



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 04.12.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:07 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Anton Höck
Herr Hubert Mach
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

Vertreter

Herr Walter Wurzinger

Vertretung für Herrn Jürgen Forstner

Personal

Herr Stefan Pröbstl
Frau Johanna Thalhammer
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 5

Gäste/Fachleute: 5 n.ÖT

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Jürgen Forstner
Frau Patricia Punzet

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1** Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 13.11.2023

Vorberatender Teil

- 2** Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" PWE-Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2024

Beschließender Teil

- 3** Bauanträge

- 3.1** Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041/6 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 2)

- 3.2** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Carports mit Abstellräumen am bestehenden Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 374 und 385 der Gemarkung Ammerhöfe (Armeleiten 1)

- 3.3** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3151 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße)

- 3.4** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büroräumen, Fitnessstudio, Kindertanzschule und Stützwand/Geländesicherung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/11 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5)

- 4** Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

- 4.1** Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer weiteren Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 876 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 29)

- 5** Anträge auf Erteilung einer isolierten Befreiung/Ausnahme/Abweichung

- 5.1** Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Anbringung einer Photovoltaik-Fassadenanlage und Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 13)

Vorberatender Teil

- 6** Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Äußeren Ludwigstraße/Alter Bahnhof; Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB

- 7** Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof", Billigung des Vorentwurfes, Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

- 8** Vollzug des BauGB: Antrag auf 8. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kramerstraße": Aufstellungsbeschluss

- 9** Vollzug des BauGB; Bebauungsplan für eine "Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Roßlaich"; Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

- 10** Kenntnisgaben

- 10.1** Vollzug der StVO; Parksituation im Bereich der Bergstraße

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 13.11.2023

Die Sitzungsniederschrift vom 13.11.2023 wurde einstimmig genehmigt.

Vorberatender Teil

2 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" PWE-Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2024

Sachverhalt:

Die Bedarfsanmeldung für das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (PWE) ist bei der Regierung von Oberbayern jährlich einzureichen. Am 10. November 2023 fand dazu ein Abstimmungsgespräch mit Frau Jelen von der Regierung von Oberbayern, Herrn Bürgermeister Zellner, Herrn Liedl, Herrn Oppermann und Frau Thaller in München bei der Regierung von Oberbayern statt.

Nach einem kurzen Sachstandsbericht und Lob über die gute Zusammenarbeit bezüglich des Verwendungsnachweises im Rahmen des Förderprogramm React-EU wurde das weitere Vorgehen zu den weiteren geplanten Maßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diskutiert.

Dabei wurden die Unterlagen zur Umgestaltung der „Alten Bergehalde“, die von Herrn Oppermann nochmals in Abstimmung mit Frau Jelen überarbeitet wurden vorgestellt.

Zum weiteren Ablauf wurde u.a. vereinbart für das Planungsjahr 2024 Planungskosten für die Umgestaltung der „Alten Bergehalde“, Gesamtplanung der Freianlagen (Leistungsphase 1 und 2) und Mittel für die Umsetzung einer ersten Maßnahme vorzusehen. In den Folgejahren sollen in Abstimmung aus den Ergebnissen des Gesamtkonzeptes weitere Maßnahmenblöcke verteilt auf die Folgejahre aufgeteilt werden.

In dem als Anlage den Sitzungsunterlagen beigefügten Antrag wurden dieser mögliche Ablauf berücksichtigt. Dabei wurden auch die bereits aus den Vorjahren besprochenen weiteren zukunftsweisenden Maßnahmen wie die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Bergbaumuseum (Aufzug) und eine Verbindungsbrücke der beiden Bergehalden aufgeführt.

In der Sitzung stellt die Verwaltung das weitere Vorgehen zur Weiterentwicklung der „Alten Bergehalde“ vor.

Dazu folgender Sachverhalt.

„Umgestaltung der Alten Bergehalde.

Erstellung eines Gesamtkonzeptes. Weiterführende Planung und Baudurchführung in drei Maßnahmenblöcken.

Sachverhalt:

Anfang November dieses Jahres wurde von der Verwaltung mit der Regierung von Oberbayern der weitere Ablauf für die Planung und Baudurchführung der landschaftlichen Gestaltung der Alten Bergehalde diskutiert und abgestimmt.

In der Vergangenheit wurden mehrere Lösungsvorschläge für eine rollstuhlgerechte Zuwegung auf der Nordseite der Alten Bergehalde erstellt, diese jedoch aus gestalterischen und technischen Gründen weder vom Marktgemeinderat noch von der Regierung befürwortet.

Um für die landschaftliche Einordnung des Zugangsweges im Zusammenhang mit den anderen gemäß Bebauungsplan geplanten Freianlagen auf der Alten Bergehalde eine gute Lösung zu finden, wird von Seiten der Regierung empfohlen, für das Areal der Alten Bergehalde ein Gesamtkonzept für die raumbildenden Freiraumbereiche in Zusammenarbeit mit einem Büro für Landschaftsarchitektur zu erstellen.

Die aus dem Bebauungsplan zu entwickelnde Gesamtplanung soll gestalterisch ansprechend sein und konkrete Lösungsvorschläge anbieten.

Von Seiten der Verwaltung wird der Vorschlag der Regierung, als erstes einen übergeordneten qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) als Grundlage für die weiteren Planungen für den gesamten Bereich der Alten Bergehalde zu konzipieren, gerne angenommen; diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen einer einheitlichen Planung; der Blick aufs Ganze bleibt im Focus.

Nach Abschluss der Vorplanung Alte Bergehalde ist beabsichtigt, einzelne Bearbeitungsbereiche in den weiterführenden Leistungsphasen der Planung und Baudurchführung in Maßnahmenblöcken zu verwirklichen. Geplant sind in zeitlicher Reihenfolge drei Maßnahmenblöcke:

Maßnahmenblock 1:

- °Zuwegung nordseitig der Bergehalde.
- °Verbindung zw. Bergwerkstr. u. Schongauer Straße.
- °Aktiv-Park (Seniorenparcours, Boule-Platz).
- °Soccerkäfig mit Unterbau.

Maßnahmenblock 2:

- °Verkehrsfläche zwischen SO1 und SO2.
- °Wegeverbindungen, Feldweg und Rundweg.
- °Fußwege von der Schongauer Straße.
- °Zufahrt auf den Bolzplatz (für gelegentliche Wohnmobilmutzung bei Turnieren des MC).
- °Übergeordnete Gestaltung ohne konkrete Zuordnung (Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung).

Maßnahmenblock 3:

- °Außenanlagen Pumptrack.
- °Naturspielbereiche, Kleinspielgeräte.
- °Kiosk-Außenbereich.
- °Eingrünung des Verkehrsübungsplatzes.
- °SO 6; Nutzung offen; mglw. Raum für Nutzwiesenfläche.

Auswahl eines Planungsbüros:

Die Verwaltung beabsichtigt, von mehreren Büros für Landschaftsarchitektur Honorarangebote sowohl für die Objektplanungen Freianlagen als auch für die Objektplanungen Verkehrsanlagen einzuholen, in denen von den Ingenieuren die Objekte nach Schwierigkeitsgrad den

entsprechenden Honorarzononen gemäß Planungsanforderungen zuzuordnen sind. Die Leistungsphasen 1-9 sind mit Prozentsätzen zu bewerten.

Die Büros müssen sich persönlich vorstellen. Folgende Angaben werden neben dem Honorarangebot erwartet:

°Darlegung der vorgesehenen Herangehensweise für die Planung und Baudurchführung.

°Aussagen zu einem vorstellbaren Projektzeitablaufplan mit Angabe der personellen Kapazitäten und Aussagen zum Projektteam und deren Qualifikation.

°Bis zu 3 vergleichbare Referenzen der letzten 10 Jahre.

Die Angebote werden von der Verwaltung nach vorher festgelegten Bewertungskriterien beurteilt und ein Planungsbüro wird dem Marktgemeinderat für die Beauftragung der Erstellung des Gesamtkonzeptes und für die weiterführende Planung und Baudurchführung der drei Maßnahmenblöcke vorgeschlagen.“

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargelegten Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise zuzustimmen. Die vorgelegte Bedarfsanmeldung (Bedarfsmitteilung Städtebauförderung gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) für das Programmjahr 2024 wird ebenfalls empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Beschließender Teil

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041/6 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 2)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041/6 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 2) der Einbau einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes beabsichtigt.

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

Für die dritte Wohneinheit ist die Schaffung von zwei weiteren Stellplätzen im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg müsste eine der beiden Flächen grundsätzlich als überdachter Stellplatz ausgeführt werden. Da gemäß den eingereichten Antragsunterlagen allerdings auf eine Überdachung verzichtet werden soll, wäre die Erteilung einer entsprechenden Abweichung von der betroffenen Regelung der Satzung erforderlich.

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 06.11.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zum Entfall der grundsätzlich erforderlichen Überdachung eines Stellplatzes zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Carports mit Abstellräumen am bestehenden Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 374 und 385 der Gemarkung Ammerhöfe (Armeleiten 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 374 und 385 der Gemarkung Ammerhöfe (Armeleiten 1) der Anbau eines Carports mit zwei Einstellplätzen und Abstellräumen am bestehenden Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten beabsichtigt.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Armeleiten).

Mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 21.07.2022 wurde u. a. bereits die Errichtung eines freistehenden Carports mit zwei Einstellplätzen östlich des bestehenden, landwirtschaftlichen Gebäudes genehmigt.

Abweichend davon soll mit der nun eingereichten Planung ein Carport mit zwei Einstellplätzen und Abstellräumen direkt an der Ostseite des landwirtschaftlichen Gebäudes angebaut werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 07.11.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

10:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3151 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3151 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße) die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten und Tiefgarage beabsichtigt. Der Antrag wurde als Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren und gleichzeitig als Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Schongauer Straße“. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem teilweise innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß den Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Mit einer früheren Planung zur Neubebauung des Grundstückes war bereits eine Überschreitung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Dachgeschoss) vorgesehen, der Antrag wurde aber vor einer möglichen Vorlage im Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss durch die Antragsteller wieder zurückgenommen.

Mit der nun eingereichten Planung wurde das Dachgeschoss entsprechend reduziert, wodurch lt. Antragsunterlagen kein Vollgeschoss mehr vorliegt.

Aufgrund der beabsichtigten Geländeänderungen bzw. Geländeauffüllungen im westlichen Grundstücksbereich kann bezugnehmend auf den natürlichen Geländeverlauf und unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Angaben nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass auch im vorgesehenen Untergeschoss, das überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut werden soll, ein drittes Vollgeschoss entstehen würde. Ggf. wäre diesbezüglich eine Neufestsetzung des natürlichen Geländeverlaufes durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich.

Darüber hinaus ist im Zuge des Bauvorhabens auch eine weitere Prüfung der wasser- und immissionsschutzrechtlichen Belange erforderlich. Gemäß Nr. 9.1 der Festsetzungen durch Text (Festsetzungen zum Immissionsschutz) ist hierzu u. a. der Einbau einer Verkehrsinsel zur Reduzierung der Geschwindigkeit an der Schongauer Straße vorgesehen.

Aufgrund der vorgenannten Punkte erfolgt daher eine Vorlage im Baugenehmigungsverfahren.

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 31.10.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die gemäß Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind zu berücksichtigen – soweit erforderlich, wird hierzu im Rahmen der geplanten Geländeänderungen auch einer Neufestsetzung des natürlichen Geländeverlaufes zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

8:2

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büroräumen, Fitnessstudio, Kindertanzschule und Stützwand/Geländesicherung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/11 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/11 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5) die Errichtung eines Gebäudes mit Büroräumen, Lagerhalle, Fitnessstudio und Tanzschule beabsichtigt. Außerdem soll die Errichtung einer Stützwand zur Geländesicherung im westlichen Grundstücksbereich zugelassen werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“. Der betroffene Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

Im Zuge von zwei Anträgen auf Vorlage im Genehmigungsverfahren in den Jahren 2022 und 2023 war bereits die Errichtung eines Büro- und Lagergebäudes vorgesehen.

Mit der nun vorliegenden Planung sollen die ursprünglich beabsichtigten Lagerflächen im nördlichen Gebäudebereich verkleinert werden, um dort zusätzliche Flächen für ein Fitnessstudio und eine Tanzschule zu schaffen.

Die Errichtung der Stützwand zur Geländesicherung wurde im Zuge der Bauüberwachung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau aufgegriffen und ist nun ebenfalls zur weiteren Prüfung im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung enthalten.

Gemäß Antragsunterlagen wurde eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes bestätigt.

Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg wurde der nachfolgende Stellplatzbedarf ermittelt:

1. drei Wohneinheiten (Bestand): 6 Stellplätze
2. Büroräume (153,32 m²/1 Stpl. je 25 m² Hauptnutzfläche): 7 Stellplätze
3. Lagerhalle (208,15 m²/1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte): 2 Stellplätze
4. Fitnessstudio „CrossFit Box“ (157,82 m²/1 Stpl. je 20 m² Hauptnutzfläche): 8 Stellplätze
5. Tanzschule (98,22 m²/1 Stpl. je 20 m² Hauptnutzfläche): 5 Stellplätze

Nach dieser Berechnung würde sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 28 Stellplätzen ergeben, in den Planunterlagen ist die Errichtung von 29 Stellplätzen dargestellt.

Mit der geänderten Planung ist damit eine deutliche Stellplatzmehring (ursprünglich 20 Stellplätze für das Büro- und Lagergebäude) verbunden, die z. T. auch im südlichen Grundstücksbereich verwirklicht werden soll. Mit der außerdem beantragten Errichtung einer Stützwand zur Geländesicherung und Errichtung von weiteren Stellplätzen im westlichen Grundstücksbereich ergeben sich damit auch Änderungen bezüglich der gemäß Bebauungsplan erforderlichen Eingrünung.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 29.11.2023 und 04.12.2023 (die durch den Antragsteller vorab per E-Mail übermittelt wurden, die erforderliche Antragseinreichung beim Landratsamt Weilheim-Schongau soll nach Angaben des beauftragten Entwurfsverfassers zeitnah erfolgen).

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Allerdings sind die gemäß Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Grünordnung in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück umzusetzen, insbesondere betrifft dies die im südlichen und westlichen Grundstücksbereich festgesetzten Bäume.

Außerdem wird um Prüfung gebeten, ob im Rahmen des unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebietes (Obere Au) entsprechende Festsetzungen im Genehmigungsbescheid getroffen werden können/müssen, dass für die besucherintensiven Nutzungen (Fitnessstudio/Tanzschule) mit Öffnungszeiten auch in den Abendstunden ausschließlich die vorgesehenen Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich an der Otto-Hahn-Straße genutzt werden können.

Von Seiten des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses wurde darüber hinaus noch auf die nachfolgend genannten Punkte hingewiesen:

Die Ausführung der erforderlichen Stellplatzflächen soll in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Im Rahmen der geplanten Nutzungen sind die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen bzw. zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer weiteren Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 876 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 29)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 876 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 29) der Errichtung einer weiteren Wohnbebauung zugestimmt werden kann – im nordwestlichen Grundstücksbereich besteht bereits ein Wohnhaus.

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

Lt. Auskunft des Landratsamtes Weilheim-Schongau konnte im Rahmen einer bereits erfolgten Vorbesprechung mit dem Antragsteller eine Bebauung im südlichen Grundstücksbereich grundsätzlich befürwortet werden – allerdings wurden diesbezüglich noch keine konkreten Bebauungsvorschläge geprüft.

Dem jetzt vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wurden drei Bebauungsvarianten mittels Lageplandarstellung beigelegt:

Variante 1:

Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im nordöstlichen Grundstücksbereich – ähnlich der bereits bestehenden Bebauung.

Variante 2:

Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im nordöstlichen Grundstücksbereich – ähnlich der bereits bestehenden Bebauung sowie zusätzlich eines weiteren Baukörpers im südlichen Grundstücksbereich mit einer deutlich größeren Gebäudegrundfläche.

Variante 3:

Errichtung von drei weiteren Wohngebäuden im nordöstlichen und südlichen Grundstücksbereich – ähnlich der bereits bestehenden Bebauung.

Konkrete Angaben zur Positionierung der jeweiligen Gebäude in Bezug auf die vorhandene Geländesituation (die den Antragsunterlagen beigelegten Darstellungen - Ansichten/Schnitt - beziehen sich ausschließlich auf die bereits bestehende Bebauung und können lediglich als Anhaltspunkt herangezogen werden) sowie zur Errichtung und Erschließung der hierfür erforderlichen Stellplatzflächen wurden dem Antrag auf Vorbescheid noch nicht beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 10.11.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann für eine weitere Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich hergestellt werden. Eine entsprechende Bebauung „in zweiter Baureihe“ besteht bereits auch auf dem Grundstück Bergstraße 19 a.

Allerdings können zur Zulässigkeit der dargestellten Bebauungsvarianten – insbesondere im südlichen Grundstücksbereich – ohne weitere Angaben zur Geländesituation und den diesbezüglich geplanten Baukörpern und Stellplätzen von Seiten des Marktes Peißenberg noch keine konkreten Aussagen getroffen werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 10.11.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann derzeit nicht hergestellt werden. Für eine entsprechende Beurteilung wären vorab konkrete Angaben zur Geländesituation und den diesbezüglich geplanten Baukörpern und Stellplätzen erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

10:0

5 Anträge auf Erteilung einer isolierten Befreiung/Ausnahme/Abweichung

5.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Anbringung einer Photovoltaik-Fassadenanlage und Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 13)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Erteilung einer isolierten Befreiung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 13) die Anbringung einer Photovoltaik-Fassadenanlage am bestehenden Betriebsgebäude sowie die Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes mit einer Höhe von 2,50 m bzw. alternativ mit einer Höhe von 1,80 m an der östlichen Grundstücksgrenze beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“.

Der genannte Bebauungsplan trifft diesbezüglich die nachfolgenden Regelungen:

1. „Außenwände

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

- Kunststoff- und Glasfassaden
- Verspiegelte Fassaden
- Grellfarbige oder glänzende Materialien...
- Kunststofffolien und ähnlich wirkende Baustoffe“

2. „Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als mit Sträuchern hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel und ohne Bodenanschluss auszuführen. Die Grundstücke sind zur Bahnlinie aus Gründen der Betriebssicherheit zwingend mit einer Einfriedung ohne Tür und Tor abzutrennen.“

Gemäß Bayerischer Bauordnung ergeben sich zunächst die nachfolgend genannten Möglichkeiten für eine verfahrensfreie Errichtung:

1. Anbringung einer Photovoltaikanlage im Fassadenbereich:

1.1 Die Anlage könnte gemäß Artikel 6 Absatz 6 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden) im Bereich der Fassaden angebracht werden (ohne Flächenbeschränkung), wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweist und mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleibt.

1.2 Sollten die Module mehr als die o. g. 0,30 m von der Wand „hervortreten“, ist ebenfalls eine Zulässigkeit gegeben, sofern die Anlage untergeordnet ist und nur eine Fläche bis zu 1/3 der Außenwandfläche belegt wird.

Einer verfahrensfreien Anbringung stehen allerdings die o. g. Regelungen des Bebauungsplanes zur Außenwandgestaltung entgegen, daher wird die Erteilung einer entsprechenden isolierten Befreiung zur Zulassung der gemäß Nr. 1.1 und 1.2 beschriebenen Anlagen beantragt.

2. Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes an der östlichen Grundstücksgrenze:

Die Errichtung von Einfriedungen kann grundsätzlich gemäß Artikel 57 Absatz 1 Nr. 7 a) der Bayerischen Bauordnung bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei möglich sein. Die Ausführung einer Einfriedungshöhe von über 2 m wäre ohnehin nicht mehr im Zuge eines verfahrensfreien Vorhabens möglich. Darüber hinaus sind allerdings vorrangig die Regelungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Einfriedungen zu berücksichtigen – diesbezüglich wurde eine konkrete Einfriedungshöhe (1,80 m) und Einfriedungsart (mit Sträuchern hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) festgelegt.

Daher wäre auch hierzu die Erteilung einer isolierten Befreiung erforderlich, sofern die Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes befürwortet werden kann.

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass im vorliegenden Verfahren (Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung) ausschließlich eine max. Höhe von 2 m zugelassen werden könnte. Außerdem würde durch die Ausführung eines entsprechenden Zaunes mittels Photovoltaik-Modulen wohl eine „geschlossener“ wirkende Einfriedung gegenüber den derzeit zugelassenen Zaunarten entstehen.

Darüber hinaus verläuft unmittelbar angrenzend an der Ostseite des Grundstückes die Trasse für Bahnanlagen.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“ aufgrund der Unterlagen vom 09.11.2023. Der Erteilung einer isolierten Befreiung zur Ausführung einer Photovoltaik-Fassadenanlage (wie gemäß Sachverhalt Nr. 1.1 und 1.2 beschrieben) bzw. zur Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes mit einer max. Höhe von 1,80 m wird zugestimmt. Die Ausführung einer Einfriedungshöhe von 2,50 m ist nicht möglich und könnte auch nicht im Zuge des Verfahrens zur Erteilung einer isolierten Befreiung zugelassen werden.

Im Rahmen der im östlichen Grundstücksbereich vorbeiführenden Bahnanlagen dürfen sich aufgrund der vorgesehenen Konstruktionen bzw. der verwendeten Baumaterialien keine negativen

Auswirkungen auf den Bahnverkehr ergeben – dem Antragsteller wird diesbezüglich vor Beginn der Maßnahmen eine abschließende Abstimmung mit der DB Netz AG (Adam-Riese-Straße 11 – 13, 60327 Frankfurt) empfohlen.

Variante 2:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“ aufgrund der Unterlagen vom 09.11.2023. Der Erteilung einer isolierten Befreiung zur Ausführung einer Photovoltaik-Fassadenanlage bzw. zur Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes kann nicht zugestimmt werden. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fassadengestaltung und Einfriedungen sind zu berücksichtigen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Rahmen der Variante 1 und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“ aufgrund der Unterlagen vom 09.11.2023. Der Erteilung einer isolierten Befreiung zur Ausführung einer Photovoltaik-Fassadenanlage (wie gemäß Sachverhalt Nr. 1.1 und 1.2 beschrieben) bzw. zur Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes mit einer max. Höhe von 1,80 m wird zugestimmt. Die Ausführung einer Einfriedungshöhe von 2,50 m ist nicht möglich und könnte auch nicht im Zuge des Verfahrens zur Erteilung einer isolierten Befreiung zugelassen werden. Im Rahmen der im östlichen Grundstücksbereich vorbeiführenden Bahnanlagen dürfen sich aufgrund der vorgesehenen Konstruktionen bzw. der verwendeten Baumaterialien keine negativen Auswirkungen auf den Bahnverkehr ergeben – dem Antragsteller wird diesbezüglich vor Beginn der Maßnahmen eine abschließende Abstimmung mit der DB Netz AG (Adam-Riese-Straße 11 – 13, 60327 Frankfurt) empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Vorberatender Teil

6 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Äußeren Ludwigstraße/Alter Bahnhof; Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

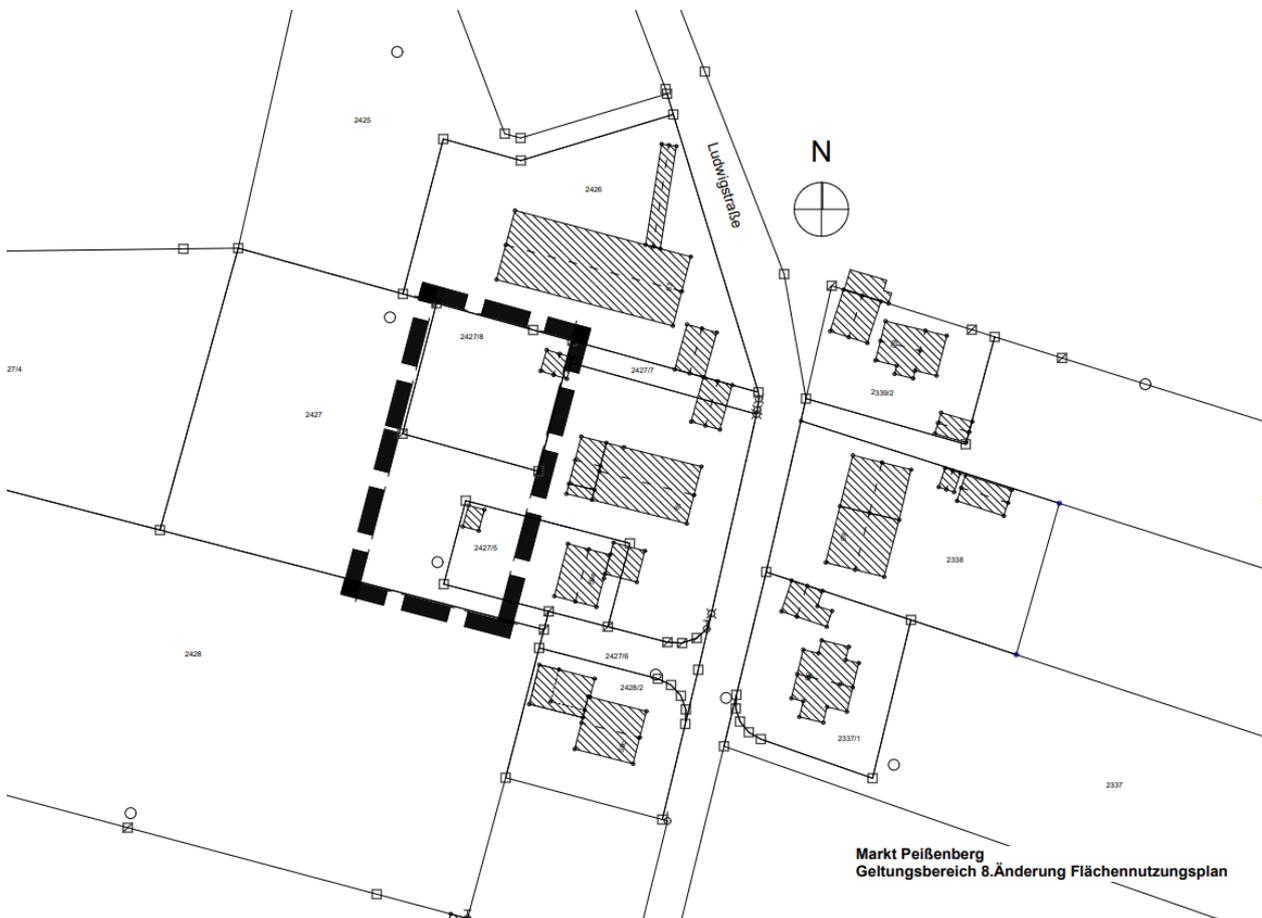
In seiner Sitzung vom 29.09.2021 hat der Marktgemeinderat Peißenberg der Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Flurnummer 2427/8 zugestimmt. Ein diesbezüglicher Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.07.2023 geschlossen.

Ziel ist das Erreichen und Sicherung einer sinnvollen Ortsabrundung in diesem Bereich und Schaffung eines weiteren Baurechts.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das betroffene Flurstück allerdings als private Grünfläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die geplante Abrundung der Baugrenzen widerspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der unten gezeigten Darstellung.



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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Bereich „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ im dargestellten Geltungsbereich. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die geplante Bebauung im Bereich des Flurstücks 2427/8 mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof", Billigung des Vorentwurfes, Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Am 26.07.2023 hat der Marktgemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die

Änderungsfläche umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2427 (teilweise), 2427/5, 2427/6, 2427/7 und 2427/8 der Gemarkung Peißenberg sowie einen Teilbereich der Ludwigstraße. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,395 ha.

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

Der betroffene Bereich befindet sich an der Grenze zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan im östlichen Teil als Wohngebiet, im westlichen Teil als private Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dadurch wird das sich aus § 8 Abs. 2 BauGB ergebende Entwicklungsgebot nicht erfüllt. Allerdings ermöglicht § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zwischen Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung.

Der Verwaltung liegt nun eine Vorentwurfsplanung sowie Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.11.2023 vor.

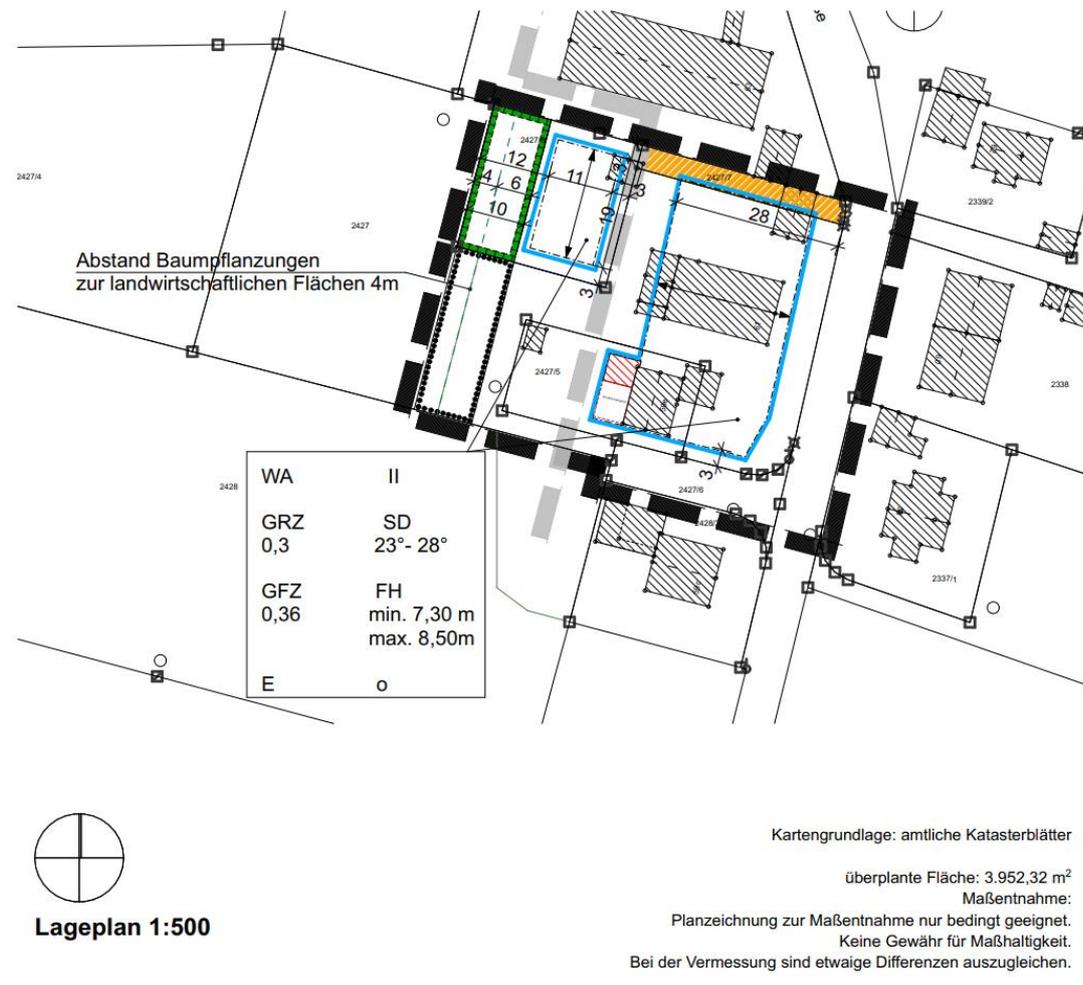
Ziel der Planung ist die Schaffung einer Ortsabrundung am westlichen Rand der Siedlung am Alten Bahnhof zum Übergang zur Landschaft. Dabei soll nicht grundsätzlich die bestehende Bebauung um eine 2. Reihe erweitert werden. Vielmehr soll durch eine kleine Hausgruppe eine geordnete Grenze der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden (Ortsabrundung).

Die momentane Bebauung soll hierbei um ein Grundstück ergänzt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Art der Nutzung bleibt bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Für den Bereich des Flurstücks 2427/8 ist eine Baum-, Strauch- und Heckenpflanzung im Rahmen der Grünordnung festgesetzt. Dadurch wird eine Ortstrandeingrünung gewährleistet. Ebenso soll dadurch der Strauch- und Baumbestand ersetzt werden, der vermutlich aufgrund des Neubaus wegfällt.

Im Bereich des Flurstücks 2427/5 soll der bestehende Strauch- und Baumbestand erhalten bleiben.

2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" des Marktes Peißenberg



4. Bauwe § 23 Bau

4.1. Baug

4.2 Bauwe

Garagen s
Nebenank
zulässige

Es gilt die

5. Baulic

5.1 Dachfr

Zulässig s
Anbauten,
bis max. 5

SD

5.2 Dacha

Dachgaub

5.2 Dachd

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

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Vorentwurfes in der Fassung vom 23.11.2023 und die Weiterführung des Verfahrens mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

10:0

8 Vollzug des BauGB: Antrag auf 8. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kramerstraße": Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 3312/9 und 3312 der Gemarkung Peißenberg (Sonnenstraße 49) ist ein Anbau bzw. Umbau am vorhandenen Lebensmittelmarkt beabsichtigt. Es soll eine

weitere Verkaufsfläche geschaffen und im bestehenden Bereich des Parkplatzes ein Backshop-Container errichtet werden. Die bisherige Fläche des Backshops soll durch einen Umbau als weitere Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes genutzt werden. Als Ersatz für den wegfallenden Backshop soll ein Container auf dem Parkplatz errichtet werden.

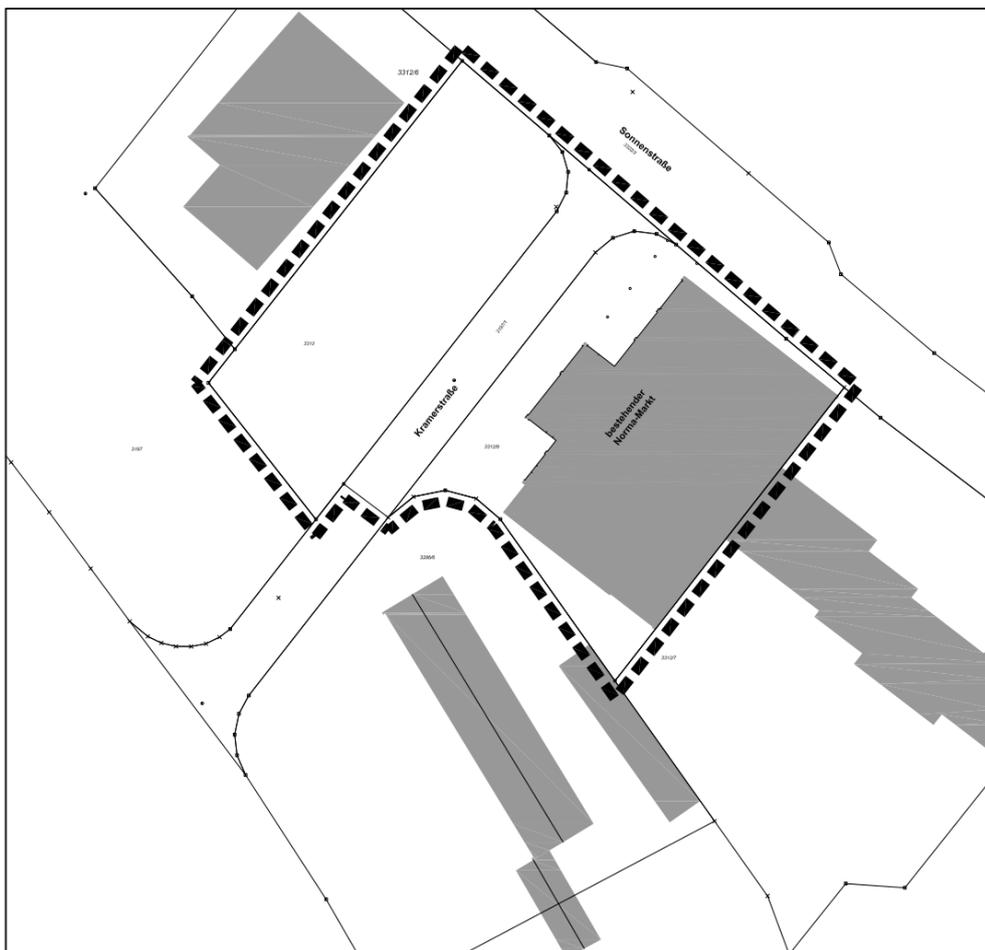
Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kramerstraße“. Der Bereich ist als Mischgebiet, § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ein Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 08.05.2023 behandelt.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde in der Sitzung vom 08.05.2023 jedoch abgelehnt. Es ergab sich im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke aus Sicht der Bauverwaltung eine Baugrenzenüberschreitung, ebenso wie durch die Aufstellung des Backshop-Containers.

Um einen Umbau und Errichtung des Back-Containers zu ermöglichen wurde am 26.07.2023 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „An der Kramerstraße“ gestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem unten dargestellten Umgriff:



Mit der Verwaltung wurde bereits abgestimmt, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auch das bestehende Verkehrskonzept verbessert werden soll, da die Errichtung des Backshops auf der bestehenden Parkfläche eine erhöhte Verkehrssicherheit erfordert. Dazu wurde bereits ein Vorschlag vorgelegt, der jedoch noch abzustimmen ist. Das Konzept sieht u.a. vor, die Einmündung zu verändern und Pflasterungen vorzunehmen. Nach Abstimmung sollen diese Unterlagen auch dem Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorgestellt werden.

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Der Ausschuss empfiehlt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kramerstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem dargestellten Geltungsbereich.

Abstimmungsergebnis:

9:1

9 Vollzug des Bau GB; Bebauungsplan für eine "Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Roßlaich"; Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Vorbemerkungen

Insbesondere die internationalen und nationalen Vorgaben zum Ausbau erneuerbarer Energien und die aktuellen Herausforderungen hinsichtlich der Bereitstellung klimaneutraler und staatenunabhängiger Energien erfordern ein schnelles Handeln der Kommunen. Gleichzeitig ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um unter anderem auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht weiter zu reduzieren. Solaranlagen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt, weshalb eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und eine verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach dem BauGB erforderlich sind.

Der Markt Peißenberg möchte mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Roßlaich – Gemarkung Peißenberg“ und der im Parallelverfahren aufgestellten 6. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Agri-Photovoltaikanlage schaffen. Hierdurch soll die Energiegewinnung mit erneuerbaren Energien unterstützt und ein Beitrag zur Erreichung der internationalen Klimaziele geleistet werden. Gleichzeitig ist bei einem stetig wachsenden Flächenverbrauch sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um unter anderem auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht weiter zu reduzieren. Daher soll die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung (Rinderbeweidung) auf den dafür vorgesehenen Flächen fortgeführt werden. Durch die Doppelnutzung der Flächen kann eine ressourcenschonende Erzeugung von erneuerbaren Energien erfolgen und der Flächenkonkurrenz zwischen der Erzeugung von Energie und der Erzeugung von Lebensmitteln entgegenwirkt werden.

Zur Baurechtschaffung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Agri-PV“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebietsfläche beträgt 3,6 ha, der gesamte Geltungsbereich umfasst 4,3 ha. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 6. Änderung wird der Bereich analog zum Bebauungsplan als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Agri-PV“ dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Fl. Nrn. 1491, 1491/4, 1492 (Gemarkung Peißenberg, OT Roßlaich)

Da das Vorhaben durch einen Vorhabenträger realisiert wird, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB. Elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Auf der östlich angrenzenden nachbargemeindlichen Fläche der Gemeinde Polling (Fl. Nrn. 967, Teilfläche der Fl. Nr. 960, Gemarkung Polling) wird die geplante Agri-Photovoltaikanlage

weitergeführt. Die Baurechtschaffung erfolgt zeitgleich in einem eigenen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Polling.

Verfahren

Der Marktgemeinderat hat am 23.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-Photovoltaikanlage im Gebiet Roßlaich“ beschlossen, am 20.03.2023 den Vorentwurf gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Sitzung am 26.07.2023. In selbiger Sitzung wurde der Entwurf in der Fassung vom 26.07.2023 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Sitzung am 18.10.2023 erfolgte die Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die erneute Billigung des Entwurfs. Aufgrund der Änderungen zum Blendschutz erfolgte in der Zeit vom 10.11.2023 bis 27.11.2023 eine erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in der Zeit vom 31.10.2023 bis 17.11.2023 die erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von Seiten des Landratsamts Weilheim-Schongau (SG Städtebau) wurde lediglich um Anpassung der Ausführungen der LAI-Hinweise im Umweltbericht gebeten. Darüber hinaus gingen keine Einwände ein und es waren keine weiteren Änderungen veranlasst.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

06 Staatliches Bauamt Weilheim

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

01 Landratsamt Weilheim-Schongau – Bauleitplanung vom 16.11.2023

05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau vom 16.11.2023

Stellungnahmen mit Hinweisen haben vorgebracht:

01-1 Landratsamt Weilheim-Schongau – Untere Naturschutzbehörde vom 07.11.2023

01-3 Landratsamt Weilheim-Schongau – Städtebau vom 14.11.2023

Stellungnahmen mit Hinweisen

01-1 Landratsamt Weilheim-Schongau – Untere Naturschutzbehörde vom 07.11.2023

Az.: --

| Stellungnahme | Fachliche Würdigung / Abwägung |
|--|---------------------------------------|
| [...] wir werden uns seitens des fachlichen Naturschutzes im Rahmen der dritten Beteiligung zur Abwägung der Marktgemeinde nun nicht nochmal äußern. | Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. |

| Stellungnahme | Fachliche Würdigung / Abwägung |
|--|--|
| <p>Zur Frage des derzeit in Diskussion befindlichen und von der Straßenbaubehörde geforderten Blendschutzes hatten wir uns gegenüber [dem] Planungsbüro OPLA bereits am 5. Oktober geäußert und mitgeteilt, dass wir einen 3,50 m hohen Blendschutz-Zaun aus Gründen des Landschaftsbilds als techn. Bauwerk ablehnen würden. Stattdessen erscheint uns der Vorschlag für eine heckenartige Vorpflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vertretbar.</p> <p>Auch wäre es aus meiner Sicht vertretbar, wenn die Höhe der Bäume sukzessive in den in den folgenden Jahren durch fachgerechten Rückschnitt (kein Verstümmeln!) erforderlichenfalls reduziert würde, um eine Verschattung der Anlage zu verhindern. Und auch eine Entnahme der (hochwachsenden) Bäume (I. und II. Wuchsordnung) ist sicherlich möglich, sobald und soweit ein ausreichender Sichtschutz gewährleistet wäre.</p> | <p>Die Belange des fachlichen Naturschutzes wurden bereits bei der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Die Aufstellung eines Blendschutzzauns erfolgt ausschließlich nur dann, wenn der Blendschutz über die Bepflanzung nicht ausreichend sichergestellt werden kann. Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.</p> |

01-3 Landratsamt Weilheim-Schongau – Städtebau vom 14.11.2023

Az.: EAPL 1708.0304 – SB 41.2 – 203/3 – 11/23 En

| Stellungnahme | Fachliche Würdigung / Abwägung |
|--|---|
| <p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Der folgende Satz aus dem Umweltbericht Ziff. 2.6.2 sollte gestrichen werden, da sich diese Aussage nicht in den LAI-Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen finden lässt und eher Verwirrung stiftet im Vergleich zur Aussage davor, dass sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung bereits im Vorfeld ausklammern lassen, welche außerhalb eines 100 m Radius liegen.</p> <p>Zu streichender Satz: „In der LAI wird weiter erläutert, dass aufgrund der Bündelaufweitung von diffus reflektierten Lichtstrahlen, Immissionsorte in einer Entfernung von 700 m, 900 m oder sogar 1200 m keine „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Lichtleitlinie erfahren können.“</p> | <p>Der Satz wird klarstellend wie folgt überarbeitet:</p> <p><i>„Aufgrund der Bündelaufweitung von diffus reflektierten Lichtstrahlen, können Immissionsorte in einer Entfernung von 700 m, 900 m oder 1200 m in der Regel keine „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Lichtleitlinie erfahren.“</i></p> |

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis.

Die Hinweise des Landratsamts Weilheim-Schongau – Untere Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung des Landratsamts Weilheim-Schongau – Städtebau redaktionell geändert.

Der Ausschuss empfiehlt, den vom Büro OPLA ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Roßlaich – Gemarkung Peißenberg“ in der Fassung vom 13.12.2023 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Verfasser maxsolar – energy concepts) in der Fassung vom 18.10.2023 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

10 Kennnisgaben

Weitere Kennnisgaben:

Winterdienst:

Bgm. Zellner bedankt sich bei allen Helfern (gemeindlichen Bauhof, Freiwillige Feuerwehr und den Bürgerinnen und Bürgern) für die gute Durchführung des Winterdienstes.

MGR Rießenberger appelliert an alle Bürgerinnen und Bürger, dass bei Eintritt derartiger Winterverhältnisse es selbstverständlich sein sollte, dass parkende Fahrzeuge von der Straße entfernt werden, um die Arbeit des Bauhofes nicht zu behindern und um spätere „Schneehaufen“ auf der Straße zu vermeiden.

Radweg nach Oderding:

MGR Bichlmyr gibt einen Hinweis weiter, dass der Radweg auch durch „Nichtanlieger“ mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird und damit stark beansprucht wird. MGR Bader ergänzt dazu, dass gerade der landwirtschaftliche Verkehr angehalten ist Nebenwege zu nutzen um den Verkehr auf der Hauptstraße nicht einzuschränken.

10.1 Vollzug der StVO; Parksituation im Bereich der Bergstraße

Bekanntgaben/Nachfragen:

In der BPVU Sitzung am 13.11.2023 erkundigte sich MGR Herr Bichlmyr nach dem aktuellen Sachstand bezüglich der Verkehrssituation in der Bergstraße.

Die Bergstraße ist mittlerweile wieder verstärkt von negativen Auswirkungen im Bereich des ruhenden Verkehrs betroffen. Die Verwaltung hat daher die Kommunale Verkehrsüberwachung (Zweckverband Kommunale Dienste Oberland) angewiesen, die Bergstraße vorrangig vermehrt zu kontrollieren.

Des Weiteren bleibt es der Verwaltung vorbehalten weitere Maßnahmen zur Regulierung der Parksituation zu ergreifen. Daher sollen in Absprache mit der Polizei weitere Möglichkeiten eruiert werden. Die Verwaltung weist jedoch auch darauf hin, dass bei Eingreifen der Parkdruck an anderer Stelle auftreten kann, da hierdurch eine Verlagerung entstehen könnte.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung