



## MARKT PEISSENBERG

---

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 27.09.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:30 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Frank Zellner

#### **Marktgemeinderäte**

Herr Thomas Bader sen.  
Herr Matthias Bichlmayr  
Herr Michele D'Amico  
Frau Annette Daiber  
Frau Ursula Einberger  
Herr Jürgen Forstner  
Herr Robert Halbritter  
Herr Anton Höck  
Herr Georg Hutter jun.  
Herr Maximilian Maar  
Herr Hubert Mach  
Herr Rudi Mach  
Herr Simon Mooslechner  
Frau Katrin Neumayr  
Herr Robert Pickert  
Herr Christian Quecke  
Herr Matthias Reichhart  
Herr Stefan Rießenberger  
Herr Bernd Schewe  
Frau Manuela Vanni  
Frau Cornelia Wutz

anwesend bis 19:00 Uhr

#### **Personal**

Herr Andreas Fischer  
Herr Ludwig Hanakam  
Herr Michael Liedl  
Frau Johanna Thalhammer  
Frau Birgit Thaller  
Herr Benedikt Zeitler

#### **weitere Anwesende:**

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

**Besucher:** 14

**Gäste/Fachleute:** Rechtsanwalt Dr. Spieß (ö. Teil)

Hr. Ziegler/Gemeindewerke (nö. Teil)

**Abwesend:**

**Marktgemeinderäte**

Frau Patricia Punzet  
Frau Sandra Rößle  
Herr Dr. Philipp Schwarz  
Herr Walter Wurzinger

# TAGESORDNUNG

Öffentlich

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 26.07.2023 (ö.T.)
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 26.07.2023
- 3 Ausscheiden des Gemeinderatsmitglieds Manuela Vanni aus dem Gemeinderat
- 4 Entscheidung über das Nachrücken eines Listennachfolgers / einer Listennachfolgerin
- 5 Besetzung der Ämter der Peißenberger Liste
- 6 Vereidigung des neuen Gemeinderatsmitglieds
- 7 "Kooperatives Baulandmodell"; Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg
- 8 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
  - 8.1 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellungsbeschluss
  - 8.2 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"; Vorstellung der geänderten Planungen
- 9 Vom Energie- und Klimaausschuss vorbehandelte Gegenstände
  - 9.1 Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED-Technik; Lampenauswahl
- 10 Kenntnissgaben
  - 10.1 Zwischenbericht zum Haushalt 2023

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.  
Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **Öffentlich**

---

### **1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 26.07.2023 (ö.T.)**

---

Die Sitzungsniederschrift vom 26.07.2023 ö.T. wird einstimmig genehmigt

### **2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 26.07.2023**

---

### **3 Ausscheiden des Gemeinderatsmitglieds Manuela Vanni aus dem Gemeinderat**

---

#### Sachverhalt:

Am 29.08.2023 erklärte Frau Manuela Vanni die Niederlegung ihres Amtes als Mitglied des Gemeinderates des Marktes Peißenberg.

Für in den Gemeinderat gewählte Person gilt Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG wie folgt: „Die gewählte Person kann die Übernahme des Amtes ablehnen oder das Amt niederlegen; Art. 19 GO und Art. 13 LKrO finden keine Anwendung.

Gemäß Art. 48 Abs. 3 Satz 2 GLKrWG stellt der Gemeinderat, wenn die Amtszeit des Wahlausschusses beendet ist, die Niederlegung des Amtes fest und entscheidet über das Nachrücken des Listennachfolgers.

Nach der Beschlussfassung bedankte sich der Vorsitzende in einer Laudatio bei der ausscheidenden MGRin Vanni. Im Anschluss hielt auch Frau Vanni eine kleine Rede an das Gremium, ebenso wie MGR Pickert.

#### Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt fest, dass Frau Manuela Vanni durch die Niederlegung ihres Amtes aus dem Gemeinderat ausgeschieden ist.

Abstimmungsergebnis: 20:0

*(Abstimmung erfolgte ohne Marktgemeinderätin Manuela Vanni)*

### **4 Entscheidung über das Nachrücken eines Listennachfolgers / einer Listennachfolgerin**

---

## Sachverhalt:

Unter der Voraussetzung, dass der Gemeinderat in dieser Sitzung festgestellt hat, dass Frau Manuela Vanni durch Niederlegung ihres Amtes aus dem Gemeinderat des Marktes Peißenberg ausgeschieden ist, ist der Tatbestand des Nachrückens gegeben.

Nach Art. 48 Abs. 3 Satz 2 GLKrWG (Gemeindelandkreiswahlgesetz) entscheidet der Gemeinderat über das Nachrücken des Listennachfolgers. Ein Listennachfolger kann nur nachrücken, wenn er zum Zeitpunkt, zu dem er zum Nachrücken berufen ist, die Wählbarkeitsvoraussetzungen noch oder wieder erfüllt.

Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG kann eine in den Gemeinderat gewählte Person/Nachrücker ihr/sein Amt nicht antreten,

1. Bei Verlust der Wählbarkeit
2. Bei Verweigerung der Eidesleistung oder des Ablegens des Gelöbnisses,
3. Bei Vorliegen persönlicher Hinderungsgründe nach Art. 31 Abs. 3 GO; als persönlicher Hinderungsgrund gilt nicht die Wahl zum weiteren Bürgermeister oder zum Stellvertreter des Landrats.

Der Verlust der Wählbarkeit wird primär anhand der Meldedaten vorgenommen.

Aufgrund des Wahlergebnisses des Wahlvorschlagträgers „Peißenberger Liste“ ist als erste Listennachfolgerin Frau Stephanie Träger vorgesehen.

Die Gemeindeverwaltung hat daher die Wählbarkeitsvoraussetzungen bei Frau Stephanie Träger geprüft.

Sie ist Unionsbürgerin, hat ihr Wahlrecht nicht durch Wegzug verloren und sie ist nicht nach Art. 2 GLKrWG vom Wahlrecht ausgeschlossen.

Mit Schreiben vom 05.09.2023 wurde Frau Stephanie Träger verständigt, dass sie, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, Nachrückerin für den Gemeinderat ist. Sie wurde gebeten, für den Fall der Zustimmung zu erklären, ob sie bereit ist, das Amt anzunehmen und den erforderlichen Eid oder das Gelöbnis zu leisten.

Frau Stephanie Träger erklärte mit Schreiben vom 12.09.2023 schriftlich, dass sie das Amt zum ehrenamtlichen Mitglied des Gemeinderates des Marktes Peißenberg nicht annehme.

Damit hat sie von ihrem Recht aus Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG Gebrauch gemacht, wonach die Übernahme des Amtes ohne Angaben von Gründen abgelehnt werden kann.

Als weiterer Listennachfolger kommt Herr Hubert Mach als Nachrücker zum Zuge.

Herr Hubert Mach erfüllt die Wählbarkeitsvoraussetzungen. Er ist Unionsbürger, hat sein Wahlrecht nicht durch Wegzug verloren und ist nicht nach Art. 2 GLKrWG vom Wahlrecht ausgeschlossen.

Herr Hubert Mach wurde ebenfalls schriftlich verständigt, dass er, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, Nachrücker für den Gemeinderat ist. Er wurde gebeten, für den Fall der Zustimmung zu erklären, ob er bereit ist, das Amt anzunehmen und den erforderlichen Eid oder das Gelöbnis zu leisten.

Herr Hubert Mach erklärte hierzu mit Schreiben, eingegangen am 14.09.2023, dass er das Amt zum ehrenamtlichen Mitglied des Gemeinderates des Marktes Peißenberg annimmt und bereit ist, den Eid gemäß Art. 31 Abs. 4 GO zu leisten. Persönliche Hinderungsgründe nach Art. 31 Abs. 3 und 4 GO wurden weder von Herrn Hubert Mach vorgetragen und sind auch sonst nicht bekannt.

## Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass Frau Stephanie Träger das Amt des ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieds des Marktes Peißenberg als erster Listennachfolger rechtmäßig und wirksam abgelehnt hat und Herr Hubert Mach für das ausgeschiedene Gemeinderatsmitglied Manuela Vanni in den Gemeinderat nachrückt.

Abstimmungsergebnis:

20:0

## **5 Besetzung der Ämter der Peißenberger Liste**

### Sachverhalt:

Durch das Ausscheiden von MGRin Manuela Vanni werden nach Mitteilung der Peißenberg Liste folgende Änderungen vorgenommen:

Für MGR Höck rückt MGR Pickert in den HuF. Dieser wird von MGR Höck vertreten. Vertreter von MGR Rudi Mach wird MGR Hubert Mach im HuF.

Im BPVU rückt MGR Hubert Mach an die Stelle von MGR Pickert. MGR Pickert wird Vertreter von MGR Hubert Mach im BPVU.

Im EnKli tritt an die Stelle der ausgeschiedenen MGRin Vanni MGR Hubert Mach.

In den Verwaltungsrat wird anstelle von der ausgeschiedenen MGRin Vanni MGR Anton Höck treten.

Referent für Sport und Vereine wird anstelle von MGR Pickert MGR Hubert Mach.

Stellvertretender Fraktionssprecher für die Peißenberg Liste wird MGR Höck.

MGRin Einberger übernimmt das Referat Flüchtlinge, Asyl und Integration von Frau Vanni.

### Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag der Peißenberger Liste zur Umbesetzung des Referats Sport und Vereine und des Referats Flüchtlinge, Asyl und Integration zu und nimmt von den weiteren Änderungen Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

20:0

## **6 Vereidigung des neuen Gemeinderatsmitglieds**

### Sachverhalt:

Vor der Vereidigung nach Art. 31 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) wurde Herr Hubert Mach schriftlich über die Einhaltung seiner Recht und Pflichten, wie folgt belehrt:

Art. 20 GO – Sorgfalts- und Verschwiegenheitspflicht  
Art. 48 GO – Teilnahmepflicht, Ordnungsgeld gegen Säumige  
Art. 49 GO – Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung  
Art. 50 GO – Einschränkung des Vertretungsrechts  
Art. 56 a GO – Geheimhaltung.

Nach Art. 31 Abs. 4 Satz 1 GO sind Gemeinderatsmitglieder in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen. Den Eid der Gemeinderatsmitglieder nimmt der Erste Bürgermeister ab, Art. 31 Abs. 4 Satz 5 GO.

Die Eidesformel lautet:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“

Der Vorsitzende erbittet die Abgabe des Eides, den Herr Hubert Mach, wie vorstehend, abgibt.

Das gesamte Plenum begrüßt Herrn Hubert Mach herzlich im Marktgemeinderat.

## **7 "Kooperatives Baulandmodell"; Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg**

Sachverhalt:

Im Juli 2023 wurde an alle Marktgemeinderäte ein von Herrn RA Dr. Spieß ausgearbeiteter Entwurf für einen Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg zur Prüfung und Beratung versendet.

Bis zur Sitzung im September sollen dazu eingehende Fragen gesammelt werden. Bis zur Sitzungseinladung liegen dazu keine Anregungen vor.

Für eine weitere Beratung und Rückfragen wurde Herr RA Dr. Spieß zur Beratung eingeladen.

**Aus dem angefügten Grundsatzbeschluss ergeben sich daraus auch noch offene Punkte (siehe Anmerkungen) über die u.a. noch zu entscheiden ist.**

**„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 m<sup>2</sup>** 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“

---

### **Ergänzung aus der Diskussion in der Sitzung des Marktgemeinderates am 27.09.2023:**

Herr Rechtsanwalt Dr. Gerhard Spieß stellt nach Rückfrage aus dem Gremium nochmals heraus, dass die in einem Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg festgelegten Vorgaben im Rahmen von städtebaulichen Gesichtspunkten abgewogen werden können. Eine klare Zielrichtung ist jedoch im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes und Selbstbindung der Verwaltung einzuhalten. Dabei sind die Regelungen über die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses im Bauleitplanungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag möglich. Im weiteren Verlauf wurden die im Grundsatzbeschlussentwurf vorgeschlagenen Eckdaten (Geltungsbereich; „ mehr als 500 m<sup>2</sup> “, Bindung von; „Mindestens 1/3 der (neu) entstehenden Geschossfläche “ und die Verfahrensrechtliche Umsetzung im Rahmen eines Zwischenerwerbs auch durch „ Weitergabe der Flächen an Begünstigte auch im Erbaurecht “ ) auf Rückfragen nochmals erläutert. Änderungsvorschläge waren diesbezüglich nicht einzuarbeiten.

#### Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt und die ergänzenden Ausführungen diesbezüglich zur Kenntnis.

Der Marktgemeinrat stimmt dem vorgeschlagenen Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg ohne Änderung zu.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ 20:0

---

## **8 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände**

---

### **8.1 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 wurden 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 des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:**

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 empfohlen.

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

Beschluss:

Der Sachverhalt wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Änderung eines Teilbereiches 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.

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ für diesen Teilbereich einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 20:0

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

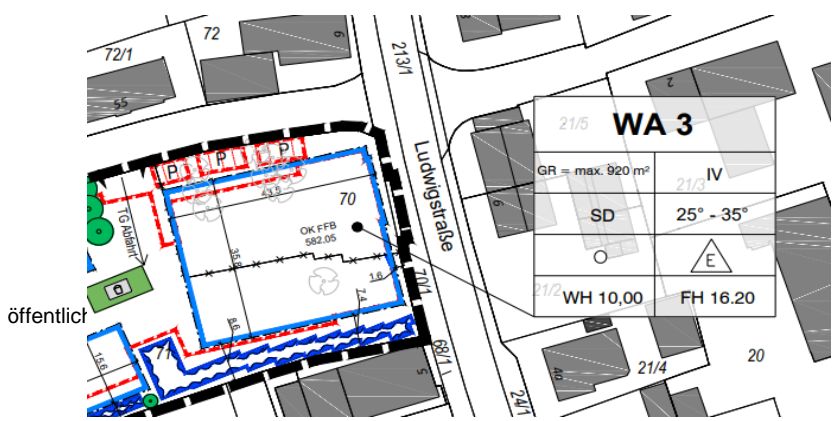
Sachverhalt:

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ läuft seit mehreren Jahren, zuletzt wurden geänderte 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.

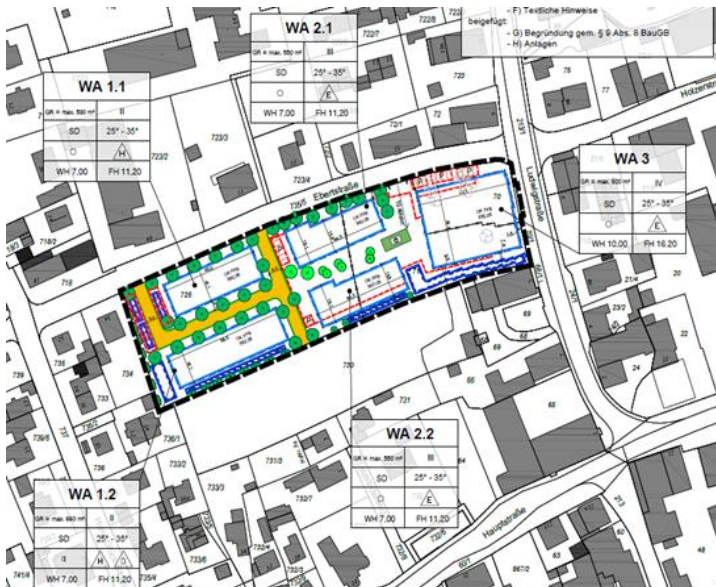
Darüber hinaus wurden 2022 mehrere Baugenehmigungen vom LRA erteilt. Für die erteilten Baugenehmigungen wurden Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan 2018 (siehe Anlage) erteilt.

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.

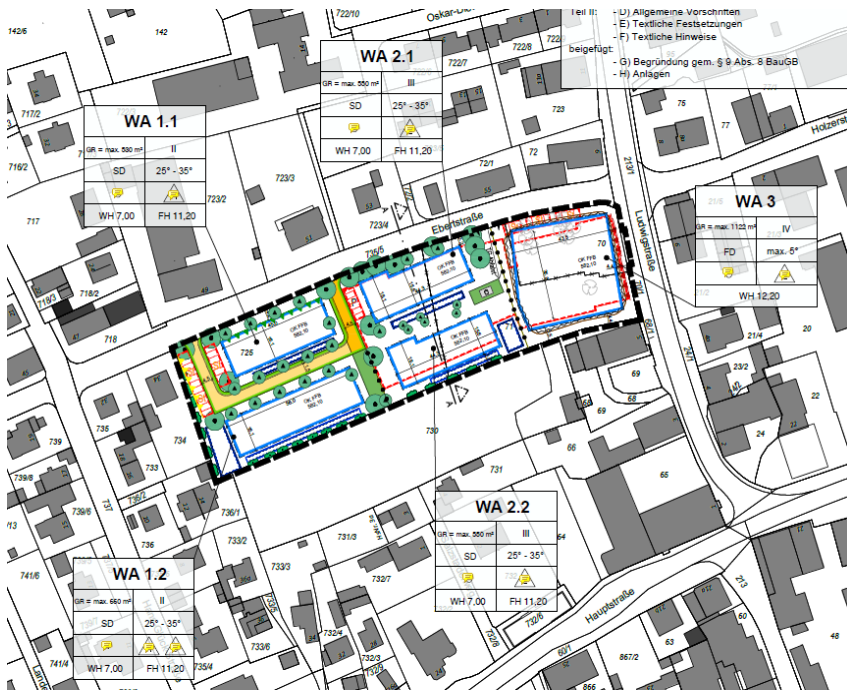
Bei einem gemeinsamen Gespräch mit der Firma HELMA Wohnungsbau GmbH im März 2023 wurden die geänderten Planunterlagen nochmals erörtert.

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 über 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 die 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><br/>     „Für WA 3 gelten folgende Festsetzungen:<br/>     (...)“<br/> <b><u>Ab Fertigstellung Hochwasserschutz ist folgendes zulässig bzw. unzulässig:</u></b><br/> <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><br/>     Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zugelassen bzw. <b>ausnahmsweise</b> zugelassen:<br/> <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><br/>     Für WA 3 gelten 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><br/>       o Senioren<br/>       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><br/>     Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zugelassen bzw. <b>ausnahmsweise</b> zugelassen:<br/> <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 des Bau-, Planungs-, Verkehr- und Umweltausschuss:**

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) Baurechtsmehring WA 3:

Im Bereich WA 3 wird der Baurechtsmehring 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 wird 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

---

**Ergänzung aus der Diskussion in der Sitzung des Marktgemeinderates am 27.09.2023:**

Nach Vorstellung der geänderten Planung wurden die gewünschte Dachform für den Bereich des WA 3 – Satteldach/Flachdach und die beantragte Baurechtsmehring für diesen Bereich nochmals kontrovers diskutiert. U.a. sollte bei einer möglichen Flachdachlösung eine Dachbegrüpfungspflicht mitaufgenommen werden und die beantragte Baurechtsmehring nochmals überdacht werden. In den geänderten textlichen Festsetzungen zum Planungsgebiet WA 3 sollten die „sozialen“ Planungsziele wieder mitaufgenommen werden und die notwendigen Stellplätze für diesen Planungsbereich über die Errichtung einer Tiefgarage gelöst werden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und fasst dazu folgende Beschlüsse:

5) 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: 20:0

6) Baurechtsmehring WA 3:

Im Bereich WA 3 wird der Baurechtsmehring 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: 19:1



## **7) 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:**

**10:10**

Hinweis:

Mit dem Abstimmungsergebnis erhält der Beschlussvorschlag aus dem Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses keine Mehrheit, somit wäre auch ein Flachdach denkbar.

## **8) Straßenplanung (teilweise öffentlich mit textlicher Festsetzung)**

Den Änderungen bzgl. der Plandarstellung der Straßenfläche von öffentlicher Straßenverkehrsfläche zu einer teilweisen öffentlichen Grünfläche wird 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:**

**19:1**

## **9 Vom Energie- und Klimaausschuss vorbehandelte Gegenstände**

### **9.1 Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED-Technik; Lampenauswahl**

Sachverhalt:

Im Rahmen der Ausschusssitzung wird die Energievision Franken die Bemusterung durchführen. Neben allgemeinen Informationen zum Thema Straßenbeleuchtung, werden je vier technische und dekorative Lampentypen vorgestellt, welche nach Rücksprache mit den Gemeindewerken, gemäß den Anforderungen für Peißenberg, in Frage kommen würden. Eine Übersicht der Lampentypen inkl. der relevanten Spezifikationen, ist als Anlage verfügbar.

Zwei der gelisteten Lampen sind bereits im Gemeindegebiet verbaut und können vorab begutachtet werden.

- „Leipziger Leuchten Alfons“ => neuer Radweg Schongauer Str.
- „Leipziger Leuchten Richard“ => St. Brevin Ring

Beschluss:

Der MGR nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt das Planungsbüro Böhlein nach den vorgestellten Auswahlkriterien und der damit abgestimmten Zielsetzung Ausschreibungsunterlagen auszuarbeiten. Dabei sind folgende Produkte zu berücksichtigen:

#### Leitprodukte:

- Technische Leuchten: Leipziger Leuchten Alfons
  - Dekorative Leuchten: Leipziger Leuchten Richard
- beide mit Osram-Vorschaltgerät; Leuchtenfarbe: RAL DB 703

#### Lichtfarbe:

- Technische Leuchten: 3.000 Kelvin
  - Dekorative Leuchten: 2.700 Kelvin
- Nicht SR-fähig

Abstimmungsergebnis:

19:1

## **10 Kennnisgaben**

### **Neugestaltung der alten Bergehalde**

MGR Reichhart erkundigt sich nach dem Stand der Planungen bei der Alten Bergehalde (barrierefreier Zuweg, Spielplatz) und ob es einen Zeitplan gibt.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Städtebauförderung eine Gesamtplanung für das gesamte Areal verlangt. Wir arbeiten an der Ausschreibung für ein Planungsbüro. Dies ist dann mit der Städtebauförderung abzustimmen und vom Marktgemeinderat zu beschließen. Der Vorsitzende gibt als realistischen Zeitraum für die Planung 2024 an.

### **Christkindlmarkt München**

Der Vorsitzende berichtet, dass mittlerweile die Abrechnung des Glühweinstandes (Christkindlmarkt München) erfolgt ist. Der Gesamtbetrag wurde auf die beteiligten Vereine entsprechenden dem geleisteten Arbeitseinsatz aufgeteilt.

## **10.1 Zwischenbericht zum Haushalt 2023**

### Sachverhalt:

Marktkämmerer Liedl erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die derzeitige Situation, die sich zusammenfassend folgendermaßen darstellt:

Das Beteiligungsaufkommen an der Einkommensteuer reduzierte sich in den ersten beiden Quartalen gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5 Prozent. Zurückzuführen ist dieser negative Trend bei dieser wichtigen Einnahmeart auf die umfangreichen steuerlichen Entlastungsmaßnahmen – insbesondere durch das Inflationsausgleichsgesetz und dem Jahressteuergesetz 2022. Die Gewerbesteuer (brutto) steht derzeit stabil im Rahmen des gewählten Ansatzes. Dieser Umstand kann sich jedoch jederzeit auch in eine andere Richtung bewegen. Das Aufkommen der Grunderwerbsteuer war im Berichtszeitraum ungebrochen hoch. Grundsätzlich bleibt die weitere Entwicklung auf der Steuereinnahmeseite aufgrund der derzeitigen Situation weiterhin mit hohen Risiken behaftet. Auf der Ausgabenseite im Verwaltungshaushalt setzt sich der kontinuierliche Aufwuchs fort. Beim Deckungsring Betriebskostenförderung nach BayKiBiG ist mit einer Überschreitung zu rechnen.

Die Ansätze im Vermögenshaushalt nehmen einen üblichen Verlauf, mit größeren Abschlagsrechnung für Baumaßnahmen bzw. Schlussrechnungen wird erst im 2. Halbjahr gerechnet. Dementsprechend werden die Zuwendungen auch erst in diesem Zeitraum kassenwirksam.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen kann derzeit von einem normalen Haushaltsverlauf gesprochen werden.

Beschluss:

Der Zwischenbericht zum Haushalt 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ 20:0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

Ludwig Hanakam  
Schriftführung