



## MARKT PEISSENBERG

---

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

Sitzungsdatum: Montag, 18.09.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:18 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

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

#### **Vertreter**

Herr Rudi Mach

Vertretung für Herrn Robert Pickert

#### **Personal**

Herr Stefan Pröbstl  
Frau Johanna Thalhammer  
Frau Birgit Thaller

#### **weitere Anwesende:**

**Presse:** Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

**Besucher:** 6

**Gäste/Fachleute:** Herr Körner / Planungsbüro

### **Abwesend:**

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Robert Pickert

# TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 17.07.2023
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Liegehalle an den bestehenden Milchvieh-Laufstall mit Auslauf und überdachten Liegebuchten auf dem Grundstück Fl.Nr. 494/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 3)
  - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Eingangsüberdachung am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/38 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 16)
  - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Eingangsüberdachung am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/39 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 18)
  - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch Brennholzstadel, Neubau Fahrradgarage mit Regenwasserkeller, Neubau von zwei Doppelgaragen mit Löschwasserkeller, Neubau Heizraum, Abtragung Hügel auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)
  - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3016/4 der Gemarkung Peißenberg (Thalacker 101)
  - 2.6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/5 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3)
  - 2.7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/11 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3)
  - 2.8 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Wohneinheit zur Schaffung von Räumen für eine Pflegekraft auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/87 der Gemarkung Peißenberg (Obere Au 15 a)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung einer bestehenden Garage als Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3290/30 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 36)
  - 3.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1234/2 der Gemarkung Peißenberg (Grandlmoosstraße 2)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"; Vorstellung der geänderten Planungen
- 5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellungsbeschluss
- 6 Kenntnissgaben

- 6.1** Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Umgehungsstraße B472 - Peißenberg West
- 6.2** Sachstand zur Erneuerung der Schutzstreifenmarkierungen an der Schongauer Straße

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 17.07.2023**

---

### **2 Bauanträge**

---

#### **2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Liegehalle an den bestehenden Milchvieh-Laufstall mit Auslauf und überdachten Liegebuchten auf dem Grundstück Fl.Nr. 494/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 3)**

---

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 494/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 3) der Anbau einer Liegehalle mit Auslauf und überdachten Liegebuchten an der Ostseite des bestehenden Milchvieh-Laufstalles beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Ammerhöfe). Die weitere Erschließung ist gesichert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die vorgesehene Erweiterung umfasst lt. Antragsunterlagen eine Grundfläche von 512,42 m<sup>2</sup>, 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 25.07.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Eingangsüberdachung am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/38 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 16)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/38 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 16) die Errichtung einer Eingangsüberdachung beabsichtigt. Der geplante Anbau an der Nordseite des bestehenden Reihenhauses umfasst eine Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup> (6,12 m x 2 m). Als Dachkonstruktion ist die Ausführung eines Pultdaches mit einer Neigung von 10 Grad vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ an einer Gemeindestraße (Kreuzeckstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Die geplante Erweiterung befindet sich außerhalb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Identische Anbauten außerhalb der bestehenden Baugrenzen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zugelassen.

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 09.08.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem wird der Erteilung einer Befreiung im Rahmen der beabsichtigten Errichtung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugestimmt.

### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Eingangsüberdachung am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/39 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 18)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/39 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 18) die Errichtung einer Eingangsüberdachung beabsichtigt. Der geplante Anbau an der Nordseite des bestehenden Reihenhauses umfasst eine Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup> (6,124 m x 2 m). Als Dachkonstruktion ist die Ausführung eines Pultdaches mit einer Neigung von 10 Grad vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ an einer Gemeindestraße (Kreuzeckstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Die geplante Erweiterung befindet sich außerhalb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Identische Anbauten außerhalb der bestehenden Baugrenzen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zugelassen.

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 09.08.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem wird der Erteilung einer Befreiung im Rahmen der beabsichtigten Errichtung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugestimmt.

### Abstimmungsergebnis:

11:0

#### **2.4 Antrag auf Baugenehmigung - Abbruch Brennholzstadel, Neubau Fahrradgarage mit Regenwasserkeller, Neubau von zwei Doppelgaragen mit Löschwasserkeller, Neubau Heizraum, Abtragung Hügel auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist im nördlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1) der Abbruch eines Brennholzstadels beabsichtigt. Lt. Antragsunterlagen soll an gleicher Stelle eine Neubebauung mit einer Grundfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> entstehen. Das Gebäude soll zwei Doppelgaragen, eine Fahrradgarage sowie einen Heizungsraum für das bestehende Wohngebäude beinhalten, im Untergeschoss ist außerdem der Einbau eines Löschwasser- sowie eines Regenwasserkellers und eines weiteren Kellerraumes vorgesehen. Darüber hinaus soll eine im nordwestlichen Grundstücksbereich bestehende Geländeerhebung abgetragen werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (St. Georg). Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren ist im Umfeld mit einer Rutschanfälligkeit bzw. mit Hanganbrüchen zu rechnen.

Außerdem besteht im Bereich und der Umgebung der Kapelle St. Georg die nachfolgende Denkmalbeschreibung: „Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("castrum Bisinperc") und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burgkapelle St. Georg.“

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 14.08.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich bzw. ggf. die denkmalschutzrechtlichen Belange sind allerdings noch abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau bzw. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

### Abstimmungsergebnis:

10:0

Herr Marktgemeinderat Anton Höck nahm aufgrund persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt teil.

## **2.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3016/4 der Gemarkung Peißenberg (Thalacker 101)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3016/4 der Gemarkung Peißenberg (Thalacker 101) ein Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Thalacker und Thalackerstraße), die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der Gefahrenhinweiskarte Alpen mit Alpenvorland für Geogefahren (Rutschanfälligkeit).

Gegenüber der derzeit bestehenden Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung - insbesondere hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung (vorgesehene Wand-/Firsthöhe: 8,69 m/10,235 m) - deutlich ausgeweitet werden, zudem soll das Untergeschoss mittels Abgrabungen teilweise über zwei Meter freigelegt werden.

Im Rahmen einer hierzu bereits erfolgten Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde festgestellt, dass sich mit der Neubebauung eine Überschreitung der höchsten vorhandenen Wand- und Firsthöhe im betroffenen Geviert um 0,62 m (Firsthöhe) bzw. um 2,58 m (Wandhöhe) ergeben würde. Eine Zulassung entsprechender Höhen würde zu städtebaulichen Spannungen führen und wäre auch für die angrenzenden Nachbarn unzumutbar. Darüber hinaus wären auch die vorgesehenen Geländeänderungen bzw. Abgrabungen nicht mehr verträglich. Insgesamt ist damit eine Einfügung gemäß § 34 BauGB nicht mehr gegeben.

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 28.07.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann im Zuge der derzeit vorliegenden Planung nicht hergestellt werden, da sich die beabsichtigte Bebauung – insbesondere aufgrund der vorgesehenen Höhenentwicklung und Geländeänderungen – nicht mehr gemäß § 34 BauGB in die umliegend vorhandene Bebauung im betroffenen Geviert einfügen würde.

### Abstimmungsergebnis:

11:0

## **2.6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/5 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3)**

### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/5 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3) die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 1) beabsichtigt.

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

Zur Neubebauung des Grundstückes Auenweg 3 wurden bereits mehrfach Anträge auf Baugenehmigung eingereicht - letztmalig zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und Carports. Allerdings wurden die Anträge im weiteren Verlauf jeweils zurückgenommen, da mit den Planungen das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB überschritten wurde.

Mit der aktuell eingereichten Planung ist erneut die Errichtung eines Doppelhauses - jedoch mit reduzierten Gebäudeabmessungen, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Höhenentwicklung des Gebäudes - beabsichtigt. Allerdings wurde im Zuge der Prüfungen zu den vorangegangenen Anträgen ein Gebäudevolumen zwischen 431 m<sup>3</sup> und 935 m<sup>3</sup> der bestehenden Bebauungen im betroffenen Geviert ermittelt. Dieser Wert würde wohl auch mit der geänderten Planung überschritten werden, pro Doppelhaushälfte wurde ein Bruttorauminhalt von 477,97 m<sup>3</sup> ermittelt, damit ergibt sich ein Gesamtwert von 955,94 m<sup>3</sup>.

Die Funktionsfähigkeit des geplanten Carportstellplatzes wird aufgrund der Lage des Gebäudes und der in diesem Zusammenhang dargestellten Breite der vorgesehenen Erschließungsflächen kritisch gesehen.

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 14.08.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Eine Überschreitung des Gebäudevolumens um ca. 20 m<sup>3</sup> gegenüber dem bestehenden max. Gebäudevolumen im betroffenen Geviert kann noch befürwortet werden. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

### **2.7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/11 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3)**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/11 der Gemarkung Peißenberg (Auenweg 3) die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport (Haus 2) beabsichtigt.

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

Zur Neubebauung des Grundstückes Auenweg 3 wurden bereits mehrfach Anträge auf Baugenehmigung eingereicht - letztmalig zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und Carports. Allerdings wurden die Anträge im weiteren Verlauf jeweils zurückgenommen, da mit den Planungen das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB überschritten wurde.



Mit der aktuell eingereichten Planung ist erneut die Errichtung eines Doppelhauses - jedoch mit reduzierten Gebäudeabmessungen, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Höhenentwicklung des Gebäudes - beabsichtigt. Allerdings wurde im Zuge der Prüfungen zu den vorangegangenen Anträgen ein Gebäudevolumen zwischen 431 m<sup>3</sup> und 935 m<sup>3</sup> der bestehenden Bebauungen im betroffenen Geviert ermittelt. Dieser Wert würde wohl auch mit der geänderten Planung überschritten werden, pro Doppelhaushälfte wurde ein Bruttorauminhalt von 477,97 m<sup>3</sup> ermittelt, damit ergibt sich ein Gesamtwert von 955,94 m<sup>3</sup>.

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 14.08.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Eine Überschreitung des Gebäudevolumens um ca. 20 m<sup>3</sup> gegenüber dem bestehenden max. Gebäudevolumen im betroffenen Geviert kann noch befürwortet werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

**2.8 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Wohneinheit zur Schaffung von Räumen für eine Pflegekraft auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/87 der Gemarkung Peißenberg (Obere Au 15 a)**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/87 der Gemarkung Peißenberg (Obere Au 15 a) eine Erweiterung der bestehenden Wohneinheit zur Schaffung von Räumen für eine Pflegekraft beabsichtigt. Der geplante, erdgeschossige Anbau an der Nordostseite des Wohngebäudes umfasst lt. Baubeschreibung eine Grundfläche von 96,10 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von 79,01 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und wird über das an der öffentlichen Verkehrsfläche (Obere Au) anliegende Grundstück Obere Au 15 erschlossen.

Die bestehende Grundflächenzahl auf dem Grundstück weist bereits derzeit eine der beiden höchsten Grundflächenzahlen in der betroffenen Umgebungsbebauung auf (0,22). Die in diesem Gebiet vorhandenen Grundflächenzahlen befinden sich gemäß einer Ermittlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau in einem Rahmen zwischen 0,10 und 0,22. Mit der geplanten Erweiterung würde sich eine Grundflächenzahl von 0,33 (lediglich bezogen auf die Hauptnutzungen) ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung würde im heranzuziehenden Geviert damit deutlich überschritten werden. Dies würde zu städtebaulichen Spannungen führen und wäre auch für die angrenzende Nachbarschaft unzumutbar. Des Weiteren würde ein ca. 5 m tiefer Teilbereich der geplanten Erweiterung bereits die Grenze zum Außenbereich überschreiten, mit einer Zulassung würde ein Präzedenzfall für das gesamte Geviert geschaffen. Eine Einfügung gemäß § 34 BauGB ist damit insgesamt nicht mehr gegeben.

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 21.07.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu der derzeit vorliegenden Planung nicht hergestellt werden. Gemäß den im Sachverhalt genannten Gründen fügt sich das Vorhaben nicht mehr gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

7:4

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

#### **3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung einer bestehenden Garage als Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3290/30 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 36)**

##### Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3290/30 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 36) einer Umnutzung der bestehenden Garage im westlichen Grundstücksbereich als Wohngebäude zugestimmt werden kann. Das erdgeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> (7 m x 5 m) befindet sich an drei Gebäudeseiten unmittelbar an den Grundstücksgrenzen.

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

Vor ca. 25 Jahren erfolgte bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Garagengebäudes und Umnutzung zu Wohnzwecken, dieser Antrag konnte damals jedoch nicht befürwortet werden.

Mit der nun vorgelegten Planung ist ausschließlich eine Umnutzung des bestehenden, erdgeschossigen Gebäudevolumens beabsichtigt.

Den Antragsunterlagen wurde hierzu der nachfolgende Fragenkatalog beigefügt:

„Fragenkatalog Vorbescheid – Zulässigkeit von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO

1. Kann die Bestandsgarage auf der Fl.Nr. 3290/30 der Gemarkung Peißenberg in ein Wohngebäude unter Anwendung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO umgenutzt werden?

##### Begründung:

Die Garage wurde mit Baugenehmigung vom 28.01.1969 rechtmäßig als dreiseitige Grenzgarage errichtet. Aufgrund beengter Wohnverhältnisse des Grundstücks und keiner anderweitigen Möglichkeit einer Schaffung von Wohnraum, soll die Bestandsgarage als Wohngebäude umgenutzt werden. Die Garage ist an drei Seiten an die Grundstücksgrenze angebaut. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO eröffnet jedoch die Möglichkeit, von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften Abweichungen zuzulassen, wenn ein rechtmäßiges Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessungen und Gestalt ersetzt wird. Zur sinnvollen Nachnutzung des Gebäudebestands und zum Zwecke der nachhaltigen Schaffung von Wohnraum, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnraumknappheit, soll im vorliegenden Fall von dieser Abweichungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Abmessungen und Gestalt des Bestandsgebäudes sollen unverändert bleiben. Eine anderweitige Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück ist nicht möglich. Durch die Ausrichtung und Lage des bestehenden

Wohngebäudes ist eine Erweiterung ausgeschlossen. Ebenfalls muss die Erreichbarkeit der nach Ortssatzung notwendigen sowie grundbuchrechtlich eingetragenen Stellplätze auf der gebäudeabgewandten Seite gesichert sein. Zudem besteht für das Flurstück 3290/7 ein Geh- und Fahrrecht – somit wäre eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes in Richtung Nord/Nord-West nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls erscheinen die Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO erfüllt.

2. Können im Falle der zulässigen Umnutzung der Bestandsgarage in ein Wohngebäude, Fenster und eine Eingangstüre in das Gebäude eingebaut werden?

Begründung:

Für die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Wohnraums erforderlich. Zu diesem Zwecke sollen Fenster und eine Zugangstür in einem möglichst schonenden Ausmaß in das Bestandsgebäude eingebaut werden. Durch die Beschränkung von Öffnungen auf ein erforderliches, angemessenes Maß, wird auch den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen.

3. Ist im vorliegenden Fall auch ein Ersatzbau des Gebäudes in gleicher Abmessung, Lage und Kubatur in Anwendung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO genehmigungsfähig?

Begründung:

Aufgrund des dreiseitigen Grenzbaus des Bestandsgebäudes sind energetisch notwendige Maßnahmen im Bestand nur schwer umsetzbar. Die erforderliche Dämmung ist aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht als Außendämmung auszuführen. Aufgrund des dargestellten dreiseitigen Grenzbaus, würde dies jedoch dazu führen, dass die erforderlichen Dämmmaßnahmen die Grundstücksgrenzen überschreiten. Die Durchführung des Bauvorhabens wäre damit von den Zustimmungen der Nachbarn abhängig. Zudem ist das Bestandsgebäude an der Nord-West-Seite an ein weiteres Nebengebäude angebaut. Eine Außendämmung ist an dieser Stelle nicht möglich. Die Anwendung der Vorschrift des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO wäre daher von der Zustimmung der Nachbarn abhängig, die selbst Beeinträchtigungen ihrer grundstücksbezogenen Rechte in Kauf nehmen müssten. Eine solch einschränkende Anwendung der Vorschrift erscheint der gesetzgeberischen Intention nicht gerecht zu werden. Für eine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise, wie sie auch den aktuellen gesetzgeberischen Wertungen entspricht, soll das Gebäudes daher in gleicher Abmessung und Gestalt nach den aktuellen bautechnischen Standards als Ersatzbau errichtet werden. Dies ist sowohl vom Wortlaut als auch dem Zweck der Vorschrift des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO gedeckt, da diese in ihrem Wortlaut davon spricht, ein Gebäude zu ersetzen. Würde man einen Ersatzbau ablehnen, würde der Vorschrift kaum ein Anwendungsbereich verbleiben, da ein Nebengebäude nur in Ausnahmefällen die erforderlichen Standards für eine Wohnnutzung erfüllt.

4. Das Dach des Bestandsgebäudes wurde planabweichend als Flachdach, anstelle eines Pultdaches ausgeführt. Kann im Rahmen der Umnutzung des Bestandsgebäudes das Flachdach beibehalten werden?

Begründung:

Um den Eingriff in den Bestand gering zu halten und die Gestalt des Gebäudes nicht zu verändern, soll das Flachdach nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zudem soll das Dach für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt und eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, entsprechend Art. 44 a Abs. 4 BayBO errichtet werden. Durch ein Flachdach ist eine optimale Ausrichtung der Module und bestmögliche Nutzung nachhaltiger Energiequellen möglich.“

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 08.08.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Aus planungsrechtlicher Sicht kann einer Umnutzung des Gebäudes zugestimmt werden. In wie weit allerdings die Voraussetzungen zur Zulassung der beantragten, gemäß Sachverhalt beschriebenen Abweichungen hinsichtlich der Lage des Gebäudes an den Grundstücksgrenzen gegeben sind, ist jedoch abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

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

Abstimmungsergebnis:

11:0

**3.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1234/2 der Gemarkung Peißenberg (Grandlmoosstraße 2)**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 1234/2 der Gemarkung Peißenberg (Grandlmoosstraße 2) der Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Doppelgarage im östlichen Grundstücksbereich zugestimmt werden kann.

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt lt. Planunterlagen ca. 93 m<sup>2</sup> (10,99 m x 8,49 m), die beabsichtigte First-/Wandhöhe wurde mit 7,225 m/5,68 m angegeben. Das im westlichen Grundstücksbereich bereits bestehende Wohngebäude sowie das Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Grandlmoosstraße 6 umfassen jeweils Firsthöhen zwischen ca. 8,30 m und 8,50 m. Mit der dargestellten Lage erstreckt sich das vorgesehene Gebäude gegenüber der Bebauung auf dem Grundstück Grandlmoosstraße 6 um ca. 2 m weiter in Richtung Außenbereich. Im Zuge der Neubebauung ist außerdem eine Grundstücksteilung vorgesehen.

Gemäß Antragsunterlagen soll hierzu folgende Fragestellung beantwortet werden:

„Ist auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1234/2 ein zusätzlicher Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage laut beigefügten Plänen genehmigungsfähig?“

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Grandlmoosstraße/Badstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

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 07.09.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Bezugnehmend auf die bereits bestehende Bebauung auf dem Grundstück Grandlmoosstraße 6 kann auch auf dem aktuell betroffenen Grundstück einer weiteren Bebauung im östlichen Grundstücksbereich grundsätzlich zugestimmt werden.

**Vorberatender Teil**

**4 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"; Vorstellung der geänderten Planungen**

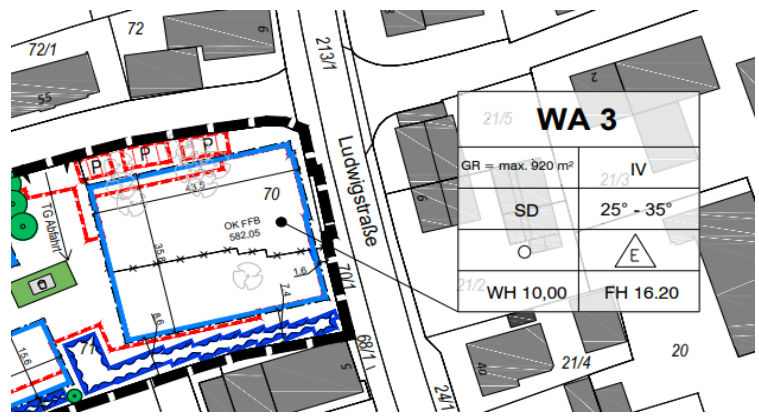
Sachverhalt:

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ läuft seit mehreren Jahren, zuletzt wurden geänderten Planunterlagen vom Februar 2023 in der nichtöffentlichen Sitzung des BAU-V am Montag, den 20.03.2023 kurz vorgestellt. Die Unterlagen mit den letzten Beschlüssen wurden dazu versendet.

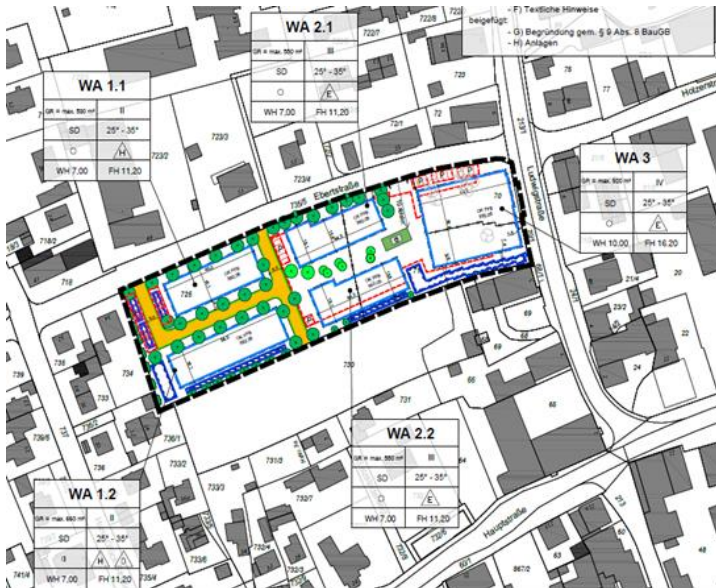
Darüber hinaus wurden 2022 mehrere Baugenehmigungen vom LRA erteilt. Für die erteilten Baugenehmigungen wurden Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan 2018 (siehe Anlage) erteilt.

Das Bauleitplanungsverfahren konnte auf Grund der laufenden notwendigen Anpassungen nicht abgeschlossen werden und ist 2020 im Verfahren „stecken geblieben“. Eine Entwurfsplanung mit Stand vom April 2020 (siehe Anhang) wurde öffentlich bekannt gemacht. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des MGR am 22.07.2020 (siehe Anlage) abgewogen.

Die Entwurfsplanung vom **April 2020** enthielt u.a. folgende Festsetzungen für das „Eckbaufenster“ Ludwigstraße/Ebertstraße und eine öffentliche Straße zum Hinterliegergrundstück.



SD = Satteldach  
 IV = 4 Vollgeschosse  
 WH = Wandhöhe  
 FH = Firsthöhe



Die im Februar 2023 vorgelegte Planung enthielt Änderungen bezüglich der Straßenerschließung und zu den Festsetzungen des „Eckbaufenster“/ Ludwigstraße/Ebertstraße.

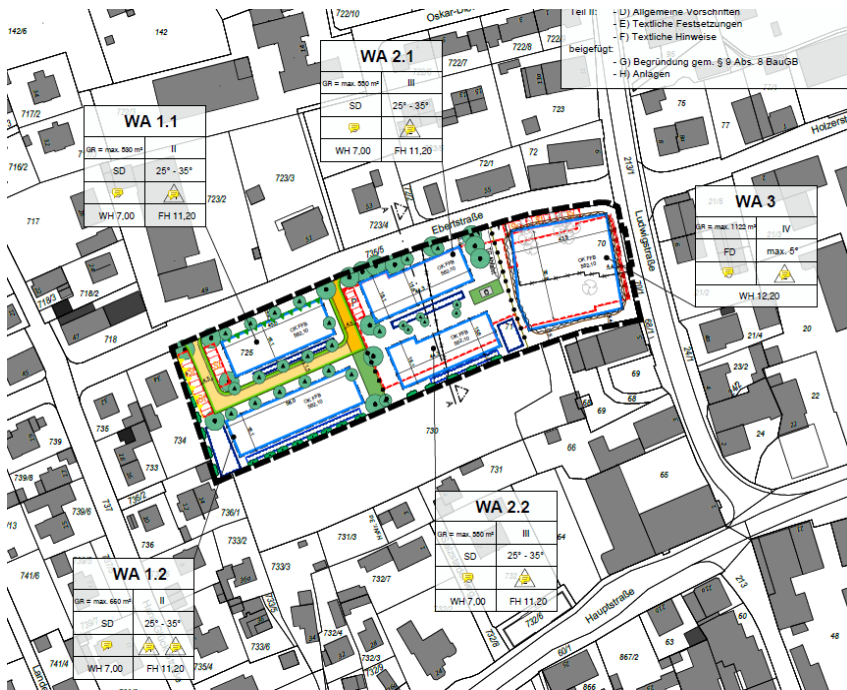
Bei einem gemeinsamen Gespräch mit der Firma HELMA Wohnungsbau GmbH im März 2023 wurden die geänderten Planunterlagen nochmals erörtert.

Der vorgelegte Planungsentwurf sah u.a. folgende Änderungen vor:

- 1) Wegfall einer öffentlichen Straßenerschließung und somit keine Erschließung des Hinterliegergrundstückes über die Ebertstraße, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.
- 2) Festlegung einer privaten Straßenerschließung.
- 3) Baurechtsmehrung für den Bereich des ehemaligen Finsterwalder-Anwesen (Vergrößerung des Baufensters und Änderung der Dachform vom Satteldach zum Flachdach).

Dem Bauträger wurde in der Besprechung mitgeteilt, dass die Änderung der öffentlichen Straßenerschließung durch den neu vorgelegten Planungsentwurf vom Februar 2023 nicht akzeptiert werden kann. Darüber hinaus muss auch die beantragte Baurechtsmehrung für das „Eckbaufenster“ erneut im Marktgemeinderat abgestimmt werden, bevor das Verfahren weitergeführt werden kann. Eine Einigung konnte nicht herbeigeführt werden.

**Der Verwaltung liegt jetzt eine erneute Entwurfsplanung vom Juli 2023 vor.**



- Darin wird die Erschließungsstraße zum Hinterliegergrundstück wieder teilweise als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Für den verbleibenden Teil, der als Grünfläche eingezeichnet ist, wird eine textliche Festsetzung eingefügt.

Die Umplanung wird vom Bauträger in dem beigefügten Anschreiben vom 03.08.2023 (siehe Anlage) wie folgt dargelegt.

„.....Allerdings ergibt sich daraus keine Verschlechterung der Position des Hinterliegergrundstücks FINr. 730. In der Besprechung am 07. März 2023 war auf den Wunsch des Marktes vereinbart worden, die Erschließungsstraße öffentlich herzustellen, jedoch die im aktuellen Planentwurf als (temporäre) öffentlichen Grünfläche dargestellte Fläche durch den Markt zu erwerben und bis zum tatsächlichen Eintritt der Erschließungsnotwendigkeit des Hinterliegers als Grünfläche zu belassen. Die Pflege und Unterhaltung der Grünfläche sollte bis dahin der WEG obliegen. Die vorgeschlagene Festsetzung trägt dem vollauf Rechnung. Der hintere Teil der Straße wäre nach dem Vorschlag öffentliche Grünfläche bis eine Erschließung des Hinterliegergrundstücks erforderlich würde.

Die planerischen Festsetzungen verweisen im Übrigen ausdrücklich auf den textlichen Festsetzungen (Ziff. 6). Dort heißt es:“

„Die öffentliche Grünfläche wird mit einer temporären Nutzung entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Nutzung gilt bis zum Eintritt einer Weiterführung der anschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Nordwesten. In diesem Fall wird die öffentliche Grünfläche zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche umgenutzt.“

- Baurechtsmehrung im Bereich von WA 3 (Eckbaufenster „Ludwigstraße/Ebertstraße“) Die maximale zulässige Grundfläche (GR) wird von  $920\text{m}^2$  auf  $1.122\text{m}^2$  gesetzt.

- Die **textlichen Festsetzungen für den Bereich WA 3** (Eckbaufenster „Ludwigstraße/Ebertstraße“) werden wesentlich offener gefasst.

<p><b><u>Festsetzungen vom 13.07.2023</u></b>      „Für WA 3 gelten folgende Festsetzungen:      (...)“  <b><u>Ab Fertigstellung Hochwasserschutz ist folgendes zulässig bzw. unzulässig:</u></b>  <u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des <b>Beherbergungsgewerbes</b>,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p><u>Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauNVO (vertikale Gliederung der Gebäude) wird folgendes festgesetzt:</u>      Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zugelassen bzw. <b>ausnahmsweise</b> zugelassen:  <u>zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <p><u>ausnahmsweise zulässig</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind nur Wohnungen zulässig.“</p>	<p><b><u>Festsetzung vom 24.04.2020:</u></b>      Für WA 3 sind folgende Festsetzungen:</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8). Als Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gelten:</b>        o Senioren        o Integratives Mehrgenerationenwohnen</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Wohngebäude</b></li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen</li> </ul> <p><u>Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauNVO (vertikale Gliederung der Gebäude) wird folgendes festgesetzt:</u>      Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zugelassen bzw. <b>ausnahmsweise</b> zugelassen:  <u>zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <p><u>ausnahmsweise zulässig</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind nur Wohnungen <b>mit der genannten Zweckbestimmung</b> zulässig.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Änderung der Dachform von einem Satteldach zu einem **Flachdach mit einer Wandhöhe von 12,20 m.**

**Beschluss:**

Der Bau-, Planungs-, Verkehr- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und fasst dazu folgende Beschlüsse:

1) Zu den textlichen Festsetzung WA 3:

Die textlichen Festsetzungen für die WA 3 sind wie in der Entwurfsplanung 24.04.2020 zu übernehmen (u.a. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, § 9 I Nr. 8).



Abstimmungsergebnis: 11:0

2) Baurechtsmehrung WA 3:

Im Bereich WA 3 wird der Baurechtsmehrung durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) von ursprünglich 920 m<sup>2</sup> (Planung 24.04.2020) auf 1.122 m<sup>2</sup> (13.07.2023) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10:1

3) Dachform WA 3 – Satteldach/Flachdach

Im Bereich WA 3 wird der geänderten Planung vom 13.07.2023 bzgl. der Dachform von der ursprünglichen Form „**Satteldach**“ zu „**Flachdach**“ nicht zugestimmt. Vielmehr soll die Planung vom 24.04.2020 bzgl. der Dachform „Satteldach“ erhalten bleiben.

Abstimmungsergebnis: 7:4

4) Straßenplanung (teilweise öffentlich mit textlicher Festsetzung)

Den Änderungen bzgl. der Plandarstellung der Straßenfläche von öffentlicher Straßenverkehrsfläche zu einer teilweisen öffentlichen Grünfläche werden grundsätzlich zugestimmt.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen für die Weiterführung der Straße bis zum Hinterliegergrundstück sind im Zuge der Errichtung der vorderen öffentlichen Straßenverkehrsfläche herzustellen.

Darüber hinaus wird der folgenden textlichen Festsetzung zugestimmt:

„Die öffentliche Grünfläche wird mit einer temporären Nutzung entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Nutzung gilt bis zum Eintritt einer Weiterführung der anschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Nordwesten. In diesem Fall wird die öffentliche Grünfläche zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche umgenutzt.“

Abstimmungsergebnis: 11:0

**5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs-, und Umweltausschusses vom 17.07.2023 wurde durch das Planungsbüro Knauer, vertreten durch Herrn Knauer, die Möglichkeiten und Planungsziele für ein urbanes Gebiet in einem Teilbereich des „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ vorgestellt.

Dabei wurden besonders die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten dargestellt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs-, und Umweltausschusses empfahl durch Absichtserklärung die Weiterentwicklung des Teilgebiets des „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ zu einem urbanen Gebiet.

Der am 12.09.2023 durch das Planungsbüro Knauer gestellte Antrag auf Änderung eines Teilgebiets des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ strebt die Änderung des Gebiets zu einem Urbanen Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO an.

Zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich um ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Die Planung beabsichtigt, für ein Teilgebiet (siehe Anlage) den vorhandenen Gebietscharakter in ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO umzuwandeln. Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Marktes Peißenberg.

Auch soll sich das neue Gebiet in das für das Gesamtgebiet entwickelte Konzept „Masterplan“ einfügen. Dies soll eine planerische Freiheit gewähren, um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Dabei sollen mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe mittels flexibler Festsetzungsmöglichkeiten, ermöglicht durch den Gebietscharakter „Urbanes Gebiet“, bewältigt werden.

Für die Umsetzung ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit folgenden Geltungsbereiche empfohlen.

### **Geltungsbereich:**



### **Beschluss:**

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

Die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich beschlossen.

Planungsziel ist u.a. die Änderung des vorhandenen Gebietscharakters in ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO zum Zweck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Marktes Peißenberg.

Abstimmungsergebnis:

11:0

## **6 Kennnisgaben**

### **Kennnisgaben aus dem Gremium:**

- Bestuhlung Tiefstollenhalle:

MGR Forstner informiert, dass nach Rücksprache mit den Hausmeistern der Tiefstollenhalle sich teilweise die Veranstalter nicht an die vorgegebenen Bestuhlungspläne halten. MGR Schewe wirft dazu ein, dass dies auch eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

- Stadlbach:

MGR Forstner fragt nach, warum das Bachbett des Stadlbach teilweise ausgetrocknet ist. Eine unverzügliche Ursachenermittlung wird dazu zugesichert.

- Fassadenbegrünung:

MGR Bichlmayr bittet die Verwaltung, auf den privaten Bauherrn für das Anwesen Hans-Glück-Straße 2 zuzugehen um zu prüfen, ob eine Fassadenbegrünungen auf dem Gebäude freiwillig möglich ist.

- „Neue Bank am Jugendzentrum“

MGR Bichlmayr fragt nach, ob die nur teilweise durchgeführte Holzbeplankung beabsichtigt ist. Bgm Zellner bejaht diese Nachfrage.

## **6.1 Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Umgehungsstraße B472 - Peißenberg West**

### Bekanntgaben/Nachfragen:

In der Marktgemeinderatssitzung am 17.05.2023 wies Frau MGRin Wutz darauf hin, dass die Ausfahrt Schongauer Straße auf die Umgehungsstraße ohne Temporeduzierung ausgewiesen ist. Da nach dem Tunnel die Temporeduzierung auf 80 km/h aufgehoben ist, erscheine die Querung der Ausfahrt sehr unfallträchtig.

Die Umgehungsstraße fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Weilheim-Schongau und somit fand gemeinsam mit einem Vertreter des Landratsamtes, der Polizei Weilheim und dem Markt Peißenberg ein Ortstermin statt. Die Situation vor Ort wurde folgendermaßen beurteilt, dass derzeit für eine Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung im Kreuzungsbereich Schongauer Straße/B 472 in Fahrtrichtung keine rechtliche Grundlage gesehen wird.

Es wurden dabei die gegebenen Sichtverhältnisse geprüft und unter Berücksichtigung des dortigen Unfallgeschehens sind die Vorgaben des § 39 Abs. 1 StVO, wonach Verkehrszeichen nur dort angeordnet werden dürfen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend geboten sind, nicht erfüllt.

### Ergänzung aus der Sitzung:

In den anschließenden Meinungsäußerungen aus dem Gremium wird nochmals deutlich betont, dass die Entscheidung auf Unverständnis stößt. Das Unverständnis soll die Verwaltung nochmals an die zuständige Stelle übermitteln.

## **6.2 Sachstand zur Erneuerung der Schutzstreifenmarkierungen an der Schongauer Straße**

### Bekanntgaben/Nachfragen

Wie bereits mehrmals auch aus dem Gremium angeregt sollen die Schutzstreifen für den Radverkehr entlang der Schongauer Straße wieder nachmarkiert werden.

Aufgrund der Arbeiten am Fernwärmenetz möchte die Verwaltung informieren, dass zunächst nur eine Teilerneuerung beauftragt wurde. Die Markierungen der Schutzstreifen an der Schongauer Straße werden dieses Jahr nur bis Haus Nr. 129 erneuern. Der verbleibende Teil ab Haus Nr. 129 in Richtung Ortsausgang wird nach Fertigstellung der Arbeiten am Fernwärmenetz 2024 markiert (siehe beiliegende Übersicht).

Ergänzung aus Sitzung:

Die Erneuerung der Schutzstreifen an der Böbinger Straße sollen (wie bereits seit geraumer Zeit vorgesehen) zeitnah nachgeholt werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller  
Schriftführung