzüge sind an geeigneten Abschnitte Fuß- und Radwegeverbindungen eingebettet.

Die "Kammerstruktur" ordnet die weite Fläche und ermöglicht gleichzeitig eine angemessene Flexibilität in der Fortentwicklung des Gewerbegebiets.

Zentrales Element des Gesamtkonzeptes ist ein durchgängiger Grünzug entlang des Wörtersbachs. Dieser Grünzug soll eine Trennung zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den Wohngebieten bilden. Er ermöglicht auch eine Verbindung zwischen den bestehenden und künftigen Wohngebieten und der Grünfläche rund um das Regenrückhaltebecken, die als Naherholungsgebiet dienen kann. Diese Verbindung wird durch einen Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes geschaffen. Diese Maßnahme ist teilweise bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Südlich der Hochreuther Straße werden im Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen und Ortsrandeingrünungen dargestellt. Diese Eingrünung des Gewerbegebiets wurde in den Masterplan übernommen, erweitert und konkretisiert. Zudem werden entlang der Straßen innerhalb des Gewerbegebiets Baumreihen vorgeschlagen.

Ziel ist auch positive klimatische Faktoren zu stärken. Wo immer möglich sollten unversiegelte oder nur teilweise versiegelte Grünflächen angeboten werden - sei es im größeren Maßstab oder eher kleinteilig z.B. als Wildblühflächen in den Straßenräumen. Hierfür ist die Planungsebene des Masterplans noch zu grob, aber diese Maßnahmen sollten in künftigen nachgeschalteten Planungen (Bebauungspläne oder auch Einzel-Objektplanungen) beachtet werden.

Das Regenrückhaltebecken funktioniert als "Grüne Lunge" und Kältepol. Die Retentionsflächen haben im Sommer einen kühlenden Effekt, der sich positiv auf das Mikroklima im Untersuchungsraum und in den umgebenden Ortsteilen auswirkt.

4. Städtebau und Nutzungen

Ergänzungen Baukörperstrukturen

Wichtiger Bestandteil des Masterplans sind Angebote zur städtebaulichen Ergänzung durch vorgeschlagene neue Baukörperstrukturen. Die vorgeschlagenen Strukturen basieren in Teilbereichen auf bereits vorhandenen städtebaulichen Planungen:

- im ehemaligen Kraftwerksareal
- südlich des historischen Verwaltungsgebäudes
- im Westen nördlich des Wörtersbachs

(Verfasser aller 3 Bereiche: Architekturbüro Krämer GmbH, Landsberg am Lech)

Besonders die großflächigen Parkplätze der bestehenden Einzelhandelsbetriebe bieten die Möglichkeit der Nachverdichtung durch aufgeständerte Gebäude. Durch neue Baukörper werden Raumkanten geschlossen und die Maßstäblichkeit der Bebauung und der Freiräume wiederhergestellt.

Nutzungen

Ausgehend von der "Keimzelle" des Kraftwerks bildete sich im Nord-Osten des Betrachtungsraums der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung. Außerdem befindet sich dort eine deutliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben - mit entsprechenden KFZ-Verkehrsaufkommen und großflächigen Parkplätzen.

Im südlichen Bereich herrscht Wohnnutzung vor - größtenteils mit Einfamilienhäusern. Dies führt zu einem deutlich wahrnehmbaren Maßstabssprung in der Körnung der Baustrukturen. Diese Trennung in Gewerbe / Einzelhandel im Norden und Wohnen im Süden soll beibehalten und herausgearbeitet werden: Die deutlich wahrnehmbare Trennlinie bildet der größtenteils durchgängige Grünzug entlang des Wörtersbachs.

Der Masterplan sieht eine Trennung der Nutzungen "Wohnen" und "Gewerbe" vor. Insbesondere produzierendes Gewerbe soll nicht mit anderen Nutzungen vermischt werden und möglichst nicht direkt an Wohngebiete angrenzen. Zudem sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Sinne einer flächensparenden Bauweise bestmöglich ausgenutzt werden, um die Notwendigkeit der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen zu verringern.

Im Planungsumgriff zeichnen sich einige künftige Wohnbauprojekte (in unterschiedlichem Konkretisierungsgrad) ab, die zur Stillung des Wohnraumbedarfs beitragen werden:

- im ehemaligen Kraftwerksareal
- südlich des historischen Verwaltungsgebäudes
- im Westen nördlich des Wörtersbachs
- Nähe Bergwerksstraße

Alle diese Projekte befinden sich eher in randlichen Lagen des Untersuchungsgebiets. Dadurch werden Konflikte mit der vorherrschenden gewerblichen Nutzung vermieden.

5. Verkehr

Das Gewerbegebiet ist aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht ausreichend erschlossen. Besonders im Bereich des Wertstoffhofs an der Straße "Am Holzgarten" bilden sich während der Öffnungszeiten Staus durch den motorisierten Individualverkehr. Aber auch der bestehende Einzelhandelsschwerpunkt erzeugt erheblichen (KFZ-)Verkehr, der derzeit nur über eine einzige Einmündung in die Hochreuther Straße abgewickelt wird.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation wurden im Rahmen des Gesamtkonzeptes sechs verschiedene Straßenvarianten erarbeitet (*Verfasser: ctk.-ing, Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau Christian Thurner, Landsberg am Lech*). Dabei hat sich gezeigt, dass keine zusätzliche Straßenverbindung von Norden nach Süden geschaffen werden soll, um eine Belastung des Wohngebietes im Süden durch (Schwerlast-)Verkehr zu vermeiden. Die favorisierte Straßenvariante sieht somit einen zusätzlichen Straßenanschluss im Norden über die Hochreuther Straße mit Anschluss an die Straße „Am Holzgarten“ vor. Hier entsteht ein neuer "Ortseingang" an der Hochreuther Straße, der entsprechend seiner Bedeutung qualitativ gestaltet werden sollte. Hier soll in direktem Anschluss eine Sammel-Parkieranlage (Parkplatz oder Parkhaus) entstehen, um weniger Verkehr in das Gebiet hineinzuziehen. Hierfür wird zeitnah das Bebauungsplanverfahren "Am Holzgarten" durchgeführt. Die Erreichbarkeit des Einzelhandels wird durch die zweite Anbindung deutlich verbessert

Zudem sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen im Untersuchungsgebiet verbessert werden. Bestehende Lücken werden geschlossen, um eine bessere Vernetzung zu erreichen. So sollen die geplanten Wege um das Regenrückhaltebecken gemeinsam mit dem dargestellten Grünzug als Naherholungsachse quer durch das Untersuchungsgebiet geführt werden. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer trägt zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei.

6. Ausblick

Der Masterplan selbst stellt eine informelle Planung dar. Er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung - weder für den Markt Peißenberg, noch für die einzelnen Eigentümer etc. Er bildet vielmehr die Richtschnur für die künftige städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff. Wie geschildert besteht eine Dynamik im Gebiet, die von der Marktgemein-de gesteuert werden muss. Der Masterplan bildet die Grundlage, auf der die Bauleitplanung - also künftige neue Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen - aufsetzt. Der Planungshorizont beträgt ca. 10

bis 15 Jahre. Das Grundsystem des Masterplans bietet eine angemessene Flexibilität für mögliche Anpassungen.“

Aus der anschließenden Diskussion im Gremium wird ergänzend aufgenommen:

1. Aus den Weiterentwicklungen dürfen sich keine Bestandsgefährdungen der bestehenden Nutzungen gerade in Bezug auf die vorhandene Gewerbenutzung ergeben.
2. Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen sollen erhalten bleiben
3. Die Weiterentwicklung bezüglich der Nachnutzung des „Kraftwerksgebäudes“ soll noch offen gestaltbar bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße („Masterplan“) wird zu dem vorgestellten Planungsstand vom 26.06.2023 als Leitlinie festgehalten.

Die weiteren Bebauungsplanverfahren werden in den nächsten Sitzungen je nach Planungsstand behandelt.

Abstimmungsergebnis:

10:0

5 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.03.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB wurde vom Marktgemeinderat in der gleichen Sitzung zugestimmt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 04. April bis zum 16. Mai 2023.

Mit dem gegenständlichen vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlagen) soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Gewerbehalle geschaffen werden. Die 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (liegt vor, siehe Anlagen) und der Durchführungsvertrag, der nach den aktuell vorliegenden Unterlagen noch auszuarbeiten ist.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurnummern 3190/130, 3190/131, 3190/128 und teilweise die Flurnummer 3190/89. Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Größe von 25.044 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Peißenberg entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung existiert bereits seit 2017 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Änderungsbereich bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Auszug aus Begründung für die 2. Änderung:

„Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Umwandlung einer festgesetzten, aber bisher nicht umgesetzten Randeingrünung in überbaubare Grundstücksfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Vorgesehen war eine Eingrünung mit einem geschlossenen Gehölzverbund aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 15 Metern. Für die Unterbringung der Gewerbehalle und der Stellplätze der blue-FLUX Energy AG wird eine Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze notwendig, die Umsetzung der Eingrünung im Randbereich ist somit auf die ursprünglich vorgesehene Weise nicht mehr möglich. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Alternativen und Maßnahmen festgesetzt mit denen die grünordnerischen Ziele im Randbereich möglichst fortgeführt werden sollen.

- Am westlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans (außerhalb des Änderungsbereiches) bleibt eine Restfläche von ca. 3 Metern übrig, welche weiterhin begrünt und mit Sträuchern bepflanzt werden kann. Ein daran angrenzender Streifen von ca. 5 Metern innerhalb des Änderungsbereiches kann ebenfalls begrünt werden. Eine Bepflanzung ist aufgrund der Funktion der Fläche als Feuerwehrezufahrt nicht möglich
- Für die westliche Fassade der geplanten Gewerbehalle wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, durch die das Gewerbegebiet optisch eingegrünt werden soll.
- Wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze reduzieren die Versiegelung im Änderungsbereich auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden 16 Bäume festgesetzt.
- Im Westen grenzt ein neu errichtetes Regenrückhaltebecken der Marktgemeinde Peißenberg mit grünem Umfeld an. Hierfür existiert ein Planfeststellungsbeschluss. Entsprechend dem Maßnahmenplan zum Hochwasserrückhaltebecken werden die Flächen mit Landschaftsrasen und Magerasen begrünt. Entlang des Wörtersbachs sind Sträucher als Initialbepflanzung vorgesehen.

Bei der zulässigen Art der Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Änderungsbereich werden die zulässigen Nutzungen an das konkrete Vorhaben der Firma blueFLUX Energy AG angepasst beziehungsweise konkretisiert.“

Das Vorhaben und weitere städtebaulichen Ziele der Planung werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NRT vorgestellt und erläutert.

Die erforderlichen Unterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Mobilitätskonzept, Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit Begründung, Textliche Festsetzungen und Hinweise, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Gutachten) für die Durchführung des Auslegungsverfahrens und Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) liegen vor.

Nach Billigung der Entwurfsplanung kann das Verfahren weitergeführt werden.

Beschluss:

Der Sachverhalt wird vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

Die vorgelegte Entwurfsplanung für die 2- Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit den vorgelegten Unterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Mobilitätskonzept, Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit Begründung, textliche Festsetzungen und Hinweise, schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Gutachten) wird gebilligt. Die notwendigen weiteren

Verfahrensschritte für das Änderungsverfahren sollen weiter durchgeführt werden und ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes u.a. für eine weitere Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Planungsbedarf

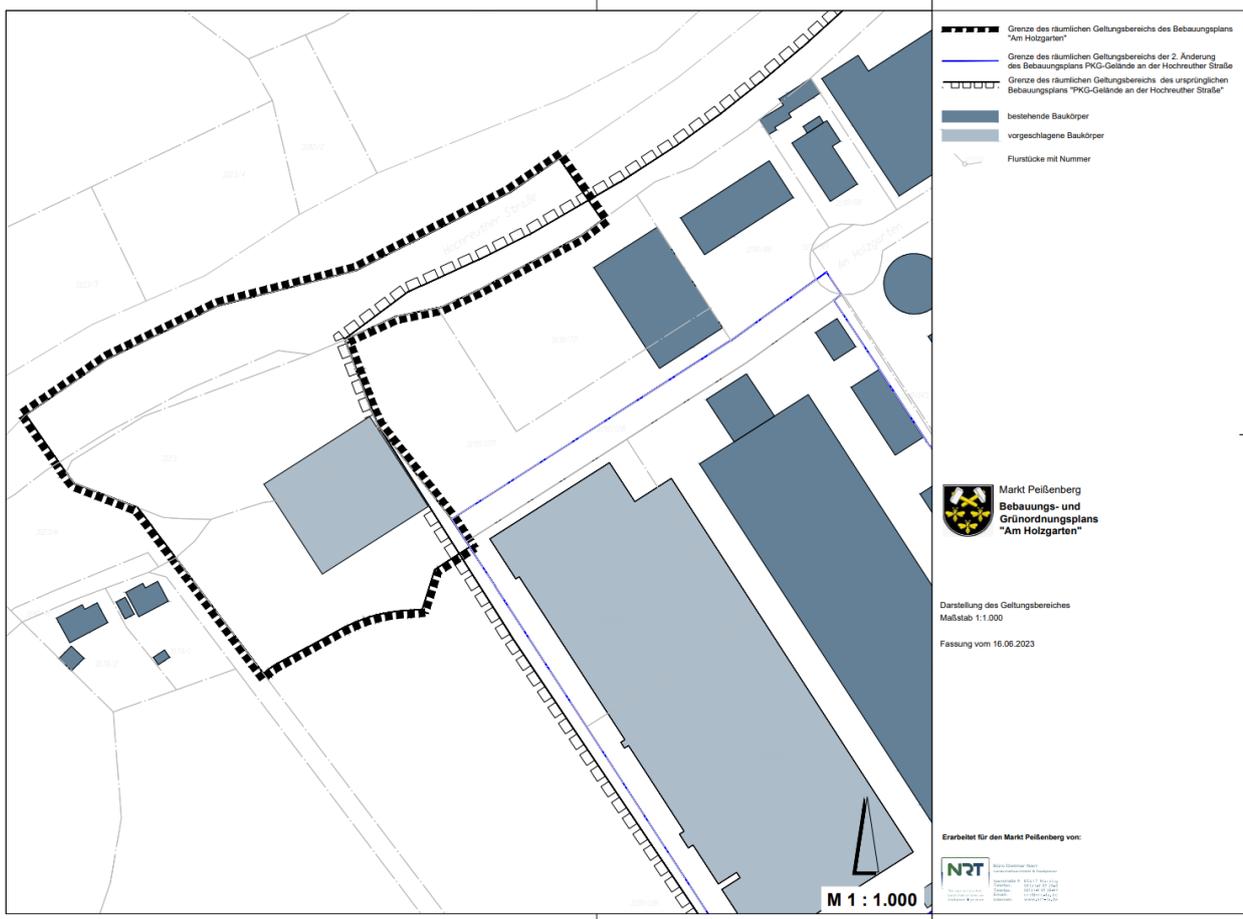
Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist es, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht für weitere Parkflächen (u.a. Parkhaus) und Errichtung einer weiteren Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten.

Durch die geplante Vergrößerung der Firmen Holzner Druckbehälter GmbH und blueFlux Energy AG bis 2026 wird künftig ein erhöhter Bedarf an Parkflächen bestehen. Um den dafür notwendigen Bedarf an Stellplätzen abzudecken und um die Voraussetzungen für vorliegende Mobilitätskonzept für den bereits im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Holzgarten“ zu schaffen.

Für die Überlassung des Grundstückes an den Vorhabenträger liegen bereits vertragliche Regelungen mit dem Markt Peißenberg als Grundstückseigentümer vor.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist den beigefügten Lageplan genauer dargestellt.



Da der Geltungsbereich sich auch im Planungsgebiet (nicht rechtskräftig) BHS-Gelände befindet wird vorgeschlagen dies in die Beschlussfassung miteinzubeziehen.

Planung

Der Markt Peißenberg hat das Architekturbüro NRT Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure aus Marzling mit der Ausarbeitung der Planunterlagen beauftragt. Die Kostentragung für die Ausarbeitung der Planungsunterlagen ist zwischen der Gemeinde Peißenberg und NRT noch abschließend zu regeln.

Beschluss:

Der Sachverhalt wird vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gelände der BHS Peißenberg (Entwurfsplanung mit Stand von 2011) wird eingestellt, da die Planungsinhalte nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde für diesen Bereich entsprechen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Holzgarten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich beschlossen.

Planungsziel ist u.a. die Schaffung einer weiteren Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen. Der Geltungsbereich des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage des Beschlusses.

Soweit sich dieser mit Flächen überdeckt, die Inhalt des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.07.2022 waren, wird dieser Beschluss durch den heutigen Beschluss geändert.

Abstimmungsergebnis:

10:0

7 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB); Abwägung der eingeg. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

1. Sachverhalt:

Der Markt Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung der 1. Vereinfachten (textlichen) Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ für das Flurstück Nr. 3190/101 der Gemarkung Peißenberg beschlossen.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 15.03.2023 wurde die Entwurfsplanung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.2023 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung und die Begründung fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 statt.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Somit wird gem. § 2a BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Während des Auslegungszeitraums vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

2. Stellungnahme der Behörden:

- 2.1. Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023
- 2.2. Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023
- 2.3. Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023
- 2.4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023
- 2.5. IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023
- 2.6. Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023
- 2.7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.05.2023
- 2.8. Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023
- 2.9. Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 19.04.2023
- 2.10. Gemeinde Polling vom 20.04.2023
- 2.11. Gemeinde Böbing vom 05.04.2023
- 2.12. Eisenbahn-Bundesamt vom 24.04.2023

3. Ausgebliebene Stellungnahmen von angeschriebenen Behörden:

- 3.1. Peissenberger Kraftwerks GmbH
- 3.2. Gemeinde Oberhausen
- 3.3. Gemeinde Hohenpeißenberg
- 3.4. Gemeinde Wessobrunn
- 3.5. Gemeindewerke Peißenberg
- 3.6. Staatliches Bauamt Weilheim

- 3.7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- 3.8. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
- 3.9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 3.10. Bergrechteverwaltung
- 3.11. DB Netz AG

Stellungnahme der Behörden:

Stellungnahme	Fachliche Würdigung	Abwägung Beschlussvorschlag
2.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023		
<p>2.1 <i>Der Markt Peißenberg plant, den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/101, Gmkg. Peißenberg die Ansiedelung eines Textilfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von 170 m² zu ermöglichen. Im Bebauungsplans ist gegenwärtig noch eine Verkaufsfläche von 100 m² für eine Apotheke festgesetzt. Der vollständig von Bebauung umgebene Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll im Zuge der 1. Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiges Einkaufszentrum“ dargestellt werden. Bei dem geplanten Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 170 m² handelt es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt, sondern um kleinflächigen Einzelhandel, der im bestehenden Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist und für sich genommen nicht der Steuerung der Einzelhandelsziele des LEP unterliegt. Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</i></p>	Kein Einwände	<p>2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
2.2 Stellungnahme Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023		
<p>2.2 <i>...auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 21.04.2023 an.</i></p>	Keine Einwände	<p>2.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
2.3 Stellungnahme Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023		
<p>2.3 <i>Das Bergamt hat weder Einwendungen noch Hinweise oder Anregungen zur 1. Änderung des „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.</i></p>	Keine Einwände	<p>2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
2.4 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023		
<p>2.4</p>	Keine Einwände	<p>2.4</p>

<p>... die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanänderungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg für den ca. 0,4 ha großen Änderungsbereich der Fl.-Nr. 3190/101, Gem. Peißenberg zwischen Am Holzgarten und An der Grube . Um im hier festgesetzten Sondergebiet 3 anstelle der bisher vorgesehenen Nutzung durch eine Apotheke (max. 100m² Verkaufsfläche) die Ansiedlung eines weiteren Textilfachmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 170 m² planerisch zu ermöglichen, soll der seit 2017 rechtskräftige Bebauungsplan durch entsprechende Anpassung der Festsetzung Nr. 2.4 zur Art der baulichen Nutzung geändert werden. Es bestehen zu dem o.a. Planvorhaben keine Anmerkungen.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
<p>2.5 Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023</p>		
<p>2.5 ... mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“, um die Ansiedlung eines Textilfachmarktes zu ermöglichen besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>2.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
<p>2.6 Stellungnahme des Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023</p>		
<p>2.6 Die Änderung ist geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>2.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
<p>2.7 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 10.05.2023</p>		
<p>2.7 ... zu o.g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>2.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
<p>2.8 Stellungnahme des Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023</p>		
<p>2.8 Keine Einwendungen aus immissionschutzfachlicher Sicht</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>2.8 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
<p>2.9 Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 19.04.2023</p>		
<p>2.9 Keine Äußerung</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>2.9 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>
<p>2.10 Stellungnahme der Gemeinde Polling vom 20.04.2023</p>		
<p>2.10 Aus Sicht der Gemeindeverwaltung Polling bestehen keine Einwände oder Anmerkungen-</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>2.10 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>

2.11 Stellungnahme der Gemeinde Böbing vom 05.04.2023		
2.11 ... von Seiten der Gemeinde Böbing kein Einwand	Keine Einwände	2.11 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.12 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 24.04.2023		
2.12 ... Gegen die o.g. Planung zur Bebauungsplanänderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ der Marktgemeinde Peißenberg bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes insoweit keine Bedenken	Keine Einwände	2.12 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

Beschluss:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Nach Abwägung und Würdigung der fachlichen Stellungnahmen werden die vorgetragenen
Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen und
dazu wie folgt abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen

- Nr. 2.1 Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023
- Nr. 2.2 Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023
- Nr. 2.3 Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023
- Nr. 2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023
- Nr. 2.5 IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023
- Nr. 2.6 Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023
- Nr. 2.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.05.2023
- Nr. 2.8 Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023
- Nr. 2.9 Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und
Landespflege vom 19.04.2023
- Nr. 2.10 Gemeinde Polling vom 20.04.2023
- Nr. 2.11 Gemeinde Böbing vom 05.04.2023
- Nr. 2.12 Eisenbahn-Bundesamt vom 24.04.2023

werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

Die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „PKG-Gelände an der
Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 28.02.2023 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

8 Kenntnisgaben

Kenntnisgaben aus der Verwaltung:

Keine

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

Sonnenstraße:

1. MGR Herr Forstner fragt nach dem Planungsstand für die geplanten Straßenmaßnahmen in der Sonnenstraße.
2. Darüber hinaus informiert er über Senkungen, die sich bereits in dem neuen Straßenteil feststellen lassen, diesbezüglich sollte die Firma wenn möglich im August Nachbesserungen durchführen.

Geh- und Radweg an der Schongauer Straße:

1. MGR Herr Forstner fragt nach warum das Gremium nicht über die geänderte Planung (laut Zeitungsartikel) informiert wurde.
2. Für den Einbau des Aushubmaterials sind die Kosten darzulegen.
3. Dazu wird angefragt, inwieweit der Einbau des Materials auch förderfähig ist.

Baumaßnahmen, Hauptstraße 21:

MGR Herr Bichlmayr bittet um Prüfung, inwieweit durch eine Ortsgestaltungssatzung verhindert werden könnte, dass einzelne ortsbildprägende Gebäude entfernt werden.

Zusammenarbeit im Bereich Friedhof durch den Bauhof:

MGR Herr Höck lobt die gute Zusammenarbeit der Bauhofmitarbeiter im Bereich des kirchlichen Friedhofsteils.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung