



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 08.05.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 21:30 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

anwesend bis 21:30 Uhr

Herr Bernd Schewe

Herr Dr. Philipp Schwarz

Personal

Herr Erich Gehrman

Anwesend bis TOP 2

Frau Martina Kolácková

anwesend bis TOP 8

Frau Sonja Mayer

Herr Stefan Pröbstl

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

Herr Jepsen, WMer Tagblatt

Besucher:

7 Zuhörer

Gäste/Fachleute:

-/-

anwesende MGR Mitglieder als Zuhörer: Herr Mach

Abwesend:

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom
- 2 "Kooperatives Baulandmodell"; Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung - Anbau und Umbau am bestehenden Lebensmittelmarkt (Erweiterung Verkaufsfläche/Aufstellung Backshop-Container im Parkplatzbereich) auf den Grundstücken Fl.Nr. 3312/9 und 3312 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 49)
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und zur Neuerrichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3223/4 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 114)
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung/Ersatzbau im Tennenbereich mit Einbau von zwei Wohneinheiten und einer Garage sowie Anbau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 1)
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung mehrerer Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1166 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße)
 - 4.2 Antrag auf Vorbescheid - Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3046/1 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 18)
 - 4.3 Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3026 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 43/43 a)

Vorberatender Teil

- 5 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das "Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße; Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägung der eingeg. Stellungnahmen
- 6 Vollzug des BauGB; 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"; Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägung der eingeg. Stellungnahmen
- 7 Querung Wörthersbach, Nähe Maria-Aich-Kirche
- 8 Kenntnisgaben

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

2 "Kooperatives Baulandmodell"; Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Bürgermeister Zellner Herrn Dr. Spieß, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Lehrbeauftragter an der TU München für Bau- und Bodenrecht.

Zur Vorbereitung dieses Tagesordnungspunktes sind den Mitgliedern des Marktgemeinderates ein Fragenkatalog und die Präsentation zur Sitzung am 29.03.2023 zugesendet worden. Die eingegangenen Rückmeldungen zum Fragenkatalog wurden wie folgt zusammengestellt:

„ Städteplanerische Ausrichtung

1. Wo wollen Sie aus städteplanerischer Sicht mehr hin?
 - a) Nachverdichtung von Wohngebieten
2 x Nachverdichtung hervorgehoben
Muss das Hauptziel sein, wobei eine Integration von kleinen Betrieben/Geschäften, soweit dies immissionsschutzrechtlich möglich ist, erfolgen sollte
 - b) Neuentwicklung von Wohngebieten
Nur in sehr engem Rahmen, wenn dadurch wirklich günstiger Wohnraum für ALLE Altersgruppen geschaffen werden kann.
 - c) Neuentwicklung von Gewerbegebieten
Vorrang für Gewerbegebiete (Stichwort Pendlersaldo, Gewerbesteuer) und sog. Einheimischenmodelle (außen oder innen)
Ich wäre froh, wenn das Gewerbegebiet Ost irgendwann umgesetzt haben.
Dann können wir uns Gedanken um künftige Gewerbegebiete machen.

Nachverdichtung, bei Unmöglichkeit Neuentwicklung von Wohngebieten, Förderung von Gewerbegebieten

2. Wo sehen Sie den Bedarf besonders?

Nachverdichtung in Bezug auf Wohnen und auf Gewerbe

- Bei älteren Menschen, die in Peißenberg bleiben möchten, aber denen ihre Häuser zu groß sind
- Bei ortsansässigen Gewerbetreibenden, die eine Erweiterungsmöglichkeit benötigen

Im Wohnungsbau

Ergänzung:

Welche Maßnahmen bei der Begrünung wollen Sie vorgeben, um Biodiversität und Lebensqualität zu fördern?

- Bestimmte, für Biodiversität nutzlose Pflanzen ausschließen- beispielsweise Tuja, Kirschlorbeer, Forsythie
- Gebäudebegrünung empfehlen und bei Interesse beraten
- Baumpflanzungen ab bestimmter Grünflächengröße vorschreiben
- keine Gabionen zulassen
- u.a.

Gewerbe und Wohnraum für junge „einheimische“ (unter Beachtung Europarecht) Familien.

Neubaugebiete in Bezug auf Wohnen in Verbindung mit einem Bauzwang!

3. Welche Einkommensgruppen/ Bevölkerungsgruppen wollen Sie besonders fördern?

schwache/ mittlere Einkommen

Zum einen brauchen wir dringend Wohnungen mit Sozialbindung, aber noch mehr Wohnraum für Menschen, die zwar erwerbstätig sind, aber wenig verdienen.

Einkommensgruppen mit niedrigem Einkommen (Sozialer Wohnungsbau)

Eine gute Mischung. Einheimische junge Familien sowie einem geringen Anteil auch sozial schwache gestellte Personen. Im Hinblick auf die Finanzierung des Gemeindehaushaltes (Einkommensteueranteil) sind aber auch gutverdienende Personen (Familien weiterhin zu berücksichtigen. Priorisierung: 1. Einheimische (Anteil 30%) 2. Freier Wohnungsmarkt (50%) 3. Bedürftige Gruppen (z.B. SG XII, Bürgergeld (20 %).

Einheimische mit schwachen und mittleren Einkommen sollen besonders unterstützt werden.

4. Welche Rolle soll bei der Baulandgewinnung der gemeindliche Bodenerwerb spielen?

Gemeindlicher „Zwischenerwerb“ wäre sinnvoll, um soziale Preise weitergeben zu können.

Ich fände es wichtig, wenn die Gemeinde Eigentümerin des zu beplanenden Grundes ist, da sie dann mehr Einfluss auf den Verkauf / Vermietung des Wohnraumes hat.

Es wäre auch zu überlegen, ob die Grundstücke künftig nicht mehr verkauft, sondern in Erbpacht vergeben werden. Dies lässt ein günstigeres Bauen zu

und den Erhalt von gemeindeeigenem Grund für künftige Generationen

Eine möglichst große

Gleichrangig zu Auflagen im Bebauungsplan

Ein gemeindlicher „Zwischenerwerb“ ist anzustreben (Finanzierung/Förderung „LABO“?).

5. Welche Art der Baugebiete sollen aus Sicht der Marktgemeinde besonders vorangetrieben werden (u.a. Baugebiete für Einheimische, Einzelhausbebauung, Reihenhausbebauung, Geschosswohnungsbau, etc.)?

Geschosswohnungsbau (Flächen sparen!)

Es dürfen keine EFH, DH oder RH mehr genehmigt werden, sondern Wohnmischformen im Geschosswohnungsbau, z.B. mit gemeinsamen Freizeitflächen, Hobbykeller etc.

Auch sollten diese Gebiete innen „Autofrei“ und klimaneutral werden, um die künftigen Nebenkosten deutlich zu senken.

Ziel sollte es dabei auch sein, durch Umzug von Peißenberger/innen in diese neuen Wohnformen, bestehende Häuser für Familien „frei“ zu machen

Geschosswohnungsbau mit Wohnungen in verschiedenen Größen, v.a. aber 1-2 Zi

„Einheimische“, Einzelhaus (Prio 1), Reihenhaus (Prio 2), Geschosswohnungsbau (Prio 3)

Im Sinne des Flächensparens wäre eine Mischung aus Einzelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau sinnvoll.

Mehrgenerationenhäuser!

Quartierslösungen in Bezug auf Heizen, Energie (Verbrauch und Erzeugung), Versickerung (Zisternen), nachhaltige Bauweise, siehe „Conductor“ (MTP)

Ergänzung:

Ich bin der festen Überzeugung, dass wir das Wohnen vollkommen neu denken müssen, da ein weiterer Flächenverbrauch vermieden werden muss.

Von daher ist eine „Schachtelbauweise“ anzudenken, durch die die Größe der Wohnungen unkompliziert verändert und immer den jeweiligen Lebensabschnitten angepasst werden kann.

Wir brauchen Treffpunkte in den Gebieten insbesondere für die Jugendlichen und Senioren und die Möglichkeiten.

Es sollte auch Anbau von Gemüse etc. Für eine Selbstversorgung möglich sein.“

Zu den Sitzungsunterlagen wurde nochmals die Präsentation zur Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.03.2023 und weitere Beispiele (Stadt Penzberg, Stadt Weilheim i. OB, Stadt Landsberg am Lech) von Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung eingestellt.

In der Sitzung wurde zu weiteren Anregungen von einzelnen Ausschussmitgliedern von Herrn Dr. Spieß Stellung genommen.

In einem noch auszuarbeitenden Entwurf für einen Grundsatzbeschluss zu Baulandstrategien für eine sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) können laut Mitteilung von Herrn Dr. Spieß viele bereits vorgebrachte Aspekte (u.a. Gewerbe und Wohnen, Nachverdichtung, Wohnraum für sozial schwächere aber auch „Einheimische“, ältere Menschen, Zwischenerwerb etc.) eingearbeitet werden. Darüber hinaus sind auch die Interessen des Bauwerbers mit zu berücksichtigen. Eckdaten/Grenzen für die Bindung müssen definiert werden. Auch sollten die Bausteine wie Baupflicht, Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten mitaufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beauftragt Herrn Dr. Spieß einen Entwurf für einen Grundsatzbeschluss zu Baulandstrategien für eine sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) für den Markt Peißenberg auszuarbeiten. Dem Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss soll dieser Entwurf zur weiteren Beratung in einer der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung - Anbau und Umbau am bestehenden Lebensmittelmarkt (Erweiterung Verkaufsfläche/Aufstellung Backshop-Container im Parkplatzbereich) auf den Grundstücken Fl.Nr. 3312/9 und 3312 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 49)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 3312/9 und 3312 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 49) ein Anbau bzw. Umbau am vorhandenen Lebensmittelmarkt beabsichtigt. Im Zuge des Vorhabens soll insbesondere eine erweiterte Verkaufsfläche geschaffen und im bestehenden Parkplatzbereich ein Backshop-Container errichtet werden.

Die gewünschte Verkaufsflächenmehrung soll durch einen Umbau der bisher als Backshop genutzten Flächen im Gebäude des Lebensmittelmarktes und einer zusätzlichen, baulichen Erweiterung im nordwestlichen Gebäudebereich erreicht werden. Als Ersatz für die entfallende Backshopfläche soll wiederum der genannte Container im Parkplatzbereich mit einer Grundfläche von 37,5 m² errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ (6. Änderung) an zwei Gemeindestraßen (Sonnenstraße/Kramerstraße). Im betroffenen Bereich wurde eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die bestehende Verkaufsfläche im Mischgebiet soll von bisher 799 m² auf ca. 967 m² vergrößert werden, die Brutto-Geschossfläche wurde mit 1.270,98 m² bzw. mit 1.308,48 m² (einschließlich Backshop-Container) angegeben. Hierzu nachfolgend die Ausführungen des Kommentars Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zur BauNVO (Auszug):

„Die Zulässigkeitsregelung des § 6 Abs. 2 Nr. 3 enthält keine Größenbeschränkungen; insofern können auch größere Betriebe in Mischgebieten zulässig sein. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten ist aber durch die die Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten allgemein beschränkende Vorschrift des § 11 Abs. 3 begrenzt; ... **Entscheidend ist danach, ob es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb iSd § 11 Abs. 3 Satz 1 handelt (nach BVerwG: 800 m² Verkaufsfläche und mehr), ob von diesem bestimmte raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Satz 2) und ob die Vermutungsregelung nach Satz 2 (Auswirkungen sind idR anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet) und schließlich, ob diese Größe unter den Voraussetzungen des Satzes 4 überschritten werden kann.“**

Durch die Antragstellerin wurde diesbezüglich die den Antragsunterlagen beigelegte „Auswirkungsanalyse“ in Auftrag gegeben, die abschließend zu folgendem Ergebnis kommt:

„Zusammenfassend hat die vorliegende Untersuchung ergeben, dass durch das geplante Erweiterungsvorhaben von Norma in Peißenberg und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Peißenberg und dem Umland zu erwarten sind.“

In diesem Zusammenhang hat seitens der Bauverwaltung darüber hinaus vorab eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden, dabei wurde festgestellt, dass eine Zulassung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht zwar grundsätzlich möglich sein kann, dass allerdings die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Mischgebietenutzung dem Vorhaben derzeit entgegensteht.

Diesbezüglich müsste geprüft werden, ob eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung des erforderlichen Sondergebietes eingeleitet werden soll/kann bzw. unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen überhaupt möglich wäre.

Von Seiten der Bauverwaltung wird außerdem auf die nachfolgend genannten Punkte hingewiesen:

Im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke ergibt sich aus Sicht der Bauverwaltung eine Baugrenzenüberschreitung.

Gleiches gilt für die Aufstellung des Backshop-Containers im Parkplatzbereich des Grundstückes Fl.Nr. 3312 der Gemarkung Peißenberg. Da lt. dem beigelegten Stellplatznachweis insgesamt 58 Stellplätze zur Verfügung stehen und 34 Stellplätze für die Nutzungen benötigt werden, würde sich durch die Aufstellung zunächst keine Beeinträchtigung bezüglich der erforderlichen Stellplatzanzahl ergeben.

Allerdings sieht der Bebauungsplan auf dem Grundstück grundsätzlich keine weiteren Baumöglichkeiten mittels Baugrenzen usw. vor, die über eine reine Stellplatznutzung hinausgehen.

Entsprechende Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden den Antragsunterlagen noch nicht beigelegt.

In beiden Fällen konnte eine Zulassung mittels Befreiung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Allerdings könnten bzw. sollten entsprechende Festsetzungen hierzu im Rahmen des ohnehin erforderlichen Bebauungsplanänderungsverfahrens bezüglich des Gebietscharakters getroffen werden.

Im Zuge einer erfolgten Ortseinsicht wurde des Weiteren festgestellt, dass die gemäß Bebauungsplan vorgesehene und in der ursprünglichen Eingabeplanung auch dargestellte Pflanzung der erforderlichen Bäume (insbesondere zwischen den einzelnen Parkplatzflächen)

bisher nur teilweise in den Grundstückrandbereichen stattgefunden hat (siehe auch den Sitzungsunterlagen beigefügtes Luftbild).

Im Bebauungsplan und Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 19.04.2012 ist außerdem eine Nutzungsbeschränkung der Stellplatzflächen im südöstlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 3312 der Gemarkung Peißenberg enthalten („Die dem Wohngebäude auf Fl.Nr. 3286/6 der Gemarkung Peißenberg nächstgelegenen Stellplätze sind als Beschäftigtenstellplätze auszuweisen und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrkette o.ä.) vor der Benutzung durch Unbefugte zu schützen.“), die bisher nicht umgesetzt wurde.

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 28.03.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann aufgrund der gemäß Sachverhalt beschriebenen, für eine mögliche Zulassung des Vorhabens fehlenden, bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen derzeit nicht hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und zur Neuerrichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3223/4 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 114)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3223/4 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 114) ein Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie eine Neuerrichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen beabsichtigt.

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

Die beiden Doppelhäuser umfassen jeweils eine Grundfläche von ca. 179 m². Die geplanten Gebäudehöhen wurden mit 9,465 m angegeben, die in der umliegenden Bebauung im betroffenen Geviert bereits vorhandenen Gebäudehöhen können damit berücksichtigt werden.

Zwei der erforderlichen Garagenstellplätze sollen an den Ostseiten der vorgesehenen Wohngebäude entstehen. Diesbezüglich muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass sich an der Schongauer Straße zwischen der Einmündung Stadelbachstraße (Schongauer Straße 96) und der Schongauer Straße 136 eine durchgehend unbebaute Vorgartenzone erstreckt. Außerdem ergibt sich durch die Stellung der bestehenden Gebäude aus Sicht der Bauverwaltung eine annähernd durchgängige, fiktive Baulinie, die mit den geplanten Garagengebäuden durchbrochen werden würde.

Mit der vorgesehenen, südöstlichen Grundstückszufahrt wäre außerdem ein baulicher Eingriff an der zwischen dem Grundstück und der Schongauer Straße liegenden, öffentlichen Parkbucht erforderlich. Des Weiteren könnte mit der dargestellten Positionierung der Stellplätze des Hauses 1 wohl eine rückwärtige Ausfahrt auf die Schongauer Straße nicht vermieden werden.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.04.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann aufgrund der geplanten Positionierung der beiden Garagengebäude im östlichen Grundstücksbereich nicht hergestellt werden, da die vorhandene, fiktive Baulinie damit nicht mehr berücksichtigt werden könnte.

Bezüglich evtl. baulicher Maßnahmen an der öffentlichen Parkbucht ist vorab eine weitere Abstimmung mit der gemeindlichen Tiefbauverwaltung erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird außerdem eine Überarbeitung der Stellplatzpositionierungen empfohlen, um das rückwärtige Ausfahren auf die Schongauer Straße zu vermeiden (in diesem Zusammenhang wird auf den zu überquerenden Gehweg und Schutzstreifen für den Fahrradverkehr hingewiesen sowie auch auf mögliche Sichtbehinderungen durch parkende Fahrzeuge im Bereich der weiterhin bestehenden Parkbucht).

Variante 2:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.04.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Bezüglich evtl. baulicher Maßnahmen an der öffentlichen Parkbucht ist vorab eine weitere Abstimmung mit der gemeindlichen Tiefbauverwaltung erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird außerdem eine Überarbeitung der Stellplatzpositionierungen empfohlen, um das rückwärtige Ausfahren auf die Schongauer Straße zu vermeiden (in diesem Zusammenhang wird auf den zu überquerenden Gehweg und Schutzstreifen für den Fahrradverkehr hingewiesen sowie auch auf mögliche Sichtbehinderungen durch parkende Fahrzeuge im Bereich der weiterhin bestehenden Parkbucht).

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Rahmen der Variante 2 und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.04.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Bezüglich evtl. baulicher Maßnahmen an der öffentlichen Parkbucht ist vorab eine weitere Abstimmung mit der gemeindlichen Tiefbauverwaltung erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird außerdem eine Überarbeitung der Stellplatzpositionierungen empfohlen, um das rückwärtige Ausfahren auf die Schongauer Straße zu vermeiden (in diesem Zusammenhang wird auf den zu überquerenden Gehweg und Schutzstreifen für den Fahrradverkehr hingewiesen sowie auch auf mögliche Sichtbehinderungen durch parkende Fahrzeuge im Bereich der weiterhin bestehenden Parkbucht).

Abstimmungsergebnis:

7:4

3.3 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung/Ersatzbau im Tennenbereich mit Einbau von zwei Wohneinheiten und einer Garage sowie Anbau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 395/1 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 1) eine Nutzungsänderung bzw. ein Ersatzbau eines bestehenden Tennenbereiches mit Einbau von zwei Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sowie einer Garage im Erdgeschoss und Anbau eines Carports an der Südseite des Gebäudes beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Ammerhöfe), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Ein ähnliches Vorhaben zur Nutzungsänderung bzw. zum Ersatzbau des betroffenen Tennenbereiches mit Einbau einer Garage und einer Ferienwohnung (Antrag auf Vorbescheid) wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 23.05.2022 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Bauvorhabens im Außenbereich ist allerdings abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.“

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde im weiteren Verlauf mit Vorbescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 15.09.2022 und der nachfolgenden Begründung verneint:

„Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Marktgemeinde Peißenberg und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Um einen Ersatzbau zu rechtfertigen, muss das Gebäude eine kulturlandschaftliche Prägung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB aufweisen. Dies ist der Fall, wenn das Gebäude besonders erhaltenswert ist und dem Erhalt des Gestaltwerts dient, also dem gesamten Gebäude dient. Dies ist bei dem vorhandenen Gebäude nicht gegeben. Das vorhandene, in mehrere Wohnnutzungen aufgeteilte Wohnhaus wurde bereits mehrfach äußerlich umgeplant und verändert und erinnert mehr an ein Aneinanderreihen von Häusern als an ein erhaltenswertes landwirtschaftliches Gebäude. Für eine kulturlandschaftliche Prägung müsste das Gebäude allerdings eine spezifische Beziehung zur Landschaft und der sich aus der Gesamtheit ergebenden Kulturlandschaft haben. Es muss nicht nur zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert, sondern auch prägendes Element der Kulturlandschaft sein. Diese Voraussetzungen sind bei dem gegebenen Gebäude nicht vorhanden. Möglich ist lediglich der Einbau in das bereits vorhandene Gebäude.“

Da mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung erneut ein Ersatzbau beantragt wird, erfolgte seitens der Bauverwaltung vorab eine weitere Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau. Da sich der Sachverhalt allerdings derzeit noch in Prüfung befindet, konnte von Seiten des Landratsamtes aktuell noch keine abschließende Aussage zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens getroffen 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 11.04.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird bezugnehmend auf die bereits erfolgte Zustimmung im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid auch im Zuge des aktuell vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung grundsätzlich hergestellt.

Bezüglich der weiteren Zulässigkeit eines Ersatzbaus sowie der vorgesehenen, zusätzlichen Wohneinheiten im Außenbereich ist allerdings noch eine abschließende Beurteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau bzw. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung mehrerer Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1166 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1166 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße) der Errichtung mehrerer Wohngebäude zugestimmt werden kann.

Der dargestellte, zur Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Die weitere Erschließung soll von der Ganghoferstraße aus erfolgen.

Dem Antrag wurden der nachfolgende Sachverhalt bzw. eine entsprechende Fragestellung hierzu beigefügt:

„Nach Rücksprache der Antragstellerin mit der Gemeinde Peißenberg wurde der in der Anlage beiliegende Vorentwurf am 29.11.2022 erstellt. Am 16.02.2023 ergab ein Telefonat mit Herrn Nadler, Kreisbaumeister, dem dieser Vorentwurf vorlag, dass es gut wäre, zumindest für Postboten oder Paketlieferanten einen „kleinen Wendehammer“ am Ende der Stichstraße einzuplanen. Der Vorentwurf der Gemeinde Peißenberg hat die neu zu bebauende Fläche (orange) als Baulücke definiert, was auch Herr Nadler so sieht. Abschließend meinte er, dass es somit keinen Bebauungsplan benötigt.

Somit lautet die Frage zu diesem Bescheid:

Kann die ausgewiesene Baulücke als Teilfläche der Fl.Nr. 1166 mit einer Stichstraße erschlossen werden und in 5 etwa gleich große Baugrundstücke mit reiner Wohnbebauung ohne Erstellung eines Bebauungsplanes aufgeteilt werden?“

Für die private Erschließungsstrasse war ursprünglich eine Gesamtbreite von 6,50 m (Fahrbahn 5,50 m sowie beidseitige Randstreifen 0,50 m) vorgesehen. Die Funktionsfähigkeit der Erschließungsflächen mit der genannten Breite – auch im Rahmen der Straßenentwässerung und einer evtl. späteren Weiterführung der Verkehrsflächen – wurde von Seiten der Tiefbauverwaltung allerdings kritisch gesehen. Im Rahmen einer in diesem Zusammenhang erfolgten Besprechung mit dem beauftragten Planungsbüro konnte die Gesamtbreite der künftigen Verkehrsflächen auf 7,50 m erweitert werden, hierzu wurde auch bereits eine entsprechende Änderungsplanung eingereicht.

Im Zuge einer künftigen Anbindung der privaten Erschließungsflächen zur Ganghoferstraße hin wurde von Seiten der Bauverwaltung außerdem geprüft, ob in diesem Zusammenhang auch eine Verbesserung der im betroffenen Bereich vorhandenen Kurvensituation an der Ganghoferstraße erreicht werden kann – hierzu wurde auch bereits ein entsprechender Vorschlag zur Verbreiterung der Straßenfläche unterbreitet.

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 23.03.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird zur geplanten Bebauung des Grundstückes grundsätzlich hergestellt.

Hinweis:

Im Rahmen einer möglichen Verbesserung der Kurvensituation an der Ganghoferstraße sollen die bereits begonnenen Gespräche mit den Grundstückseigentümern bzw. dem beauftragten Planungsbüro weiterverfolgt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.2 Antrag auf Vorbescheid - Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3046/1 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 18)

Sachverhalt:

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

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

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

- „1. Ist die Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich möglich?“
2. Sind die Baumassen entsprechend den Zeichnungen bauplanungsrechtlich möglich?“
3. Sind die Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Zeichnung bauplanungsrechtlich 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 29.03.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu der beabsichtigten Planung nicht hergestellt werden. Die genannten Fragestellungen werden hierzu wie folgt beantwortet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Dachformen der beiden Gebäudeanbauten an der Ost- und Westseite sollen gemäß Plandarstellung außerdem als flach geneigte Pultdachkonstruktionen (10 Grad) ausgeführt werden. Das dargestellte Garagengebäude soll eine Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung erhalten.

Aufgrund der genannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachgestaltung kann auch diesbezüglich eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

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

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.3 Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3026 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 43/43 a)

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung zum Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3026 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 43/43 a) einer Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Thalackerstraße-West“ an einer Gemeindestraße (Thalackerstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Der gesamte Bereich westlich der Thalackerstraße befindet sich des Weiteren im Geltungsbereich der Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren (Rutschanfälligkeit).

Im Zuge des ursprünglichen Antrages sollten die nachfolgend genannten Fragestellungen beantwortet werden:

„Frage 1: Ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der dargestellten Form (Grundfläche und Höhe) genehmigungsfähig?

Frage 2: Kann eine Teilung des Grundstückes in dargestellter Form erfolgen?“

Hierzu wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 06.02.2023 der nachfolgende Beschluss gefasst:

„Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 27.01.2023.

Zu Frage 1:

Da die gemäß Bebauungsplan getroffenen Regelungen bezüglich der festgesetzten Geschossflächenzahl (0,40) und der talseitig festgelegten max. Traufhöhe (6 m) lt. den eingereichten Antragsunterlagen berücksichtigt werden können, könnte die Fragestellung hinsichtlich Grundfläche und Höhe von Seiten des Marktes Peißenberg zunächst noch zustimmend beurteilt werden.

Allerdings ist im Zusammenhang mit der Fragestellung „Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der dargestellten Form“ noch ausdrücklich auf die nachfolgend genannten Punkte hinzuweisen:

1. Der Bebauungsplan setzt im betroffenen Bereich folgende Bauweise fest:

I+D+U: 1 Vollgeschoss, mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss bis zur Vollgeschossgrenze und das Untergeschoss nach Hanglage für Wohnzwecke auszubauen. Talseitig wird eine max. Traufhöhe von 6 m festgesetzt, außerdem dürfen nur zwei volle Geschosse in Erscheinung treten. Aufgrund der Schnittdarstellung ist allerdings davon auszugehen, dass ein Gesamtgebäude mit (mindestens) zwei Vollgeschossen entstehen würde – außerdem ist nicht auszuschließen, dass aufgrund evtl. bereits erfolgter Geländeänderungen auch das Bestandsgebäude schon zwei Vollgeschosse umfasst.

2. Gemäß Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, eine Doppelhausbebauung ist in gleicher Dach- und Bauform an der Grundstücksgrenze möglich. Da das Bestandsgebäude eine Dachneigung von 47,5 Grad umfasst und die in den vorliegenden Planunterlagen dargestellte Dachneigung wohl flacher ausgeführt werden soll (keine konkrete Dachneigung in den Planunterlagen angegeben), wäre die Ausführung einer gleichen Dach- und Bauform nicht mehr möglich.

3. Bei Neubauten sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude. Mit der geplanten Errichtung eines Dreispanners einschließlich der beabsichtigten Grundstücksteilungen würde die max. mögliche Doppelhausbebauung grundsätzlich überschritten und damit auch eine Gesamtanzahl von fünf Wohneinheiten (Bestand und Anbau) geschaffen werden.

4. Das Gelände ist in seiner natürlichen Form so weit als möglich zu erhalten, sofern nicht Veränderungen im Bebauungsplan durch Festsetzung der Baugrenze ausdrücklich gestattet sind.

Unvermeidbare Erdaufhäufungen und Abgrabungen sowie unvermeidbare Terrassenwälle sind verlaufend auf das vorhandene Gelände anzuschließen. Die Ausführung von starken Knicken im Anschlussbereich ist unzulässig. Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig.

Die genannten Festsetzungen könnten durch die vorgesehenen Geländeeingriffe an der Westseite des geplanten Gebäudes wohl überwiegend nicht mehr berücksichtigt werden.

Zu Frage 2:

Wie bereits dargelegt, würde mit den beabsichtigten Grundstücksteilungen eine Hausgruppe entstehen, die aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht mehr mit der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen, max. möglichen Doppelhausbebauung vereinbar wäre.

Aufgrund der vorgenannten Punkte kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der aktuell vorliegenden Planung des Antrages auf Vorbescheid nicht hergestellt werden.“

Mit der nun eingereichten Änderungsplanung soll der ursprünglich vorgesehene Anbau in westlicher Richtung entfallen, dadurch können auch die im Rahmen der Erstplanung beabsichtigten, erheblichen Geländeeingriffe deutlich reduziert werden. Außerdem ist in der geänderten Planung eine Grundstücksteilung nicht mehr enthalten.

Die Änderungsplanung wird nach Mitteilung des Landratsamtes Weilheim-Schongau als genehmigungsfähig erachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 11.04.2023. Bezugnehmend auf die Fragestellung Nr. 1 des Antrages auf Vorbescheid („Ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der dargestellten Form (Grundfläche und Höhe) genehmigungsfähig?“) kann das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB grundsätzlich hergestellt werden. Aufgrund des Entfalles der ursprünglich beabsichtigten Grundstücksteilungen wird die Fragestellung Nr. 2 nicht mehr beantwortet.

Es wird noch auf die nachfolgend genannten Punkte hingewiesen:

1. Der betroffene Bebauungsplan sieht folgende Regelung vor:

I+D+U: 1 Vollgeschoss, mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss bis zur Vollgeschossgrenze und das Untergeschoss nach Hanglage für Wohnzwecke auszubauen. Talseitig wird eine max. Traufhöhe von 6 m festgesetzt, außerdem dürfen nur zwei volle Geschosse in Erscheinung treten. Gemäß den der Änderungsplanung beigefügten Berechnungen wurden wohl zwei Vollgeschosse ermittelt und herangezogen. Hierzu ist ggf. eine abschließende Beurteilung im Zuge eines späteren Antrages auf Baugenehmigung erforderlich, da aktuell auch keine detaillierten Angaben zu den bestehenden Geländebeziehungen im Bereich des Untergeschosses vorliegen.

2. Außerdem trifft der Bebauungsplan die nachfolgende Regelung:

Bei Neubauten sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

Da noch keine konkreten Angaben zur künftigen Anzahl der Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück vorliegen, ist ggf. auch diesbezüglich eine weitere Beurteilung im Rahmen eines künftigen Antrages auf Baugenehmigung notwendig.

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

Beschluss:

Die Entscheidung zum Antrag auf Vorbescheid wird zurückgestellt. Bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates sollen noch weitere Informationen zur geplanten Dachgestaltung eingeholt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

5 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das "Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße; Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägung der eingeg. Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Markt Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 11.05.2022 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße“ des Marktes Peißenberg für den Teilbereich der Flurstücke Nr. 3224/78 bis 3224/82 an der Ecke Wilhelm-Röntgen-Straße und Bert-Schratzlseer-Straße beschlossen. In der Sitzung vom 25.01.2023 wurde die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt. Weiterhin wurde beschlossen, die Entwurfsplanung mit Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB öffentlich auszulegen.

Während des Auslegungszeitraumes von 16.02.2023 bis 17.03.2023 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 13.03.2023

„Das Planungsgebiet liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 21 cm. Es gelten die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung.

Der Plan sieht die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen vor. Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verloreneherender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG). Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Ausführungen zur hochwasserangepassten Errichtung der Bauvorhaben. Es wird dringend empfohlen, die folgenden Festsetzungen aufzunehmen.

Vorschlag für die Änderung des Bebauungsplans:

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist im Plan zu vermerken.

Vorschlag für die Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel (595,98 mNHN+25cm) über Fahrbahnoberkante festgesetzt. (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaranzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Das Plangebiet liegt (teilweise) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbach. Die Wassertiefen betragen bis zu 21 cm.“

„Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV).“

„Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.“

2. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen, Schreiben vom 14.02.2023

„Nach unseren Informationen liegend die Flächen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs in Peißenberg, Polling und Weilheim. Gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit des Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen. Im Ergebnis stehen die Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Planung nicht entgegen, sofern die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt werden.“

Vorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (siehe oben) berücksichtigt.

3. Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 15.02.2023

„Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d.h. bis 100 m Tiefe, betrieben.“

Bis 1970 wurde 460 m östlich der Vorhabenfläche in über 1.000 m unter Geländeoberkannte Kohle gewonnen. Angebaut wurden die Flöze 10/11 und 14 mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 3,4 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.

Auch wenn diese äußerst unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da wir keine Aussage über den derzeitigen Zustand des früheren Abbaus und dem darüber liegenden Gebirgsverband treffen können. Wir empfehlen, diese Tatsache bei der Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren. Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.“

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auffälligkeiten auf der Vorhabenoberfläche werden dem Bergamt Südbayern oder der Immobilien Freistaat Bayern gemeldet. Bei Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche wird das Bergamt Südbayern oder die Immobilien Freistaat Bayern vorab informiert.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.02.2023

„Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG unterliegen.“

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eventuell auftretende Bodendenkmäler müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG gemeldet werden.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 14.03.2023

„Dem dargelegten Änderungsvorhaben für die drei Parzellen ist prinzipiell nichts entgegenzusetzen, sofern eine auch quantitativ ausgewogene Nutzungsmischung im gesamten Mischgebiet nach § 6 BauNVO des Ursprungsbebauungsplans in der Summe gewahrt bleiben kann.“

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Stellungnahmen ohne Anmerkungen oder Einwände

6. Gemeinde Polling, Schreiben vom 16.03.2023

„Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen Seitens der Gemeinde Polling keine Anmerkungen oder Einwände.“

7. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 14.02.2023

„ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße“ sprächen, sind nicht zu erkennen. Anregungen und Bedenken sind daher nicht vorzubringen.“

8. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 13.02.2023

Keine Äußerung

9. Kreisheimatpfleger, Jürgen Erhard, Schreiben vom 12.02.2023

Keine Äußerung

10. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB., Schreiben vom 10.02.2023

10.1 Aus dem Bereich Landwirtschaft

„Durch die Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.“

10.2 Aus dem Bereich Forsten

„Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Sollte Jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art.7 BayWaldG erneut zu beteiligen.“

11. Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 01.03.2023

„Die Belange des Eisenbahnbundesamts werden von der Änderung des Bebauungsplans für das Wohngebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße im Markt Peißenberg nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.“

12. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 13.03.2023

„Das Bergamt hat keine Einwendungen; bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.“

13. Landratsamt Weilheim-Schongau, Immissionsschutz, Schreiben vom 27.02.2023

„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände.“

14. Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachgebiet Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Schreiben vom 27.02.2023

„keine Äußerung“

15. Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 07.03.2023

„auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.02.2023 an.“
(s. Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 14.02.2023)

16. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 13.02.2023

„keine Äußerung“

17. Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 06.03.2023

„Die Änderung ist geringfügig, wodurch sich keine Hinweise des abwehrenden Brandschutzes ergeben.“

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahmen ohne Einwände werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen zu veranlassen.

Keine Rückmeldung von:

- Peißenberger Kraftwerksgesellschaft
- Gemeinde Hohenpeißenberg
- Gemeindewerke Peißenberg KU
- Deutsche Telekom
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- DB Netz AG Regionalbereich Süd
- EVA-Abfallentsorgung
- Amt für ländliche Entwicklung
- EON

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden einzeln abgestimmt.

1. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 13.03.2023

Vorschlag für die Änderung des Bebauungsplans:

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist im Plan zu vermerken.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorschlag für die Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel (595,98 mNHN+25cm) über Fahrbahnoberkante festgesetzt. (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.)“

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorschlag für die Festsetzungen:

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs- Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Das Plangebiet liegt (teilweise) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbach. Die Wassertiefen betragen bis zu 21 cm.“

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV).“

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen, Schreiben vom 14.02.2023

Vorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (siehe oben) berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3. Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 15.02.2023

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auffälligkeiten auf der Vorhabenoberfläche werden dem Bergamt Südbayern oder der Immobilien Freistaat Bayern gemeldet. Bei Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche wird das Bergamt Südbayern oder die Immobilien Freistaat Bayern vorab informiert.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.02.2023

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eventuell auftretende Bodendenkmäler müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG gemeldet werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 14.03.2023

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Stellungnahmen ohne Anmerkungen oder Einwände (Nr. 6 bis 17)

6. Gemeinde Polling, Schreiben vom 16.03.2023
7. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 14.02.2023
8. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 13.02.2023
9. Kreisheimatpfleger, Jürgen Erhard, Schreiben vom 12.02.2023
10. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB., Schreiben vom 10.02.2023

- 10.1 Aus dem Bereich Landwirtschaft
- 10.2 Aus dem Bereich Forsten
- 11. Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 01.03.2023
- 12. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 13.03.2023
- 13. Landratsamt Weilheim-Schongau, Immissionsschutz, Schreiben vom 27.02.2023
- 14. Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachgebiet Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Schreiben vom 27.02.2023
- 15. Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 07.03.2023
- 16. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 13.02.2023
- 17. Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 06.03.2023

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahmen ohne Einwände werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorschlag der Verwaltung für die Abwägung der gesamten Stellungnahmen

Den vorgetragenen Vorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen unter Punkt 1 des Wasserwirtschaftsamtes vorzunehmen. Durch die Änderung des Bebauungsplans der unter Punkt 1 genannten Punkte, wird erneut eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Vollzug des BauGB; 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"; Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägung der eingeg. Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Markt Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 18.11.2020 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ für die Flurstücke Nr. 723/2 und 723/3 beschlossen. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 15.02.2023 wurde die Entwurfsplanung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.01.2023 gebilligt. Weiterhin wurde beschlossen, die Entwurfsplanung mit Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB öffentlich auszulegen.

Während des Auslegungszeitraumes von 28.02.2023 bis 29.03.2023 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.2. Stellungnahmen der Behörden

1.2.1 Gemeinde Böbing vom 21.02.2023

- 1.2.2 Staatliches Bauamt vom 21.02.2023
- 1.2.3 Immobilien Freistaat Bayern vom 21.02.2023
- 1.2.4 Regierung von Oberbayern vom 22.02.2023
- 1.2.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) vom 23.02.2023
- 1.2.6 Eisenbahnbundesamt vom 01.03.2023
- 1.2.7 Brandschutzdienststelle LRA vom 06.03.2023
- 1.2.8 Bergamt Südbayern vom 23.02.2023
- 1.2.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 15.03.2023
- 1.2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) vom 30.03.2023
- 1.2.11 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Wasserrecht vom 23.03.2023
- 1.2.12 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 27.02.2023
- 1.2.13 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Technischer Umweltschutz vom 20.03.2023

1.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen

2. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme	Fachliche Würdigung	Abwägung Beschlussvorschlag
2.1 Stellungnahme der Gemeinde Böbing vom 21.02.2023		
2.1. <i>von Seiten der Gemeinde Böbing kein Einwand.</i>		2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.
2.2 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts vom 21.02.2023		
2.2 <i>Keine Äußerung</i>		2.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.
2.3 Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern vom 21.02.2023		
2.3 <i>mit E-Mail vom 20. Februar 2023 haben Sie die Immobilien Freistaat Bayern an der Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ als Träger öffentlicher Belange um Auskunft zur bergbaulichen Situation gebeten. Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf der Vorhabenfläche. Auch wurde unter dieser Fläche kein Bergbau betrieben. Nach den der Immobilien Freistaat Bayern vorliegenden Unterlagen wurde bis ca. 1.700 m südwestlich von dieser Planfläche in einer Tiefe von ca. 400 m in den Jahren 1914 bis 1922 Kohle abgebaut. Eine Kohlegewinnung über diese Abbaugrenze hinaus geht aus</i>		2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

<p>den uns vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Zudem dürften etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse nach hiesiger Einschätzung aufgrund der mehr als 95 Jahre zurückliegenden Abbauphase mit großer Wahrscheinlichkeit bereits abgeschlossen sein.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und mangels anderweitiger dem entgegenstehender Erkenntnisse geht die Immobilien Freistaat Bayern davon aus, dass der Kohleabbau in den Jahren 1914 bis 1922 die Tragfähigkeit der Vorhabenfläche aktuell nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Bergamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.</p>		
--	--	--

2.4 Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 22.02.2023

<p>2.4 Planung Der Markt Peißenberg beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrrätehauses geschaffen werden.</p> <p>Berührte Belange Hochwasserschutz Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig ermittelten Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Wörthersbachs und des Fendter Bachs in Peißenberg, Polling und Weilheim. Gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser so weit als möglich verringert werden.</p> <p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise angestrebt wird. Ob die getroffenen Festsetzungen den Belangen des Hochwasserschutzes genügen, ist mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung des o.g. Belangs stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	<p>2.4 Wie unter Pkt. 4.4, 8.2 und 10 der Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“ ausgeführt, ist die Bestandssituation bereits stark versiegelt. Durch die geplante Erweiterung wird sich der Versiegelungsgrad zwar noch erhöhen, jedoch beruht er auf technischen und räumlichen Vorschriften für Feuerwehrrätehäuser und ist somit dringend notwendig. Der Ausbau des bestehenden Standorts schließt eine Flächen-Neu-Inanspruchnahme an anderer Stelle im Gemeindegebiet aus. Damit wird der Markt Peißenberg nicht nur dem Grundsatz des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, gerecht. Durch ein hydraulisches Gutachten der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 18.11.2022, das belegt, dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf Dritte nach sich zieht, erfüllt der Markt Peißenberg auch den Grundsatz des LEP, dass die Risiken durch Hochwasser so weit wie möglich verringert werden sollen. Entsprechende Ausführungen zu LEP 7.2.5 G werden in der Begründung der 4. Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“ Pkt. 6.1 ergänzt. Mit dem Wasserwirtschaftsamt hat eine Abstimmung schon im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens stattgefunden, die empfohlenen Festsetzungen wurden in den B-Plan übernommen. Vgl. hierzu auch Fachstellungnahme unter 2.9</p>	<p>2.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Pkt. 6.1 der Begründung zur 4. Vereinfachten Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“ wird wie folgt ergänzt: Hochwasserschutz (G 7.2.5) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. <p>Durch Ausbau und Verdichtung des bestehenden Standorts verzichtet der Markt Peißenberg auf eine Inanspruchnahme von neuen Bauflächen und trägt somit indirekt zum Erhalt von natürlichen Rückhalteflächen bei. Durch die mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte und festgesetzte hochwasserangepasste Bauweise sowie ein hydraulisches Gutachten berücksichtigt die vorliegende Planung die Grundsätze des Hochwasserschutzes. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Pkt. 10 der Begründung verwiesen.</p>
---	--	--

2.5 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 23.02.2023

<p>2.5 <i>ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans "An der Ludwigstraße II" sprächen, sind nicht zu erkennen. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</i></p>		<p>2.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.6 Stellungnahme Eisenbahnbundesamt vom 01.03.2023</p>		
<p>2.6 <i>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamt werden von der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ im Markt Peißenberg nicht berührt, da sich die nächstgelegene Bahnstrecke 5450, Weilheim — Peißenberg, ca. 550 m westlich davon befindet. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</i></p>	<p>2.6 Die Empfehlung, das Kompetenzteam Baurecht und die DB Immobilien der Deutsche Bahn AG zu beteiligen, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich jedoch um die Erweiterung des bestehenden Standorts handelt, und die Bahnanlage über 500m Luftlinie weit entfernt liegt, wird eine weitere Beteiligung der Bahn AG nicht für notwendig erachtet.</p>	<p>2.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.7 Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Weilheim - Schongau vom 06.03.2023</p>		
<p>2.7 <i>Durch die Änderung ergeben sich keine neuen Hinweise des abwehrenden Brandschutzes.</i></p>		<p>2.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
<p>2.8 Bergamt Südbayern vom 23.02.2023</p>		
<p>2.8 <i>Gegen die im Betreff genannten Planungen des Marktes Peißenberg bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.</i></p>		<p>2.8 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>

2.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 15.03.2023		
<p>2.9 zu o.g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich. Unsere Belange wurden berücksichtigt.</p>		<p>2.9 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) vom 30.03.2023		
<p>2.10 die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Änderungsverfahren des o.g. seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplans der Marktgemeinde Peißenberg für einen 0,54 ha großen Teilbereich nördlich der Ebertstraße und südlich der Kindertagesstätte St. Johann zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die beabsichtigte Sanierung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrrätehauses mit BRK-Heim auf Fl. Nrn. 723/2 und 723/3, Gem. Peißenberg.</p> <p>Aufgrund der Lage des Vorhabens teilweise im HQ 100 und HQ extrem des Wörthersbachs ist eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen.</p> <p>Das o.a. Planvorhaben wird von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Kenntnis genommen; es bestehen keine Anmerkungen.</p>	<p>2.10 Unter Pkt. 10 des Bebauungsplans ist die hochwasserangepasste Bauweise, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim (WWA) abgestimmt wurde, für Neubauten festgesetzt.</p>	<p>2.10 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>
2.11 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Wasserrecht vom 23.03.2023		
<p>2.11.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstraße II“ besteht nur dann Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Jedoch wird das Plangebiet vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 des Gewässer III. Ordnung Wörthersbach sowie von einem Risikogebiet für ein HQextrem betroffen. Dies betrifft sowohl den geplanten Erweiterungsbau des Feuerwehrrates wie auch den geplanten Parkplatz, zu dessen Errichtung umfangreiche Auffüllungen geplant sind. Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbaches sind im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung in einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 und 2</p>	<p>2.11.1 Der Hinweis auf die Berücksichtigung der in § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufgeführten Belange in der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Um diesem Abwägungserfordernis des § 78 WHG bei der Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“ gerecht zu werden, hat der Markt Peißenberg als Träger der Bauleitplanung die Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG mit der Erstellung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt, um etwaige planbedingte Auswirkungen auf Dritte und Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes zu untersuchen. Planungsziel der vorliegenden B-Plan-Änderung ist, den bestehenden Standort der Feuerwehr zu sichern und nach den gültigen technischen Vorgaben auszubauen, statt eines Neubaus an anderer Stelle, was zu</p>	<p>2.11.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst</p>

<p><i>BauGB die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG zwingend zu beachten. Demnach hat der Markt Peißenberg in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist. folgendes zu berücksichtigen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger</i> <i>2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und</i> <i>3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben</i> <p><i>Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger können i. d. R. durch den Ausgleich des verlorengehenden Rückhalteriums vermieden werden. Laut Planung mit hydraulischen Gutachten gehen durch das geplante Vorhaben insgesamt 114 m³ an Retentionsraum verloren. Laut Nr. 3.3 und 4 des hydraulischen Gutachtens sowie Nr. 10 der Begründung der Bauleitplanung kommt es durch den Verlust des Retentionsraums zu keinen schädlichen Auswirkungen auf Dritte, so dass auf einen Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes verzichtet werden soll.</i></p> <p><i>Der Verzicht auf einen Ausgleich des Retentionsraums kann von Seiten des SB 41.4 –Wasserrecht- nur mitgetragen werden, wenn sich aus der fachlichen Stellungnahme des WWA Weilheim im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung ergibt, dass Dritte nicht nachteilig beeinträchtigt sind und deshalb auf einen Retentionsraumausgleich verzichtet werden kann. Laut Abbildung 8 –Wassertiefendifferenz- des hydraulischen Gutachtens kommt auf dem benachbarten nördlichen und östlichen Grundstück an Gebäuden zu einer Erhöhung der Wasserspiegellage HQ100 um bis zu 0,02 m. Hier muss sichergestellt sein, dass die Überflutungsgefahr der Gebäude dadurch nicht steigt. Weiterhin kommt es im Grenzbereich des östlich gelegenen Grundstückes mit der Fl.Nr. 723/5, Gem. Peißenberg punktuell zu einer Erhöhung der Wasserspiegellage HQ100 um bis zu 0,30 m. Es ist zwar kein Gebäude betroffen, jedoch ein fremdes Grundstück. Auf dies ist von Seiten des SB 41.4 auch hinsichtlich der notwendigen Anhörung des Nachbarn im Rahmen des wasserrechtlichen Ausnahmeverfahrens für die Errichtung der baulichen Anlage Erweiterung Feuerwehrhaus und der Auffüllungen für den geplanten Parkplatz hinzuweisen. Eine künftige Nutzung</i></p>	<p>einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich führen würde. Hier folgt der Markt Peißenberg dem Grundsatz des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu einer städtebaulichen Innenentwicklung. Der hohe Versiegelungsgrad resultiert Insbesondere aus den Anforderungen der DIN 14092 an Anzahl, Größe und Gestaltung der Stellplätze und führt somit zum Verlust von Retentionsraum.</p> <p>Wie in der Stellungnahme zutreffend festgestellt, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es auf den benachbarten nördlichen und östlichen Grundstücken an Gebäuden zu einer Erhöhung der Wasserspiegellage bei HQ 100 um bis zu 2 cm und auf dem unbebauten Grundstück Fl. Nr. 723/5 (Parkplatz Kiga) punktuell zu einer Erhöhung des Wasserspiegels HQ100 um bis zu 30 cm kommen kann. Dieses Grundstück befindet sich im Privatbesitz und wird vom Markt Peißenberg als Parkplatzfläche langfristig vertraglich gesichert gepachtet.</p> <p>Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim (WWA). Die Flächeninanspruchnahme ist mit der Fachbehörde abgestimmt und wird mitgetragen.</p> <p>Der Markt Peißenberg ist sich der Gewichtung der wasserrechtlichen Belange in der vorliegenden Planungssituation bewusst und hält an der Planung fest. Damit erfüllt er das Abwägungsgebot des §1 Abs. 7 BauGB und die Vorgaben des § 78 Abs 3 WHG. Dem dringend notwendigen baulichen und technischen Ausbau der Feuerwehr und somit dem Schutz der</p>	
---	---	--

<p><i>des betreffenden Grundstückes könnte beeinträchtigt sein.</i></p> <p><i>Ebenso verhält es sich bei der Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, die laut Begründung der Bauleitplanung sowie hydraulischen Gutachten nicht eintritt. Dies muss ebenfalls durch die Fachstellungnahme des WWA Weilheim bestätigt werden.</i></p> <p><i>Das neu geplante Feuerwehrhaus muss hochwasserangepasst errichtet werden. Dies wird in der Regel durch eine Bauweise erreicht, die gewährleistet, dass in das Gebäude im Hochwasserfall kein Wasser eindringen kann (Erhöhte Anordnung OK FFB, wasserdichte Ausbildung von Kellern, Installation wasserdichter Kellerlichtschächte). Dies wird unter Nr. 10 der Festsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt. Weiterhin ist die fachliche Stellungnahme des WWA Weilheim maßgeblich.</i></p>	<p>Bevölkerung wird ein höherer Stellenwert eingeräumt.</p> <p>Der Verantwortung gegenüber privaten Belangen der Nachbargrundstücke wird der Markt Peißenberg durch das bereits erwähnte hydraulische Gutachten, das eine maßgeblich negative Betroffenheit Dritter auch ohne Retentionsausgleich ausschließt, gerecht.</p> <p>Wie bereits weiter oben, unter Pkt. 10 der Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ und in der Zusammenfassung des hydraulischen Gutachtens ausgeführt, wird der Verzicht auf einen Ausgleich des Retentionsraums und somit eine eventuelle Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes vom WWA Weilheim mitgetragen. <i>Vgl. hierzu auch Fachstellungnahme unter 2.9</i></p> <p>Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wurde ebenfalls mit dem WWA abgestimmt, die fachlichen Vorgaben wurden in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. <i>Vgl. auch hierzu 2.9.</i></p>	
<p>2.11.2 <i>Über den neu geplanten Parkplatz hinaus sollte jede Art von Auffüllungen weiterhin unterlassen werden.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben die einzelnen baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bedürfen.</i></p> <p><i>Bei dem neu geplanten Parkplatz verhält es sich für die Bereiche innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ebenso. Nachdem hier Veränderungen der Erdoberfläche vorgenommen werden, bedarf es auch dafür gem. § 78a Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 WHG einer</i></p>	<p>2.11.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>2.11.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.</p>

<p>wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.</p> <p><i>Darüber hinaus wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen wie empfohlen die Keller wasserdicht auszubilden und wasserdichte bis OK FFB im Erdgeschoss hochgezogene Kellerlichtschächte zu installieren.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Ü-Gebiet nur unter Beachtung der Vorgaben in § 78c Abs. 2 WHG zulässig ist. Grundsätzlich ist die Errichtung verboten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß § 50 Abs. 1 AwSV so beschaffen sein, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser weder abgeschwemmt noch freigesetzt werden dürfen.</i></p> <p><i>Das vorläufig Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan darzustellen, was laut Planung erfolgt ist.</i></p> <p><i>Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.</i></p> <p><i>Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Entsprechende weitergehende Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Starkregenmanagements werden empfohlen, um den immer häufiger auftretenden intensiven Regenereignissen gerecht zu werden. Auf die entsprechenden Beratungsangebote des Wasserwirtschaftsamtes wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das</i></p>	<p>Die geplante Erneuerung der Heizungsanlage für das Feuerwehrgerätehaus ist keine Heizölverbraucheranlage geplant.</p> <p>Unter Pkt. 9 der Festsetzungen wird das Thema Niederschlagswasser behandelt. Grundsätzlich wäre eine Muldenversickerung präferiert, da auf dem Grundstück jedoch nur wenig Grünflächen verbleiben, ist eine Versickerung über Rigolen festgesetzt.</p>	
---	--	--

<p>Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.</p> <p>Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.</p>		
<p>2.12 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 27.02.2023</p>		
<p>2.12 Die vielen Gehölze auf der neu geplanten Stellplatzfläche wurden zwischen der Luftaufnahme 2020 und 2022 gefällt. Insofern ist die Pflanzung neuer Bäume im Bereich der Stellplätze keine zusätzliche Leistung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ von 0,8 wird begründet, aber es ist nicht klar erkennbar, wie diese Überschreitung kompensiert wird. Hier könnten Dach- und Fassadenbegrünung in bestimmten Bereichen ein Lösungsansatz sein. Gerade im Bereich des BRK Heimes sollte die GRZ von 0,8 eingehalten werden.</p>	<p>2.12 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den angesprochenen gefällten Gehölzen handelte es sich um Gebüsch und Sträucher.</p> <p>Eine Dach- oder Fassadenbegrünung ist bei den bestehenden Gebäude- (teilen) nachträglich konstruktiv nicht mehr möglich. Die Dachflächen der Anbauten nehmen überwiegend die Dachneigung des Bestandes auf, die eine Begrünung nicht zulässt, auf. Bei den Anbauten stehen auch keine größeren zusammenhängenden Fassadenflächen für eine Begrünung zur Verfügung, da durch Sektionaltore, Fenster und Türen stark gegliedert. Im Bereich der Ost-Giebelfassade des Neubaus Fahrzeughalle kann eine Fassadenbegrünung ebenfalls nicht verwirklicht werden, da im Zufahrtsbereich – ohnehin sehr eng bemessen – gemäß den Vorgaben der DGUV „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ eine Trennung zwischen der Zufahrt zu den Stellplätzen und Alarmausfahrt notwendig ist.</p> <p>Wie in der Begründung unter Pkt. 8.2.1 ausgeführt, resultiert der hohe Versiegelungsgrad aus den Vorgaben DGUV „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ - Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben und der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“. Hier insbesondere die Vorgaben des Raum- und Flächenbedarfs nach Nr. 5 ff DIN 14092 und Außenanlagen (Nr. 7) Geregelt sind darin Anzahl, Größe und Gestaltung der Stellplätze, Überfahrbarkeit und Auslegung für die Belastbarkeit der Achslast.</p>	<p>2.12 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen und die Festsetzungen wird wie folgt geändert: Pkt. 3.1 „Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch befestigte Flächen, dem Nutzungszweck "soziale Zwecke" dienende Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 1.400 qm überschritten werden.“</p> <p>Die Festsetzung Nr. 7.2 wird folgendermaßen ergänzt: „Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belegen wie Rasengittersteinen, Pflasterrasen u. ä. auszuführen“</p>

<p><i>Wir empfehlen auf die gültige Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Zufahrten hinzuweisen. Ebenso sollten die Gestaltungshinweise aus der Stellplatzsatzung soweit wie möglich umgesetzt werden.</i></p>	<p>Die sich daraus ergebende notwendige Anzahl der Stellplätze kann im Geltungsbereich der B-Planänderung knapp nachgewiesen werden. Die Stellplätze erfüllen hier eine Doppelfunktion, indem sie auch als Übungsfläche für die beiden Zweckbestimmungen „Feuerwehr und BRK“ zur Verfügung stehen. Sowohl die Feuerwehr als auch das BRK benötigen hier eine Fläche, die überfahren werden kann und genügend Raum für den Aufbau eines großen Rettungs-Zelts lässt. Zum einen wegen der beengten Platzverhältnisse und zum anderen wegen der Nutzungsansprüche können die Vorgaben zur Gestaltung der Stallplatzanlage mit Bäumen nach § 3 der gültigen Stallplatzsatzung des Marktes Peißenberg nicht erfüllt werden.</p> <p>Mit dem Fortschritt der Planungen für den Parkplatz BRK-Gelände, kann eine rund 290 qm große Fläche als unversiegelt (Rasen, Hecke) gestaltet werden. Damit kann der Versiegelungsgrad auf rund 85% verringert werden. Die unter Pkt. 3.1 der Festsetzungen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche kann damit ebenfalls von 1.533 auf 1.400 qm reduziert werden. Ebenso können mit Fortschritt der Parkplatzplanung die Hinweise der Freiflächengestaltungssatzung des Marktes Peißenberg hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Zufahrten auf die Ausgestaltung der Stellplätze übernommen werden.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Stellplätzen unter 7 werden dahingehend ergänzt, dass diese mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Pflasterrasen u. ä. auszuführen sind. Damit wird der Freiflächenverlust in dem am Standort möglichen Rahmen kompensiert.</p>	
2.13 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachgebiet Technischer Umweltschutz vom 20.03.2023		
<p>2.13 <i>Keine Einwendungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht</i></p>		<p>2.12 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst</p>

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

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen

- Nr. 2.1 Gemeinde Böbing vom 21.02.2023
- Nr. 2.2 Staatliches Bauamt vom 21.02.2023
- Nr. 2.3 Immobilien Freistaat Bayern vom 21.02.2023
- Nr. 2.5 Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 23.02.2023
- Nr. 2.7 Brandschutzdienststelle LRA Weilheim-Schongau vom 06.03.2023
- Nr. 2.8 Bergamt Südbayern vom 23.02.2023
- Nr. 2.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 15.03.2023
- Nr. 2.13 Technischer Umweltschutz LRA Weilheim-Schongau vom 20.03.2023

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

Abstimmungsergebnis: **11:0**

Die eingegangenen Stellungnahmen

- Nr. 2.6 Eisenbahnbundesamt vom 01.03.2023
- Nr. 2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) vom 30.03.2023
- Nr. 2.11.1 Sachgebiet Wasserrecht LRA Weilheim-Schongau vom 23.03.2023 **und**
- Nr. 2.11.2

werden mit der fachlichen Würdigung zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: **11:0**

Die eingegangene Stellungnahme

- Nr. 2.12 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege LRA Weilheim-Schongau vom 27.02.2023

wird unter Berücksichtigung der fachlichen Würdigung zur Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen und die Festsetzungen wie folgt geändert:

Die Festsetzungen Pkt. 3.1 wird ergänzt:

„Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch befestigte Flächen, dem Nutzungszweck "soziale Zwecke" dienende Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 1.400 qm überschritten werden.“

Die Festsetzung Nr. 7.2 wird folgendermaßen ergänzt: **„Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belegen wie Rasengittersteinen, Pflasterrasen u. ä. auszuführen**

Abstimmungsergebnis: **11:0**

Die eingegangene Stellungnahme

- Nr. 2.4 Regierung von Oberbayern vom 22.02.2023

wird unter Berücksichtigung der fachlichen Würdigung Kenntnis genommen. Die fachliche Würdigung wird übernommen.

Pkt. 6.1 der Begründung zur 4. Vereinfachten Änderung des B-Plans „An der Ludwigstraße II“ wird wie folgt ergänzt:

Hochwasserschutz (G 7.2.5) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Durch Ausbau und Verdichtung des bestehenden Standorts verzichtet der Markt Peißenberg auf eine Inanspruchnahme von neuen Bauflächen und trägt somit indirekt zum Erhalt von natürlichen Rückhalteflächen bei. Durch die mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte und festgesetzte hochwasserangepasste Bauweise sowie ein hydraulisches Gutachten berücksichtigt die vorliegende Planung die Grundsätze des Hochwasserschutzes. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Pkt. 10 der Begründung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen vorzunehmen. Durch die notwendigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes und bezüglich der notwendigen Änderung der Baugrenzen durch die zusätzliche Errichtung eines Einführschachtes für Hackschnitzel ist eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Querung Wörthersbach, Nähe Maria-Aich-Kirche

Sachverhalt:

Im Rahmen des Hochwasserschutzes in Peißenberg werden, neben den technischen Maßnahmen an Gewässern, auch ökologische Maßnahmen entlang des Stammerbaches durchgeführt. Sowohl in der Bauphase der ökologischen Maßnahme, als auch nach der Umsetzung müssen der Bach und die angrenzenden Grundstücke zur Bewirtschaftung mit schweren Fahrzeugen angefahren werden können. Die einzige Zuwegung zu der künftigen Gewässerbaustelle und zum dauerhaften Gewässerunterhalt führt über den Wörthersbach bei Maria Aich.

Die Bestandsbrücke, die sich im Eigentum des Markt Peißenberg befindetet, wurde im Jahr 2020 im Zuge einer Hauptprüfung bewertet. Da die Schäden umfangreich sind und der Zugangsweg nicht aufgegeben werden kann, ist eine Erneuerung der Bachquerung notwendig, denn für die Belastungsanforderungen während der Bauphase der ökologischen Maßnahme, wie auch für die landwirtschaftliche Nutzung mit Fahrzeugen heutigen Standards ist die bestehende Brücke nicht konzipiert.

Um für die Bachquerung eine angemessene und wirtschaftliche Lösung zu finden, wurde eine Variantenuntersuchung erstellt, die auch alternative Lösungen zu einer Brücke betrachtet und diese mit einer Grobkostenschätzung belegt.

Diese Variantenuntersuchung des Büros Steinbacher Consult hat folgendes Ergebnis erbracht:

Variante	Grobkostenschätzung

Variante 1: Furt	115.000 €
Variante 2: Fertigteil mit Gitterrost	165.000 €
Variante 3: Rohrdurchlass mit Damm	160.000 €
Variante 4: Ersatzneubau Brücke an gleicher Stelle	250.000 €

Die Kosten können derzeit nur überschlagsmäßig ermittelt werden, Baunebenkosten (ca. 15–20 %), sowie der Abbruch der bestehenden Brücke sind bei keiner der oben genannten Varianten beinhaltet.

Auf Grund der voraussichtlichen Kostenersparnis ist die „Variante 1 Furt“ diejenige Lösung, die finanziell den größten Vorteil gegenüber einem Brückenneubau bieten würde.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Maßnahme bereits abgesprochen. Beide Stellen haben einer Variante „Furt“ zugestimmt.

Die Planungskosten sind im Haushalt 2023 eingestellt. Ein zusätzlicher Grunderwerb ist nicht notwendig.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Variante 1 „Furt“ soll auf Grund der, im Vergleich zu den anderen Varianten, deutlich geringeren Kosten weiterverfolgt werden.

Diskussion im Ausschuss:

Im Plenum wurden verschiedene Aspekte angesprochen.

In Frage gestellt wurde die Notwendigkeit einer Querung des Wörthersbaches mit schwereren Fahrzeugen. Von Seiten der Verwaltung wurde nochmals erläutert, dass zum einen beim ökologischen Gewässerausbau des Stammerbaches größere Fahrzeuge queren müssen und zum anderen für den Bachunterhalt auch durch den Bauhof große Fahrzeuge genutzt werden.

Weiterhin wurde der Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche kritisiert, der bei der Variante 1 „Furt“ vergleichsweise höher ist, als bei den Varianten 2 und 3.

Aus dem Plenum kam die Nachfrage nach möglichen Gewässerverschmutzungen bei einer Querung mit Furt. Von der Verwaltung wurde dargelegt, dass bei Grünlandnutzung des Geländes nur geringer Schmutzeintrag zu befürchten sei, die Sohle der Fahrt würde mit Wasserbausteinen befestigt. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt als auch die untere Naturschutzbehörde stimmen einer Furt zu.

Im BPVU wurde auch die Thematik der Situation im Hochwasserfall erörtert. Hierzu liegen hydraulische Berechnungen vor, die darlegen, dass keine Verschlechterung durch eine Furt zu befürchten steht.

Grundsätzlich wurde hinterfragt, ob es notwendig sei, eine Querung zu verwirklichen oder ob mit den Anliegern an der Iblherstraße hinsichtlich einer Zufahrt über Feldwege ausreichend Gespräche geführt worden sind.

Beschlussvorschlag des BPVU:

Die Variante 1 „Furt“ soll auf Grund der, im Vergleich zu den anderen Varianten, deutlich geringeren Kosten weiterverfolgt werden.

Abstimmungsergebnis:

7:4

Kenntnisgaben aus der Verwaltung:**Parkplatzsituation Tiefstollenhalle:**

Seit längerer Zeit gibt es vermehrt Beschwerden bezüglich der Park-/Verkehrssituation an und im Umgriff der Tiefstollenhalle bei Veranstaltungen.

Die Marktverwaltung möchte dem entgegenwirken und wird im ersten Schritt die Ausschilderung der Parkplätze an der Sulzer Straße verbessern. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen (u.a. Parkplatzhinweis auf der Homepage, Info an Veranstalter etc.) gerade erarbeitet.

Zusatzinfo:

Leiter ist eine technische Nachrüstung zur Verbesserung der Handhabung des bereits vorhandenen Parkplatzhinweises „frei – belegt“ an der Sulzer Straße nach Information der Fa. Bremicker nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich.

Kenntnisgaben aus dem Gremium:**Markierungen für Fußgänger und Fahrradfahrer:**

MGR Bichlmayr lobt u.a. die Markierungen, die im Rahmen des neuen Radweges an der Schongauer Straße entstanden sind.

Weitere Markierungsauffrischungen entlang der Schongauer Straße und Hauptstraße sollten zeitnah erfolgen. Darüber hinaus erkundigt er sich über den Sachstand zu einer angedachten „Furtmarkierung“ an der Bergwerkstraße in Bereich des Bahnhofes.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung