



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 17.07.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

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

Vertreter

Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Herrn Dr. Philipp Schwarz

Personal

Herr Roman Bals
Herr Stefan Pröbstl
Herr Thomas Schamper
Frau Johanna Thalhammer
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

WM-Tagblatt / Hr. Jepsen

Besucher:

6 Zuhörer

Herr Mach (Marktgemeinderatsmitglied) bis 22:00 Uhr

Herr Quecke (Marktgemeinderatsmitglied) bis 20:00 Uhr

Gäste/Fachleute:

./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Dr. Philipp Schwarz

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 26.06.2023
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3199/8 der Gemarkung Peißenberg (Wettersteinstraße 4)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/2 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 28/30)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Carports mit Lagerfläche am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 28)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Futterhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3354 der Gemarkung Peißenberg (Fendt 2)
 - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Aufstockung auf den Grundstücken Fl.Nr. 801/5 und 801/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 112 a/114)
- 3 Anträge auf Erteilung isolierter Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/106 der Gemarkung Ammerhöfe (Scheithaufstraße 3)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße", Nachverdichtung im Bereich der Auerbergstraße
- 5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Anpassung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof" im Bereich der Ludwigstraße Hs. Nr. 61
- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Teilgebiet "Obere Au" im Bereich der Bavariastraße; Änderung des Aufstellungsbeschlusses "Obere Au II"
- 7 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"
- 8 Kenntnissgaben
 - 8.1 "Kooperatives Baulandmodell"; Weiteres Vorgehen zur Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses

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 26.06.2023

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3199/8 der Gemarkung Peißenberg (Wettersteinstraße 4)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3199/8 der Gemarkung Peißenberg (Wettersteinstraße 4) der Anbau einer Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von ca. 33 m² (8,18 m x 4 m) an der Südseite des bestehenden Wohngebäudes beabsichtigt. Als Dachform ist die Ausführung einer flach geneigten Pultdachkonstruktion (Dachneigung: 5 Grad) vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ an zwei Gemeindestraßen (Wettersteinstraße/Kramerstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Mit der geplanten Terrassenüberdachung werden die gemäß Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen über die gesamte Länge der Überdachung um ca. 2,50 m überschritten. Außerdem ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im betroffenen Bereich ausschließlich die Ausführung von Satteldächern mit einer Neigung von 19 bis 28 Grad vorgesehen.

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 29.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann von Seiten des Marktes Peißenberg der Erteilung von Befreiungen von den Regelungen des Bebauungsplanes bezüglich der beabsichtigten Baugrenzenüberschreitung und Ausführung einer Pultdachkonstruktion zugestimmt werden. Ähnliche Abweichungen wurden im Bebauungsplangebiet bereits zugelassen, letztmalig z. B. im Jahr 2021 im Bereich des Grundstückes Wettersteinstraße 8.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/2 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 28/30)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/2 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 28/30) die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen beabsichtigt. Im nördlichen Grundstücksbereich besteht bereits ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und Garagen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ganghoferstraße“ an zwei Gemeindestraßen (Ganghoferstraße/Wörth), die weitere Erschließung ist gesichert.

Die gemäß Bebauungsplan max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,42, abweichend davon wurde lt. Antragsunterlagen eine Geschossflächenzahl von 0,45 ermittelt.

Die erforderlichen Stellplätze sind lt. Bebauungsplan „gemäß der jeweils gültigen Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen“ nachzuweisen. In den Planunterlagen wurden für die beiden Wohneinheiten drei Garagenstellplätze dargestellt, demnach müsste noch ein weiterer Stellplatz ergänzt werden.

Gemäß Bebauungsplan ist außerdem eine max. Wandhöhe von 6,50 m - bezogen auf das natürliche Gelände - vorgesehen. An der Ostseite des Hauses 2 (Doppelhaushälfte Süd) ergibt sich aufgrund des zurückspringenden Baukörpers jedoch eine Wandhöhe von mehr als 6,50 m (in den Planunterlagen dargestellte Wandhöhe: 6,585 m – diese Höhe bezieht sich aber wohl nicht auf den natürlichen Geländeverlauf).

Der Bebauungsplan sieht mittels Festsetzung durch Planzeichen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Schaffung eines privaten Grünstreifens zum Außenbereich hin vor: „Privater Grünstreifen (Bepflanzung mind. alle 25 Meter mit einem Baum gemäß Pflanzliste). Dieser ist bis zur Geltungsbereichsgrenze vom jeweiligen Bauherren zu erwerben, sofern er nicht bereits zum Baugrundstück gehört.“

Im Zuge der Bebauung des nördlichen Grundstücksbereiches konnte im Rahmen der Baugenehmigung bereits eine Befreiung zugelassen werden, wonach eine Verschiebung des Grünstreifens möglich und ein Erwerb des Grünstreifens auf dem Nachbargrundstück nicht zwingend erforderlich war, sofern der private Grünstreifen in der erforderlichen Breite von 8 m auf dem Baugrundstück nachgewiesen wird.

Ein identischer Fall besteht mit der aktuellen Planung im südlichen Grundstücksbereich. Daher müsste auch diesbezüglich ein Beschluss gefasst werden, wie mit einer möglichen Verschiebung des Grünstreifens bzw. dem gemäß Bebauungsplan vorgesehenen, zwingenden Erwerb eines Nachbargrundstückes verfahren werden soll.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die in den Planunterlagen dargestellten Terrassenflächen bereits innerhalb des Grünstreifens befinden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 28.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschossflächenzahl, Wandhöhe und Stellplätze sind zu berücksichtigen. Einer Verschiebung des erforderlichen Grünstreifens kann –

wie bereits im Rahmen der Bebauung des nördlichen Grundstücksbereiches erfolgt – aus Sicht des Marktes Peißenberg grundsätzlich zugestimmt werden, allerdings wird die Errichtung von befestigten Terrassenflächen innerhalb des Grünstreifens nicht befürwortet. Sofern entsprechende Planänderungen vorgenommen werden, wird die Verwaltung beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen im Zuge der laufenden Verwaltung herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Carports mit Lagerfläche am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 28)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3170 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 28) der Anbau eines Carports mit Lagerflächen am vorhandenen Gebäude beabsichtigt. Vorgesehen ist dabei eine Verlängerung des bereits bestehenden Nebengebäudes in westlicher Richtung um 5,86/7,032 m. Mittels einer innenliegenden Treppe soll ein geplanter Lagerraum im Obergeschoss erschlossen werden.

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.

Gemäß der ersten Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg ist an Garagen und Carports, die längsseitig zu öffentlichen Verkehrsflächen positioniert werden sollen, ein Mindestabstand von 1 m zwischen der jeweiligen Wand oder Stützkonstruktion und der anliegenden Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Mit der eingereichten Planung kann der genannte Abstand nicht vollständig nachgewiesen werden, der vorgesehene Abstand beträgt lt. Planunterlagen ca. 0,30 m. Zur Zulassung eines reduzierten Abstandes wäre die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Abweichung erforderlich.

Die notwendigen Abstandsflächen des Gebäudes können lt. Plandarstellung bis zur Straßenmitte nachgewiesen werden. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Stadelbachstraße beträgt im betroffenen Bereich ca. 5,50 m.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 27.06.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden, die Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen hinsichtlich des Gebäudeabstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

10:1

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Futterhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3354 der Gemarkung Peißenberg (Fendt 2)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3354 der Gemarkung Peißenberg (Fendt 2) eine Erweiterung der im nördlichen Grundstücksbereich bereits bestehenden Futterhalle beabsichtigt.

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

Der geplante Anbau befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und umfasst eine Grundfläche von 150 m² (30 m x 5 m).

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 05.07.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.5 Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit Aufstockung auf den Grundstücken Fl.Nr. 801/5 und 801/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 112 a/114)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 801/5 und 801/3 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 112 a/114) ein Umbau bzw. eine energetische Sanierung mit Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Hauptstraße) und einem öffentlich gewidmeten Eigentümerweg (Gartenstraße), die weitere Erschließung ist gesichert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Derzeit bestehen in den beiden Gebäuden zwei gewerblich genutzte Flächen (jeweils im Erdgeschoss) sowie zwei Wohneinheiten (jeweils im ersten Obergeschoss). In den Dachgeschossen waren nach den vorliegenden Bestandsunterlagen bisher Speicherräume untergebracht.

Mit der eingereichten Planung soll eine Aufstockung der Gebäude um ca. 0,70 m erfolgen, die vorgesehenen, hinzukommenden Wohnräume in den Dachgeschossen sollen jeweils den darunterliegenden Wohneinheiten im ersten Obergeschoss zugeordnet werden. Im Erdgeschossbereich des Gebäudes Hauptstraße 112 a soll anstelle der bisher gewerblich genutzten Flächen eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 114 soll bestehen bleiben.

Im Rahmen einer in den 1960er Jahren erfolgten Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses (zwei Wohneinheiten/zwei gewerblich genutzte Einheiten) wurde ausschließlich ein Garagenstellplatz geschaffen, weitere Stellplätze, z. B. für die gewerblichen Nutzungen wurden damals noch nicht gefordert. Für die im Gebäude Hauptstraße 114 bestehende Gewerbefläche wurde im Zuge einer letztmaligen Umnutzung im Jahr 2017 (Nutzungsänderung als Musikschule) die Anlage von zwei PKW-Stellplätzen festgelegt, die im westlichen Grundstücksbereich nachgewiesen wurden. Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2004 - im Rahmen einer Nutzungsänderung als Postfiliale - bereits eine Stellplatzablösung für einen gewerblich genutzten Stellplatz, der für gewerbliche Nutzungen entsprechend angerechnet werden könnte.

Mit der nun vorliegenden Planung wäre in jedem Fall für die hinzukommende Wohneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 112 a die Anlage von zwei weiteren Stellplätzen erforderlich. Diese könnten unter Berücksichtigung der o. g. Stellplatzverhältnisse und der bereits erfolgten Stellplatzablösung für die gewerblichen Nutzungen ggf. noch im westlichen Grundstücksbereich nachgewiesen werden. Davon müsste jedoch ein Stellplatz gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg als Garage oder Carport ausgeführt werden. Da keine weiteren überdachten Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen sind, müsste diesbezüglich über die Erteilung einer entsprechenden Abweichung entschieden werden.

Gleiches gilt für die geplante Verlegung der Zufahrt zur bestehenden Garage über die Gartenstraße, da damit der gemäß Satzung erforderliche Stauraum von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr berücksichtigt werden könnte. Gemäß Plandarstellung soll das Garagentor elektrisch geöffnet werden können.

Für die bestehenden Wohnnutzungen sollen allerdings zusätzlich noch vier weitere Stellplatzflächen in den südlichen Grundstücksbereichen geschaffen werden. Von Seiten der Bauverwaltung wird die Funktionsfähigkeit dieser Stellplätze allerdings kritisch gesehen. Die geplanten Längsstellplätze sollen über den unmittelbar davorliegenden Gehweg erschlossen werden und können aufgrund der in den Planunterlagen dargestellten Stellplatzlängen auch nicht als vollständig funktionsfähig angesehen 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 11.07.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zum Umbau bzw. zur energetischen Sanierung mit Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses grundsätzlich hergestellt werden.

Die geplante Gebäudehöhe fügt sich aus Sicht des Marktes Peißenberg in die bereits bestehende Bebauung im betroffenen Geviert ein (vgl. Hauptstraße 110).

Bezüglich einer fehlenden Stellplatzüberdachung kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zugestimmt werden. Gleiches gilt für einen reduzierten Stauraum im Bereich der Gargenzufahrt an der Gartenstraße. Aufgrund der Grundstückslage erscheint eine Verlegung der Erschließung der bereits bestehenden Garage auch aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll, da damit eine Ein- und Ausfahrt auf die stark befahrene Hauptstraße künftig vermieden werden könnte.

Allerdings können die geplanten Stellplätze in den südlichen Grundstücksbereichen in der dargestellten Form nicht als funktionsfähig angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

7:4

3 Anträge auf Erteilung isolierter Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

3.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/106 der Gemarkung Ammerhöfe (Scheithaufstraße 3)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/106 der Gemarkung Ammerhöfe (Scheithaufstraße 3) die Errichtung eines Carports im westlichen Grundstücksbereich beabsichtigt. Aufgrund der vorgesehenen Grundfläche des Carports (25 m²) sowie der geplanten Gebäudehöhen (Wandhöhe: 2,50 m/Firsthöhe 3,10 m) wäre die Errichtung gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 b) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung grundsätzlich verfahrensfrei möglich.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Scheithaufstraße).

Im Rahmen der beabsichtigten Gebäudelage unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze ergibt sich allerdings eine Abweichung bezüglich der Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg hinsichtlich des vorgesehenen 1 m-Abstandes zwischen Längsseiten von Garagen bzw. offenen Garagen (Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen. Diesbezüglich wird die Erteilung einer isolierten Abweichung beantragt. Begründet wird der vorgesehene Entfall des erforderlichen 1 m-Abstandes mit einer zwischen der betroffenen Grundstücksgrenze und der Straßenfläche der Scheithaufstraße bereits verlaufenden Grünfläche. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass bereits im Zuge der Neubebauung des südlich angrenzenden Grundstückes Scheithaufstraße 5 die Errichtung eines Carports mit einem reduzierten Abstand (ca. 0,10 m bis 0,42 m) zur genannten Grünfläche zugelassen wurde.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg aufgrund der Unterlagen vom 05.07.2023. Der Erteilung einer Abweichung von den bestehenden Regelungen zum Entfall des grundsätzlich vorgesehenen Gebäudeabstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Grünfläche der Scheithaufstraße kann nicht zugestimmt werden. Der erforderliche 1 m-Abstand soll im Zusammenhang mit dem weiteren Straßenverlauf der Scheithaufstraße und insbesondere im Rahmen der Sichtbeziehungen am Beginn der in nordöstlicher Richtung verlaufenden Kurvensituation beibehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße", Nachverdichtung im Bereich der Auerbergstraße

Bevölkerung nach Wohnraum zu decken. Mit der Aufstellung der 1. Änderung soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die zukünftig zulässige Bebauung soll dem Ziel einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung nachkommen. Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsbereiches wird damit erreicht.

Beschluss:

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

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich empfohlen. Die Änderungsfläche soll die Grundstücke Fl. Nrn. 3156/2, 3156/19, 3156/18 und einen Teilbereich der Fl. Nr. 3156/20 (Auerbergstraße) der Gemarkung Peißenberg umfassen.

Im Rahmen dieses Verfahrens soll auf den Grundstücken das Baurecht für die Möglichkeit einer zweiten Bebauung im Osten geschaffen werden, um den Bedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken.

Der Beschluss über die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Anpassung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof" im Bereich der Ludwigstraße Hs. Nr. 61

Sachverhalt:

Planungsbedarf

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.09.2021 wurde festgelegt, dass gemäß dem Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.03.2021 die weitere Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 2427/8 der Gemarkung Peißenberg zu ermöglichen ist. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde u.a. eine ausführliche Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde eingeholt. Dabei wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 2427/8 aus landesplanerischer Sicht unkritisch bewertet. Eine über das konkret benannte Grundstück deutlich hinausgehende Planung wurde jedoch auf Grund der damit verbundenen Neuausweisung von Siedlungsflächen kritisch bewertet.

Zwischenzeitlich liegt ein weiterer Antrag auf Erweiterung der Wohnbebauung für das Grundstück Fl. Nr. 2427/5 vor. Beide Anträge beziehen sich auf Teilflächen des Grundstückes Fl. Nr. 2427 der Gemarkung Peißenberg.

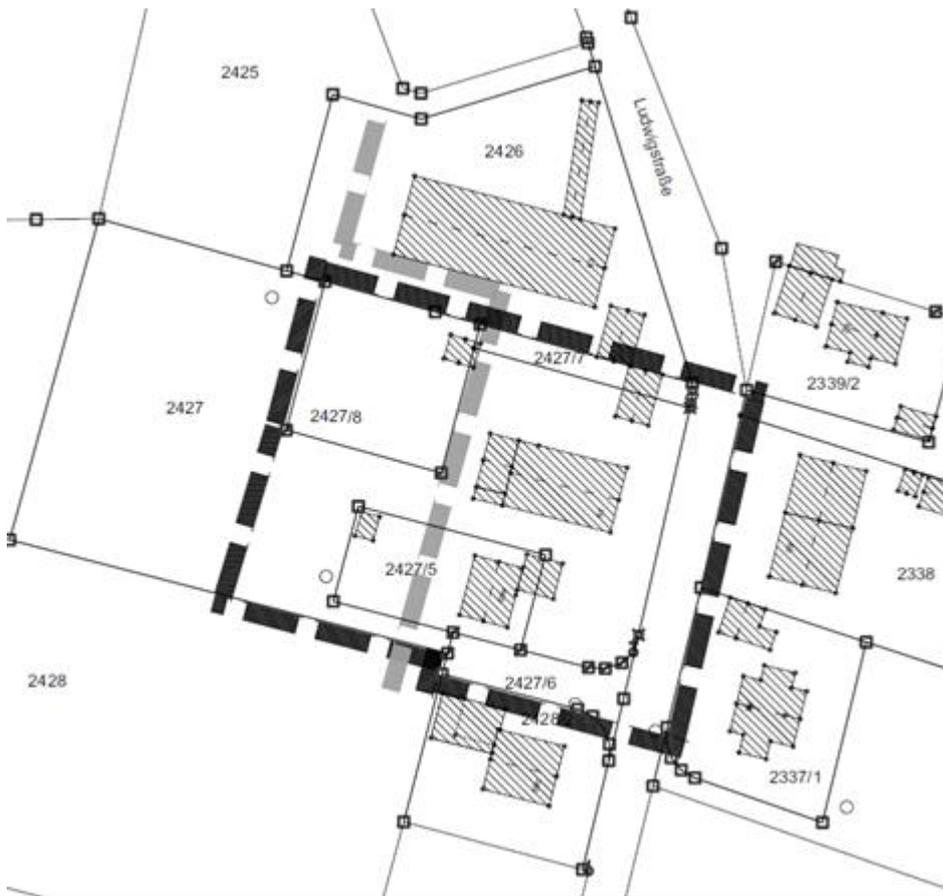
Zur besseren städtebaulichen Ordnung und kleinräumigen Abrundung der bestehenden Bebauung wird eine sehr enge Ausdehnung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ empfohlen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich wurde mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt.

Die Übernahme der Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt

Der jetzt vorliegende Umgriff für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde auch mit den Antragstellern abgestimmt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist in dem beigefügten Lageplan genauer dargestellt.



Planung

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 29.09.2021 einer Bebaubarkeit des Grundstücks FI. Nr. 2427/8 zugestimmt. Hierzu liegt auch eine Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Landratsamtes Weilheim-Schongau vor.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ beträgt rund 3.100 qm und umfasst die Grundstücke Gemarkung Peißenberg FI. Nr. 2427 (teilweise), 2427/5, 2427/6, 2427/7 und 2427/8 sowie einen Teilbereich der Ludwigstraße.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nicht nur, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Wohnbebauung des Grundstücks FI. Nr. 2427/8 zu schaffen, sondern auch eine Erweiterung des Wohngebäudes Ludwigstraße 59e (FI. Nr. 2427/5) zu ermöglichen.

Hiermit wird die Bebaubarkeit nicht wesentlich erhöht, vielmehr eine kleinräumige Abrundung der bestehenden Bebauung und die Ausbildung eines Ortsrandes geschaffen.

Beschluss:

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

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich empfohlen. Die

Änderungsfläche soll die Grundstücke Fl. Nrn. 2427 (teilweise), 2427/5, 2427/6, 2427/7 und 2427/8 der Gemarkung Peißenberg sowie einen Teilbereich der Ludwigstraße umfassen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nicht nur, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 zu schaffen, sondern auch eine Erweiterung des Wohngebäudes Ludwigstraße 59e (Fl. Nr. 2427/5) zu ermöglichen, um den Bedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken.

Der Beschluss über die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ ist ortsüblich bekannt zu machen

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Teilgebiet "Obere Au" im Bereich der Bavariastraße; Änderung des Aufstellungsbeschlusses "Obere Au II"

Sachverhalt:

Planungsbedarf

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au II“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste das Gebiet der Oberen Au großräumig. Ziel und Zweck der Bauleitplanung war eine gebietsverträgliche bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Ausweisung des Gebietes erfolgte als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Zur Sicherung dieser Bauleitplanung hat der Marktgemeinderat in der gleichen Sitzung eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Obere Au II“ beschlossen. Der Erlass der Veränderungssperre und die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im August 2021 öffentlich bekannt gemacht.

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre es sinnvoll, den Ortsteil Obere Au geordnet städtebaulich zu entwickeln. Priorität hierbei im Sinne der **Innenverdichtung** hat das Wohngebiet zwischen der Haimhauserstraße und der Bavariastraße.

Hier sind in erster Linie Gebäude mit zwei Geschossen vorzufinden, wobei die Obergeschosse i. d. R. als Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen zu erkennen sind, durch deren Volumen sich oft Vollgeschosse ergeben. Nur vereinzelt sind Wohnhäuser mit gleichen Raumhöhen von Erd- und Obergeschoß festzustellen.

Hinsichtlich einer städtebaulichen Nachverdichtung könnte innerhalb der bereits bestehenden Bebauung durch die Erhöhung der Kubatur, z. B. durch das Aufstocken vorhandener Gebäude, der Wohnraumbedarf aufgebessert werden.

Des Weiteren besteht bezüglich einer anzustrebenden Innenentwicklung die Möglichkeit der Nachverdichtung durch eine Hinterlandbebauung. Die vorhandene Siedlungsstruktur des Quartiers lässt zu, hinter die Gebäude, die der Bavariastraße zugewandt sind, einzelne Grundstücke zu erschließen und weitere Gebäude zu setzen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb aus stadtplanerischer und städtebaulicher Perspektive, das bisher geplante Planungsgebiet des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Obere Au II“ auf das Areal zwischen der Haimhauserstraße und der Bavariastraße mit dem Ziel der **Nachverdichtung** einzuschränken.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich wurde mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt.

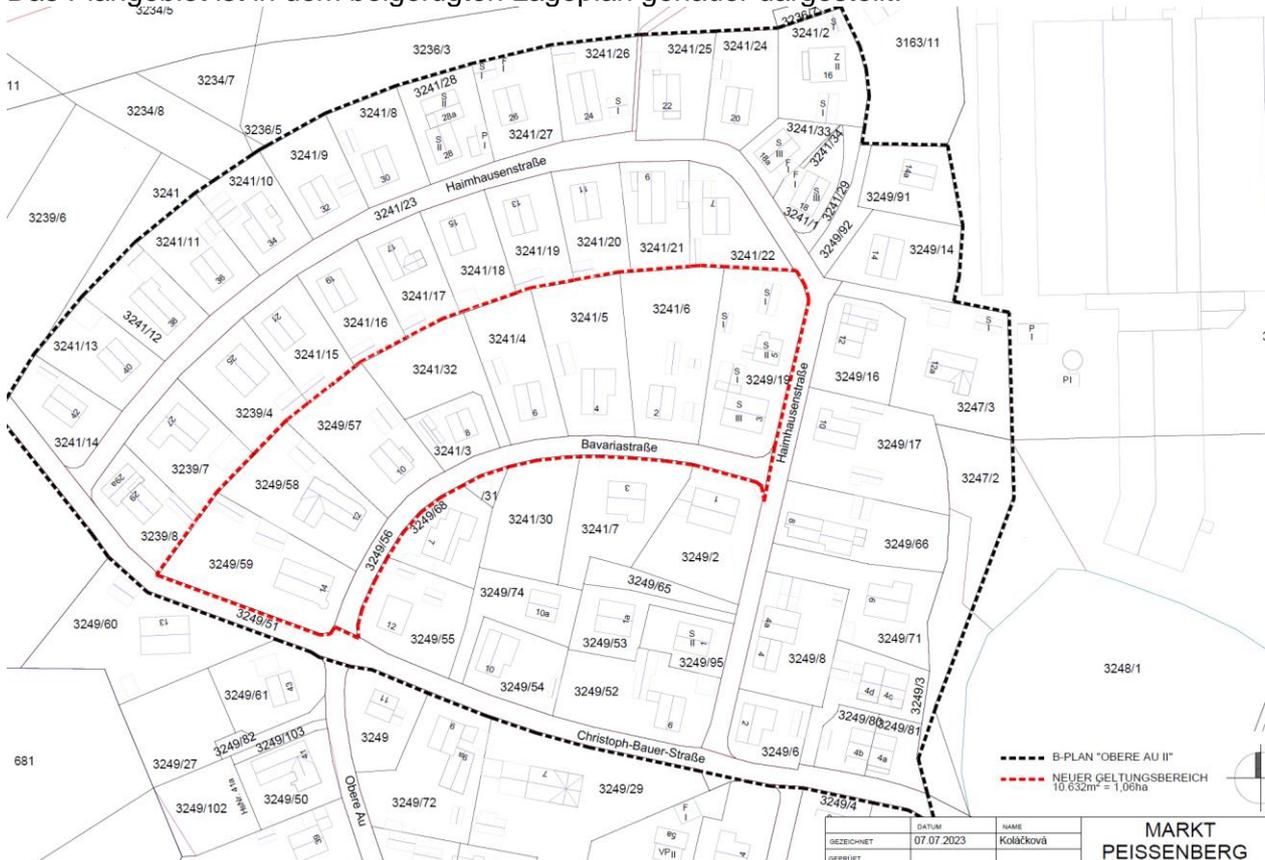
Innerhalb dieses Planungsgebietes liegt darüber hinaus auch ein Antrag auf Schaffung von Baurecht in „zweiter Reihe“ vor.

Eine Teilübernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden über den vorliegende Umgriff für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens informiert.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist in dem beigefügten Lageplan genauer dargestellt.



Planung

Durch die Planung kann eine sinnvolle geordnete Innenverdichtung aus städtebaulicher Sicht entwickelt werden. Priorität hierbei im Sinne der **Innenverdichtung** hat das Wohngebiet zwischen der Haimhauserstraße und der Bavariastraße.

Hinsichtlich einer städtebaulichen Nachverdichtung könnte innerhalb der bereits bestehenden Bebauung durch die Erhöhung der Kubatur, z. B. durch das Aufstocken vorhandener Gebäude, der Wohnraumbedarf aufgebessert werden.

Des Weiteren besteht bezüglich einer anzustrebenden Innenentwicklung die Möglichkeit der Nachverdichtung durch eine Hinterlandbebauung. Die vorhandene Siedlungsstruktur des Quartiers lässt zu, hinter die Gebäude, die der Bavariastraße zugewandt sind, einzelne Grundstücke zu erschließen und weitere Gebäude zu setzen.

Die Verwaltung empfiehlt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.07.2021.

Beschluss:

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

Es wird empfohlen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gelände „**Obere Au II**“ (Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.07.2021) einzustellen, da die Planungsinhalte nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde für diesen Bereich entsprechen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Obere Au III**“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich empfohlen.

Planungsziel ist u.a. eine sinnvolle geordnete Innenverdichtung für das Wohngebiet zwischen der Haimhauserstraße und der Bavariastraße. Hinsichtlich einer städtebaulichen Nachverdichtung könnte innerhalb der bereits bestehenden Bebauung durch die Erhöhung der Kubatur, z. B. durch das Aufstocken vorhandener Gebäude, der Wohnraumbedarf aufgebessert werden. Des Weiteren besteht bezüglich einer anzustrebenden Innenentwicklung die Möglichkeit der Nachverdichtung durch eine Hinterlandbebauung. Die vorhandene Siedlungsstruktur des Quartiers lässt zu, hinter die Gebäude, die der Bavariastraße zugewandt sind, einzelne Grundstücke zu erschließen und weitere Gebäude zu setzen.

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 Marktgemeinderates vom 28.07.2021 waren, wird dieser Beschluss durch den heutigen Beschluss geändert.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"

8 Kenntnissgaben

Weitere Kenntnissgaben von der Verwaltung:

8.2 Sonnenstraße; Abschnitt zwischen Pestalozzi- und Kolpingstraße- Provisorische Mängelbehebung: (Anfrage MGR Rießenberger aus der Sitzung des MGR vom 05.07.2023)

Folgende Maßnahmen wurden vom Bauhof durchgeführt:

- Verfugen der Pflastersteine, wobei der Bauhof zeitnah nochmal nachverfugen wird.
- Aufstellen einer Beschilderung: „Wellige Fahrbahn“

Eine provisorische Reparatur der Absenkungen durch ein Auffüllen mit Asphalt wäre aus folgenden Gründen nicht zielführend:

- Enormer Kosten- und Zeitaufwand
- Im Winter würden die Auffüllungen durch den Schneeflug wieder herausgerissen.

Eine Sanierung der Verdrückungen mittels Anheben des Pflasters und einer Profilierung des Unterbaues durch den Bauhof würde ca. 3 bis 4 Wochen Zeit in Anspruch nehmen und kann wegen des enormen Aufwandes vom Bauhof nicht gestemmt werden.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass ein Sanierungskonzept mit verschiedenen Varianten und Kostenschätzungen erstellt und dem Gemeinderat zur Entscheidung Ende des Jahres vorgelegt werden soll. MGR Bichlmayr regt dazu an auch eine Veränderung der Verkehrsführung zur Verkehrssicherheit zu prüfen.

8.3 Schutzstreifen Schongauerstr. und Böbingerstr. (Anfrage MGR Reichhart aus der Sitzung des MGR vom 05.07.2023)

Von der Bauverwaltung werden derzeit Angebote eingeholt und anschließend dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

8.4 Sanierungsmaßnahme Sonnenstraße (Nachfrage MGR Wurzinger und MGR Höck aus der Sitzung des MGR vom 05.07.2023)

Von Seiten der Bauverwaltung wurde mit der ausführenden Baufirma eine Ortsbesichtigung mit folgenden Feststellungen durchgeführt:

Es sind mehrere kleinere Setzungen und eine ca. 1,5 m² große Verdrückung vorhanden, die sich unterhalb der Toleranzgrenze für eine Mängelbeseitigung bewegen. Es wurde vor Ort vereinbart, diese Setzungen zu beobachten.

Sollten sich diese Setzungen weiter vergrößern, so wird die ausführende Baufirma im Zuge der Gewährleistung eine Mängelbeseitigung durchführen.

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

8.5 Verlängerung der Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h an der Scheithaufstraße

MGR Forstner regt an, die bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h an der Scheithaufstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit nach Süden zu verlängern.

8.6 Kneipanlage im Bereich der alten Bergehalde

MGR Schewe regt an, eine Wiedererrichtung einer Kneipanlage auf dem Gelände der alten Bergehalde zu berücksichtigen.

8.1 "Kooperatives Baulandmodell"; Weiteres Vorgehen zur Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses

Sachverhalt:

BGM Herr Zellner informiert, dass der aktuell vorliegende Entwurf für einen Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg zur weiteren Beratung versendet wird. Fragen dazu sollen bis zur Sitzung im September gesammelt werden. Eine weitere Beratung mit Herrn Dr. Spieß wird für die Sitzung im September vorgeschlagen.

Entwurf für einen Grundsatzbeschluss:

Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg

1. Anlass

Im Markt Peißenberg herrscht eine große Nachfrage nach insbesondere bezahlbarem Wohnraum.

Es ist städtebauliche Aufgabe des Marktes, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dabei für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen. Dabei sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die der einheimischen Bevölkerung, zu sichern.

Bereits bisher hat der Markt von den Instrumenten des städtebaulichen Vertrags zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums insbesondere für Einheimische und weiterer städtebaulicher Bindungen Gebrauch gemacht. Diese Anwendungspraxis soll in einem Grundsatzbeschluss zusammengefasst und dokumentiert werden. Dieser dient als Leitlinie für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Markt fühlt sich dabei den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum unter Einbeziehung von Konversionsflächen verpflichtet.

2. Grundsatzbeschluss

Bei der Neuausweisung von Bauland und einer baulichen Nachverdichtung, die über das bestehende Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich) hinausgeht, wird der Markt nur dann neues Baurecht schaffen, wenn sichergestellt ist, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung rechtlich gesichert ist.

Vorrangig strebt der Markt dies durch den Erwerb von Teilflächen des überplanten Gebiets an (sog. Zwischenerwerb). Es kommt in Ausnahmefällen aber auch ein Abschluss städtebaulicher Verträge ohne Zwischenerwerb in Betracht, insbesondere in Fällen einer Nachverdichtung bei bereits bestehendem Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich).

In Innenbereichslagen kann ergänzend dazu zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums die Aufstellung eines sog. sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB) in Betracht kommen (Baurecht nach § 34 BauGB).

3. Eckdaten

- 3.1 Ein Zwischenerwerb oder vertragliche Bindungen sollen vereinbart werden, wenn im gesamten Geltungsbereich – unabhängig davon, ob Geschosswohnungsbau, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser geplant wird – mehr als 500 m² zusätzliche Geschossfläche Wohnen entstehen sollen. Hierbei wird nur die Neuentstehung von Wohngeschossflächen (ohne Berücksichtigung eines Altbestandes) angerechnet (z. B. bauliche Nachverdichtung).

Der Zwischenerwerb bezieht sich auf mindestens 50 % der überplanten Grundstücksfläche. Der Zwischenerwerb erfolgt zu einem angemessenen, in der Regel durch Gutachten ermittelten Erwerbspreis.

- 3.2 Mindestens 1/3 der (neu) entstehenden Geschossfläche für eine Wohnnutzung sollen für bezahlbaren Wohnraum gebunden werden. Bei einem Zwischenerwerb wird dies auf der Erwerbsfläche umgesetzt. Dazu kommt insbesondere geförderter Wohnungsbau im Sinne der Förderrichtlinien des Freistaats Bayern zu EOF (Einkommensorientierte Förderung) in Betracht. Auch sonstige Formen bezahlbaren Wohnraums, wie z. B. Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell, Mietpreisbindungen, Belegungsrechte zugunsten des Marktes, kommen dafür in Betracht. Sie werden von dem Markt bezogen auf das jeweilige Plangebiet festgelegt. Dabei wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Mietwohnungen zu erreichen.
- 3.3 Im Rahmen städtebaulicher Verträge ist die Übernahme der Planungs- und Entwicklungskosten, der Erschließungskosten und möglicher Folgekosten (diese auf der Grundlage eines Folgekostengesamtkonzepts) zu regeln.
- 3.4 Neu geschaffenes Baurecht ist grundsätzlich durch eine vertraglich zu vereinbarende Baupflicht zugunsten des Marktes zu sichern. Diese wird durch ein Ankaufsrecht, gesichert durch eine Auflassungsvormerkung, zum Verkehrswert gesichert. Dabei ist zu regeln, dass das Ankaufsrecht des Marktes auch zugunsten eines Dritten ausgeübt werden kann, der sich vertraglich zur Umsetzung des Baurechts verpflichtet.

4. Verfahrensrechtliche Umsetzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses wird folgende Verfahrensweise festgelegt:

- 4.1 Der Zwischenerwerb erfolgt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.
- 4.2 Städtebaulicher Vorvertrag zur Regelung der Kostenübernahme für die Planungs- und Entwicklungskosten sowie Festlegung der Eckdaten eines späteren städtebaulichen Vertrags insbesondere zu Baupflicht und der Form bezahlbaren Wohnraums.
- 4.3 Vor Satzungsbeschluss Abschluss eines weiteren städtebaulichen Vertrages zur Konkretisierung der in Ziff. 4.2 vereinbarten Eckdaten, Übernahme der Erschließung und gegebenenfalls von Folgekosten gem. Ziff. 3.3.
- 4.4 Im Rahmen eines Zwischenerwerbs kann eine Weitergabe der Flächen an Begünstigte auch im Erbbaurecht erfolgen.

Dieser Grundsatzbeschluss wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Peißenberg in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Peißenberg, den _____

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

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

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung