



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 19.02.2024, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:32 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

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

Vertreter

Herr Michele D´Amico

Vertretung für Herrn Matthias Bichlmayr

Personal

Herr David Oppermann
Frau Johanna Thalhammer
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: WM-Tagblatt / Hr. Jepsen

Besucher: 1

Gäste/Fachleute: Frau Sua Kay / Planungsbüro raumsequenz

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Matthias Bichlmayr

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 15.01.2024 ö.T.
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (Änderungsplanung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3016/4 der Gemarkung Peißenberg (Thalacker 101)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen (Änderungsplanung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Hausmeisterwohnung und eines Veranstaltungsraumes sowie zum Anbau von Außentreppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 11)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Milchviehlaufstalles auf den Grundstücken Fl.Nr. 39/8 und 39/9 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghofsiedlung 3)
 - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/5 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerweg 15)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
Vorberatender Teil
- 4 Vollzug des BauGB; Bebauung an der Scheithaufstraße;
Einbeziehungssatzung; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen;
Satzungsbeschluss
- 5 Kenntnissgaben
 - 5.1 Nutzung von öffentlichen Feld- und Waldwegen

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 15.01.2024 ö.T.

Die Sitzungsniederschrift vom 15.01.2024 ö.T. wurde einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

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

Sachverhalt:

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

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

Das Vorhaben wurde letztmalig in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 18.09.2023 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

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

Mit einer ursprünglichen Beurteilung des Landratsamtes Weilheim-Schongau konnte eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden, hierzu nachfolgend ein Auszug des Schreibens an die Antragsteller vom 16.08.2023:

„Ihr o. g. geplantes Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Marktgemeinde Peißenberg und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Demnach wird die Eigenart der näheren Umgebung als Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens herangezogen. Das zu beurteilende Geviert in Ihrem Fall sind die angrenzenden Fl.Nr. 3016, 3016/5, 3016/2, 3014/9 und 3014/6. Das Geviert umfasst weiter die Fl.Nr. 3014/7, 3014/2 und 3014/10, welche aber aufgrund der anderen Topografie nicht als Bezugswerte anerkannt werden können. Die zuerst genannten Flurnummern werden aufgrund der Nähe zum bebauenden Grundstück und der ähnlichen topografischen Lage herangezogen. Sie entsprechen damit der näheren Umgebung und werden als Referenzobjekte für das o. g. Bauvorhaben verwendet.“

Die Planung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage weist eine Wandhöhe von 8,69 m und eine Firsthöhe von 10,23 m auf. Zudem wird das Untergeschoss teilweise mit einer Abgrabung von über zwei Metern freigelegt.

Hierbei ist deutlich zu erkennen, dass bei Ihrem Vorhaben die Firsthöhe im Vergleich zu dem höchsten Gebäude (Fl.Nr. 3016/3) um 0,62 m überschritten wird. Die Wandhöhe wird im höchsten Fall (Fl.Nr. 3014/6) um 2,58 m überschritten. Das Zulassen einer solchen Wandhöhe würde mitunter zu städtebaulichen Spannungen führen und wäre für die angrenzenden Nachbarn unzumutbar. Durch die schwierige topografische Lage und die vorhandene Hanglage in diesem Geviert erscheint das geplante Vorhaben noch mächtiger mit der geplanten Dreigeschossigkeit. Dies zeigt deutlich auf, dass Ihr geplantes Bauvorhaben über den vorhandenen Maßen liegt und die gegebenen Werte und Größen deutlich übersteigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zusammenhang mit den weiteren Merkmalen als eine Komponente des Einfügens nach § 34 BauGB gesehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen, die deutlich als Faktor des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt wird, sagt aus, dass die in der herangezogenen Umgebungsbebauung vorhandenen Höhen nicht oder nur unwesentlich überschritten werden dürfen. Bei unterschiedlichen Höhen ist grundsätzlich eine Höhe innerhalb des Rahmens zulässig. Ihre angegebenen Höhen richten sich weder nach der Umgebungsbebauung, noch befinden diese sich innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Umgebungsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit überschritten und das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Zusätzlich ist die geplante Abgrabung für das Untergeschoss in diesem Ausmaß nicht möglich. Abgrabungen in geringem Umfang sind generell nur zulässig, um ein Grundstück beispielsweise am Hang bebaubar zu machen. Sie sind aber nicht zulässig, um weiteren Wohnraum in Form einer Einliegerwohnung zu schaffen. Das gesamte Untergeschoss wird durch die Abgrabung freigelegt und somit weiterer separater Wohnraum geschaffen. Die Abgrabung ist nicht zwingend notwendig um das Grundstück bebaubar zu machen.

Auf der Grundlage der vorgelegten Pläne sehe wir daher keine Möglichkeit, über Ihren Antrag positiv zu entscheiden.“

Mit der nun vorliegenden Planung ergeben sich äußerst geringfügige Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung, die Gesamtgebäudehöhe wurde lediglich von 10,235 m auf 9,885 m reduziert.

Im Rahmen weiterer Gespräche zwischen den Antragstellern und dem Landratsamt Weilheim-Schongau wurde diesbezüglich aber entschieden, das genannte Geviert zur Beurteilung der Einfügung zu erweitern. Neu hinzugezogen werden die Grundstücke Fl.Nr. 3017/5 und 3017/1, da die dazwischenliegende Straße nicht abgrenzend sei und somit auch die gegenüberliegende Bebauung zur Beurteilung herangezogen werden kann. Aufgrund der dort vorhandenen Höhen, Kubaturen und der dreigeschossigen Wirkung könnte dem geplanten Bauvorhaben jetzt zugestimmt werden. Lt. Mitteilung des Landratsamtes soll künftig vermehrt die gegenüberliegende Bebauung miteinbezogen werden, wenn diese z. B. nicht durch eine große, stark befahrene Straße getrennt wird und das jeweilige Bauvorhaben mehr von dieser Bebauung geprägt wird. Hinsichtlich der Abgrabung wurde außerdem entschieden, dass das Plateau nun doch abgetragen werden darf. Grundsätzlich wird ein Geländeverlauf, wenn dieser seit mehr als 30 Jahren besteht, als neues Gelände angenommen. Im vorliegenden Fall wurde allerdings im Rahmen einer Einzelfallentscheidung festgelegt, dass das anscheinend künstlich geschaffene Plateau abgegraben werden darf. Dadurch würden sich aber weitreichende Auswirkungen auf die umliegende Bebauung ergeben, da viele Grundstücke im Straßenverlauf ähnliche Geländesituationen aufweisen und bei weiteren Anträgen auf Baugenehmigung identisch entschieden werden müsste. Mit der nun für zulässig erklärten Abgrabung könnte daher auch die zweite Wohneinheit im „Untergeschoss“ realisiert werden. Damit würde sich allerdings auch weiterhin eine entsprechend massive Gebäudewirkung ergeben, die mit der ursprünglichen Planung bereits abgelehnt wurde.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 11.01.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht hergestellt.

Der Argumentation des Landratsamtes Weilheim-Schongau kann nicht gefolgt werden, aus Sicht des Marktes Peißenberg fügt sich das geplante Vorhaben nach wie vor nicht in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB ein.

Variante 2:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 11.01.2024. Der Argumentation des Landratsamtes Weilheim-Schongau kann gefolgt werden, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

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 Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 11.01.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht hergestellt.

Der Argumentation des Landratsamtes Weilheim-Schongau kann nicht gefolgt werden, aus Sicht des Marktes Peißenberg fügt sich das geplante Vorhaben nach wie vor nicht in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB ein.

Abstimmungsergebnis:

6:5

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

Sachverhalt:

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

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

Das Vorhaben wurde letztmalig in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 17.07.2023 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschossflächenzahl, Wandhöhe und Stellplätze sind zu berücksichtigen. Einer Verschiebung des erforderlichen Grünstreifens kann – wie bereits im Rahmen der Bebauung des nördlichen Grundstücksbereiches erfolgt – aus Sicht des Marktes Peißenberg grundsätzlich zugestimmt werden, allerdings wird die Errichtung von befestigten Terrassenflächen innerhalb des Grünstreifens nicht befürwortet. Sofern entsprechende Planänderungen vorgenommen werden, wird die Verwaltung beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen im Zuge der laufenden Verwaltung herzustellen.“

Mit der nun vorliegenden Änderungsplanung wurde für den geplanten Neubau auch weiterhin eine Geschossflächenzahl von 0,44 ermittelt, im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Wohnbebauung auf dem Grundstück (0,40) könnte aber lt. den beigefügten Berechnungen die gemäß Bebauungsplan max. zulässige Geschossflächenzahl von 0,42 in der Gesamtheit noch berücksichtigt werden. Nach vorab erfolgter Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau könnte diese Vorgehensweise befürwortet werden.

Im Rahmen der Rücksprache konnte außerdem für die Anlage eines nicht überdachten Stellplatzes innerhalb des gemäß Bebauungsplan festgelegten Sichtdreiecks sowie einer teilweisen Positionierung der Terrassenflächen innerhalb des anzulegenden Grünstreifens eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Bezüglich des ursprünglich fehlenden Stellplatzes (Haus 1) wurde im Außenanlagenplan eine entsprechende Fläche ergänzt.

Weiterhin ergibt sich an der östlichen Gebäudeseite (Doppelhaushälfte Süd/Haus 2) eine geringfügige Überschreitung der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen max. Wandhöhe von 6,50 m (gemäß Planunterlagen dargestellte Wandhöhe ab natürlichem Gelände: 6,585 m), diesbezüglich wäre die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Befreiung notwendig.

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 (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 21.12.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Eine Verschiebung des erforderlichen Grünstreifens kann gemäß dem bereits gefassten Beschluss vom 17.07.2023 befürwortet werden. Des Weiteren kann der Erteilung einer Befreiung für eine teilweise Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgelegten max. Wandhöhe von 6,50 m (Wandhöhe Ost/Haus 2: 6,585 m) zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Hausmeisterwohnung und eines Veranstaltungsraumes sowie zum Anbau von Außentreppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 11)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 11) der Einbau einer Hausmeisterwohnung und eines Veranstaltungsraumes im Obergeschoss des bestehenden Lagergebäudes bzw. der Anbau von Außentreppen an der Ost- und Westseite des Gebäudes zugelassen werden.

Die Ein- und Anbauten wurden bereits vor längerer Zeit – ohne Einholung einer entsprechenden Baugenehmigung – ausgeführt und im Jahr 2023 im Rahmen der Bauüberwachung aufgegriffen. Hierbei wurde außerdem festgestellt, dass auch im Erdgeschossbereich gewerbliche Nutzungen

stattfinden, die nicht mehr einer reinen Lagertätigkeit entsprechen – weitere Angaben hierzu wurden auch mit den aktuell eingereichten Antragsunterlagen nicht getroffen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“ an einer Gemeindestraße (Alte Kohlenwäsche).

Der genannte Bebauungsplan enthält zur Art der baulichen Nutzung die nachfolgende Formulierung (Auszug):

„Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.“

Diesbezüglich wäre im Rahmen der Zulassung einer Wohnnutzung grundsätzlich die Zustimmung zur Erteilung einer entsprechenden Ausnahme erforderlich - sofern der o. g. Bezug zur gewerblichen Nutzung überhaupt besteht bzw. nachgewiesen werden kann.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Begrenzungslinie – 40 m ab Mitte Gleiskörper der östlich des Grundstückes verlaufenden Bahnlinie – vor, innerhalb dieses Bereiches sind Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO generell nicht zugelassen.

Die genannte Begrenzungslinie wurde in den eingereichten Planunterlagen nicht dargestellt, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich ggf. ein Teilbereich des Gebäudes bereits innerhalb der betroffenen Zone befindet und sich diesbezüglich auch Auswirkungen auf die im östlichen Gebäudebereich eingebaute Wohneinheit ergeben könnten.

Weitere Angaben zu den erforderlichen Stellplatzflächen im Zuge der hinzukommenden bzw. möglicherweise auch bereits geänderten Nutzungen im Erdgeschossbereich wurden in den Antragsunterlagen ebenfalls nicht getroffen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 05.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann im Zuge der derzeit vorliegenden Unterlagen und Angaben nicht hergestellt werden.

Für eine konkrete Beurteilung wären aus Sicht des Marktes Peißenberg zunächst weitere Angaben zu den tatsächlich vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen im Erdgeschoss erforderlich – insbesondere auch dahingehend, in wie weit überhaupt ein Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung („Hausmeisterwohnung“) im Sinne der gemäß Bebauungsplan festgelegten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnungen hergestellt werden kann.

Außerdem soll vorab nachgewiesen werden, dass sich die Wohnnutzung nicht bereits innerhalb der gemäß Bebauungsplan festgesetzten 40 m-Begrenzungslinie befindet.

Des Weiteren sind die für die tatsächlichen Nutzungen erforderlichen Stellplatzflächen zu ermitteln und in den Planunterlagen darzustellen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Milchviehlaufstalles auf den Grundstücken Fl.Nr. 39/8 und 39/9 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghofsiedlung 3)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 39/8 und 39/9 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghofsiedlung 3) die Errichtung eines Milchviehlaufstalles beabsichtigt. Der Neubau ist nördlich der bestehenden Hofstelle vorgesehen und umfasst lt. Antragsunterlagen eine Grundfläche von 1.180,41 m².

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Berghofsiedlung).

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 06.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/5 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerweg 15)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/5 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerweg 15) die Errichtung eines Nebengebäudes beabsichtigt. Die Neuerrichtung des erdgeschossigen Gebäudes ist im nordwestlichen Grundstücksbereich – nördlich der bestehenden Betriebsgebäude der Kläranlage – mit einer Grundfläche von ca. 28 m² vorgesehen, als Dachform ist die Ausführung einer Pultdachkonstruktion mit einer Neigung von 6 Grad geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB an einer Gemeindestraße (Ammerweg).

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 07.02.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; Bebauung an der Scheithaufstraße; Einbeziehungssatzung; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 26.01.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück mit Fl. Nr. 509/16, Gemarkung Ammerhöfe beschlossen.

Planungsanlass und Ziel:

Durch die Einbeziehungssatzung soll die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 509/16, Gemarkung Ammerhöfe dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Fläche ist etwa 150 m² groß. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnfläche dargestellt ist. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB soll durch die Planung diese Fläche in den bebauten Zusammenhang des Ortsteils einbezogen werden. Dadurch würde sich die Beurteilung der baurechtlichen Grundlagen und Genehmigungsfähigkeit des geplanten Neubaus nach § 34 BauGB richten. Momentan ist die Fläche mit einem unbewohnten, abbruchreifen Einfamilienhaus bebaut.

Vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB

§ 13 Abs. 1 BauGB ist anwendbar. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist somit nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB), Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 6a Abs. 1, § 10a Abs. 1) kann ebenfalls abgesehen werden.

Entwurfsplanung und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 26.07.2023 die Entwurfsplanung in der Fassung vom 24.07.2023 gebilligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.07.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2023 bis 20.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.10.2023. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2023 im gleichen Zeitraum beteiligt.

In diesem Zeitraum gingen folgende Stellungnahmen ein:

Stellungnahmen wurden angefordert von:

1. Regierung von Oberbayern
2. Planungsverband Region Oberland
3. Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern
4. Handwerkskammer für München und Oberbayern
5. IHK für München und Oberbayern

6. LRA Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle
7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
8. LRA Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz
9. LRA Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
10. Staatliches Bauamt Weilheim
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
12. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Bergrechteverwaltung
15. Gemeinde Polling
16. Gemeinde Böbing
17. Gemeinde Oberhausen
18. Gemeinde Hohenpeißenberg
19. Gemeinde Wessobrunn
20. Eisenbahn-Bundesamt
21. Peißenberger Kraftwerks GmbH
22. Gemeindewerke Peißenberg
23. DB Netz AG

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

1. Gemeinde Böbing mit Schreiben vom 06.10.2023
2. Staatliches Bauamt Weilheim Bereich Straßenbau mit Schreiben vom 06.10.2023
3. Gemeinde Polling mit Schreiben vom 26.10.2023
4. IHK für München und Oberbayern mit Schreiben vom 02.11.2023
5. Landratsamt Weilheim-Schongau – Städtebau mit Schreiben vom 09.11.2023
6. Gemeinde Oberhausen mit Schreiben vom 10.11.2023
7. Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 16.11.2023
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 16.11.2023
9. Gemeindewerke Peißenberg KU mit Schreiben vom 17.11.2023
10. Planungsverband Region Oberland mit Schreiben vom 22.11.2023

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. Immobilien Freistaat Bayern Bergrechteverwaltung – München mit Schreiben vom 09.10.2023
2. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg – Frau Linda Brandes mit Schreiben vom 10.10.2023
3. Regierung von Oberbayern - München mit Schreiben vom 10.10.2023
4. Landratsamt Weilheim-Schongau – Umweltschutzverwaltung mit Schreiben vom 20.10.2023
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – München mit Schreiben vom 23.10.2023
6. Landratsamt Weilheim-Schongau – Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege mit Schreiben vom 14.11.2023
7. Landratsamt Weilheim-Schongau – Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 14.11.2023
8. Landratsamt Weilheim-Schongau – Abteilung Bauleitplanung mit Schreiben vom 15.11.2023
9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit Schreiben vom 17.11.2023

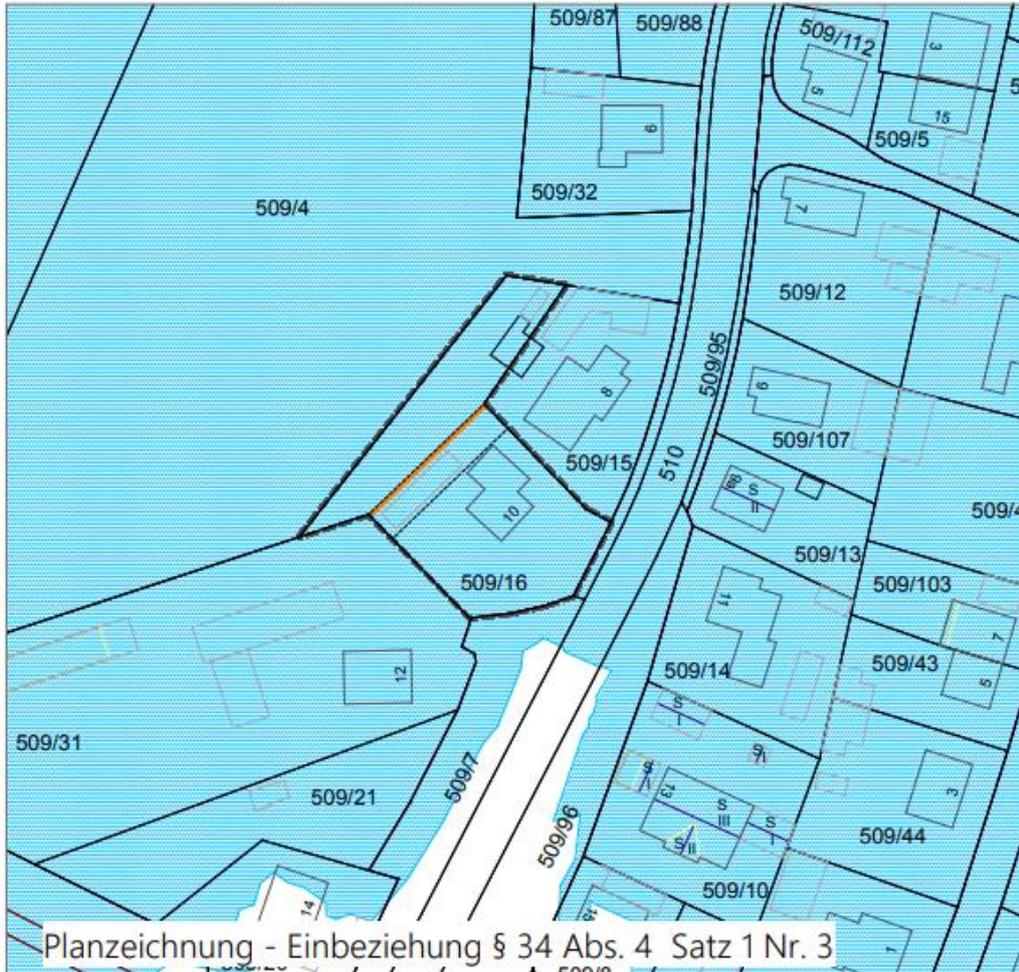
Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
3. Gemeinde Hohenpeißenberg
4. Gemeinde Wessobrunn
5. Peißenberger Kraftwerks GmbH
6. DB Netz AG

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
- 1.2. Innerhalb des gemäß Ziff.1.1. Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB



B Hinweise durch Planzeichen

- Bisherige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- █ Bebauungstiefe neu
- ▨ Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem}

Planzeichnung in der Fassung vom 19.02.2024

1. Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern Bergrechteverwaltung – München mit Schreiben vom 09.10.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
---------------	------------------------------

<p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine altbergbauliche Tagesöffnung auf dem Flurstück 509/16, Gemarkung Ammerhöfe. Auch wurde unter dieser Fläche kein oberflächennaher Bergbau, d. h. bis 100 m Tiefe, betrieben.</p> <p>1970 wurde ca. 290 m westlich vom Grundstück Kohle in über 1.000 m unter Geländeoberkante gewonnen. Abgebaut wurde das Flöz 10/11 mit einer Mächtigkeit von ca. 1,5 m. Etwaige durch diesen Abbau bedingte Setzungsprozesse dürften nach hiesiger Einschätzung auf Grund der über 50 Jahre zurückliegenden Abbauphase bereits abgeschlossen sein.</p> <p>Auch wenn diese nahezu 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 Gebirgsverbund treffen können. Wir empfehlen, diese Tatsache bei der Planung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten Auffälligkeiten auf dem Flurstück 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.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Anregung ist zunächst entgegen zu halten, dass sich bereits bebaute Grundstücke mit Gebäuden im näheren Umfeld als das gegenständliche Baugrundstück befinden. Zudem ist auch dieses bereits bebaut und der zu erweiternde Teil nach Westen hin als nicht signifikant einzustufen. Somit wird grundsätzlich die Auffassung der Bergrechteverwaltung geteilt, dass eine Gefährdung, z.B. durch Setzungen im Grundstück nahezu unwahrscheinlich ist und dieser Sachverhalt somit der gegenständlichen Planung nicht entgegensteht. Unbeschadet dessen empfiehlt es sich grundsätzlich vor der Errichtung neuer Gebäude eine Baugrunduntersuchung zur Eruierung der Trag- und Sickerfähigkeit der anstehenden Böden durchführen zu lassen. Die Hinweise der Bergrechteverwaltung werden daher- in verkürzter Form – in die Hinweise der Einbeziehungssatzung redaktionell übernommen und in der Planbegründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauwerber zur Beachtung weitergeleitet.</p>
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt den redaktionellen Hinweis zu etwaigen Setzungen durch die Bergbautätigkeiten im weiteren Umfeld des Plangebiets – in verkürzter Form – unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ sowie ein entsprechendes Kapitel in der Planbegründung redaktionell mit aufzunehmen.</p>

2. Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg - Frau Linda Brandes mit Schreiben vom 10.10.2023

<p>Stellungnahme</p> <p>Gegen die o.g. Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 509/16 der Gemarkung Ammerhöfe in der Marktgemeinde Peißenberg bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.</p>	<p>Fachliche Würdigung/Abwägung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>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.</p>	<p>Der Anforderung wurde gefolgt und mit der Fachstelle Kontakt aufgenommen und über das Verfahren informiert. Laut Schreiben von Frau Bücherl wurde die Deutsche Bahn- AG zum 9.10 bereits informiert und es liegt keine Betroffenheit vor. (siehe Beteiligungsliste vorrausgehend)</p>
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an.</p>

3. Stellungnahme Regierung von Oberbayern - München mit Schreiben vom 10.10.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Hinweis: Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensmerkern und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die entsprechenden Daten werden nach Abschluss des Verfahrens an die Fachstelle weitergeleitet.</p>
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an.</p>

4. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau – Umweltschutzverwaltung mit Schreiben vom 20.10.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Dieses Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 20.10.2023, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf der vorgenannten Flurnummer Altlasten befinden. Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Einbeziehungssatzung aufzunehmen:</p> <p><i>„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird redaktionell unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ mit aufgenommen. Grundsätzlich wird zur Eruierung der Bodenverhältnisse und deren Tragverhalten im Zuge der weiteren Planungen ein Baugrundgutachten empfohlen. Im Weiteren wird dieser Sachverhalt in die Planbegründung mit aufgenommen.</p>

<p><i>schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“</i></p>	
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt den redaktionellen Hinweis zum Umgang mit etwaigen Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen und die Empfehlung zur Erstellung eines Baugrundgutachtens im Zuge des Bauantrags unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ sowie ein entsprechendes Kapitel in der Planbegründung redaktionell mit aufzunehmen.</p>

5. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – München mit Schreiben vom 23.10.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>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. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ wird – in verkürzter Form – ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit etwaigen Bodendenkmalen gem. Art 8 Nr. 1+2 BayDSchG redaktionell mit aufgenommen.</p> <p>Im Weiteren wird dieser Sachverhalt in die Planbegründung mit aufgenommen.</p>

<p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p>	
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt den redaktionellen Hinweis zum Umgang mit etwaigen Bodendenkmälern gem. Art. 8 Nr.1+2 BayDSchG – in verkürzter Form – unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ sowie ein entsprechendes Kapitel in der Planbegründung redaktionell mit aufzunehmen.</p>

6. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau – Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege mit Schreiben vom 14.11.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>§ 1a BauGB (Eingriffsregelung) § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht)</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Keine Äußerung</p> <p><u>Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen</u> Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.</p> <p><u>Grünordnung:</u> Wir empfehlen eine Festsetzung zur Einfriedung zu treffen, ansonsten sind im Extremfall 2 Meter hohe Mauern zulässig.</p> <p>Bitte einen Hinweis aufnehmen, dass die Freiflächengestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung gilt.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beteiligung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung ist zunächst entgegen zu halten, dass sich die westliche Grenze des Grundstücks im Außenbereich befindet. Im Weiteren wird eine ausschließlich für dieses Grundstück geltende Festlegung zur Zulässigkeit von Einfriedungen für nicht zielführend und auch städtebaulich nicht begründbar erachtet. Hier ist aber auszuführen, dass sich am westlichen Rand des Grundstücks bereits ein Zaun befindet, welcher im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planung nicht betroffen ist und erhalten bleiben kann. Im Weiteren wird unter Ziff. C „Hinweise durch Text“, dass im Westen des Plangebiets auf eine ortsrandgerechte Eingrünung sowie entsprechende durchlässige, nicht massive Einfriedungen zu achten ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ werden die für den Markt Peißenberg allgemein geltenden Satzungen zur Freiflächengestaltung und zu den Stellplätzen (in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung) redaktionell mit aufgenommen.</p>

<p>Wünschenswert wären weitere Festsetzungen zur Grünordnung, die aber den Rahmen einer Einbeziehungssatzung sprengen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – wie richtig ausgeführt, handelt es sich hier um eine Einbeziehungssatzung zur Festlegung der Grenze für die Bebaubarkeit im Westen des gegenständlichen Grundstücks. Weitere Festsetzungen darüber hinaus, wie z.B. zur Grünordnung sollen nicht getroffen werden.</p>
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt die allgemein geltenden Satzungen der Gemeinde zur Freiflächengestaltung und zu den Stellplätzen (in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung) und einen Hinweis zur ortsrandgerechten Eingrünung sowie entsprechende durchlässige, nicht massive Einfriedung am westlichen Rand des Grundstücks unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ sowie ein entsprechendes Kapitel in der Planbegründung redaktionell mit aufzunehmen.</p>

7. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau – Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 14.11.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>1. Verkehrslärmimmissionen</p> <p>Gemäß der in der Begründung in Abbildung 2 dargestellten Übersichtsskizze für die geplante Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung rückt die Wohnbebauung im Vergleich zum Bestand deutlich näher an die vielbefahrene Scheithaufstraße heran. Der Abstand zur Straße beträgt in der Skizze für die nächstgelegene Bebauung künftig nur noch ca. 5 m, wohingegen das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück (zum Abriss bestimmt) einen Abstand zur Straße von ca. 15 m aufweist.</p> <p>In der im Jahr 2022 von der Marktgemeinde Peißenberg in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung durch den Gutachter Prof. Dr.-Ing. Kurzak (Bericht vom 14.03.2023) wurde mittels einer Erhebung der Verkehrsbelastung an der Scheithaufstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.080 Kraftfahrzeugen ermittelt.</p> <p>Eine mit diesem Eingangswert durchgeführte überschlägige Berechnung der Verkehrslärmimmissionen ergibt im direkt an die Scheithaufstraße angrenzenden Bereich der Einbeziehungssatzung eine Überschreitung selbst der in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete festgesetzten</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Stellungnahme der Fachstelle Technischer Umweltschutz ist zunächst entgegen zu halten, dass es sich beim gegenständlichen Verfahren um eine Einbeziehungssatzung handelt, in welcher die Bebaubarkeit des Grundstücks nach Westen hin zum Ortsrand, d.h. auf der von der Scheithaufstraße abgewandten Seite definiert und „einbezogen“ wird. Im Weiteren ist die Bebaubarkeit der Grundstücke, z.B. auch in Art und Maß der analog zur Bebauung im Umfeld des Plangrundstücks weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Es obliegt in diesem Fall der jeweiligen Kommune, darüber hinaus einzelne konkrete Festsetzungen im Plangebiet zu treffen – dies ist aber bei der gegenständlichen Planung insgesamt, z.B. auch die Grünordnung und etwaigen Regelungen zum Hochwasserschutz betreffend, nicht erforderlich.</p> <p>Die Planung beeinflussenden Parameter sollen hier weiterhin in der Verantwortung des Bauherren i.V. mit dem Planungsbüro untersucht und im Wege eines Bauantrags (mit entsprechenden Auflagen) beurteilt werden.</p> <p>Die Stellungnahme der Fachbehörde mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ist aber dahingehend hilfreich, weil diese dem künftigem Bauherren frühzeitig anzeigen, dass die genannten Konflikte zu</p>

Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts.

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm zunächst die Vorschriften der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) einschlägig, die im Beiblatt 1 zu Teil 1 strengere Immissionswerte vorgibt als die 16. BImSchV. Nach der Rechtsprechung können aber insbesondere bei der Überplanung bestehender Gebiete mit einer entsprechenden (städtebaulichen) Begründung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Unabhängig davon, ob die Werte der DIN 18005 oder die Werte der 16. BImSchV angesetzt werden, gilt in der Bauleitplanung allerdings, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (z.B. Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (z.B. Grundrissorientierung, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden. Rein passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung), sind nur wirksam, wenn sie geschlossen sind. Da aber auch Schallschutzfenster nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs vor allem nachts häufig offenstehen, können sie ihren Zweck nicht erfüllen. Schallschutzfenster sollten daher nur als „letztes Mittel“ eingesetzt werden.

Gemäß den Ausführungen der DIN 18005 (Teil 1, Beiblatt 1) ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Dieser Wert wird im an die Scheithaufstraße angrenzenden Grundstücksbereich deutlich überschritten.

2. Gewerbelärm

Gemäß eigener Recherche befindet sich auf dem südwestlich angrenzenden Flurstück Fl.Nr. 509/31 eine Drechslerei für Holz(kunst)objekte. In welchem Umfang dort geräuschintensive Maschinen und Geräte eingesetzt werden oder ggf. Lkw-Lieferverkehr zur Nachtzeit stattfindet ist in unserem Sachbereich nicht bekannt. Geräuschintensive Arbeiten auf dem Betriebsgrundstück oder nächtlicher Lieferverkehr (in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) können jedoch zu Lärmkonflikten im Bereich der Einbeziehungssatzung führen.

Rechtsgrundlagen

den Verkehrslärm – und Gewerbeimmissionen voraussichtlich nur im Rahmen eines Fachgutachtens bewältigt werden können.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V. mit DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988);

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu 1. Verkehrslärmimmissionen:

Im Baufenster der Einbeziehungssatzung sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen. Wir empfehlen für die geplanten Doppelhaushälften im südlichen Grundstücksbereich festzusetzen, dass die Haushälften senkrecht zur Scheithaufstraße orientiert werden. So bestehen für beide Haushälften zur Straße abgewandte Lüftungsmöglichkeiten über Fenster an der Nordwestfassade. An diesen Fassadenseiten sollten die Schlafräume orientiert werden. Wir schlagen folgende Formulierung vor:

Im südlichen Bereich des Baufensters an der Scheithaufstraße sind Wohngebäude so anzuordnen, dass die Schlaf- und Kinderzimmer über die Nordwestfassade belüftet werden können. Doppelhaushälften sind dementsprechend senkrecht zur Straße zu orientieren. Die weiteren Wohnräume (außer der Schlaf- und Kinderzimmer) z.B. Wohnzimmer und -küchen, Büroräume u.ä. sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen welches - sich an der Nordwest- oder Südwestfassade befindet oder - an der Nordostfassade einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Scheithaufstraße von 13 m aufweist oder - durch eigene Gebäudeteile z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil, Wintergarten, vorgezogene Garage o.ä. von der Scheithaufstraße abgeschirmt wird. Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Planteil mit dem

Wie oben ausgeführt, werden im Rahmen der gegenständlichen Planung zunächst keine konkreten Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ wird jedoch – in verkürzter Form – ein Hinweis zum Umgang und zur erforderlichen sachgerechten Beurteilung der möglichen Konflikte durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und die Erfordernis eines Immissionsgutachtens im Zuge des Bauantrags redaktionell mit aufgenommen. Im Weiteren wird in der Planbegründung entsprechend ein Kapitel zum Verkehrs- und Gewerbelärm ergänzt.

<p>Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ kenntlich zu machen und in den Festsetzungen und in der Begründung näher auszuführen.</p> <p><u>Zu 2. Gewerbelärm:</u> Die gewerbliche Nutzung auf dem an die Einbeziehungssatzung südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück ist lärmtechnisch zu bewerten und in der Begründung entsprechend auszuführen. Dafür ist beim Betreiber des Gewerbebetriebs abzufragen, welche Arbeiten auf dem Grundstück erfolgen. Soweit geräuschintensive Maschinen und Geräte eingesetzt werden oder Schallemissionen durch Lieferverkehr sowie Be-/Entladungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgehen, ist eine schalltechnische Untersuchung (anerkannter Sachverständiger im Sinne von § 29 b BImSchG) durchzuführen, mit der nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.</p>	
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt einen Hinweis zum Umgang und zur erforderlichen sachgerechten Beurteilung der möglichen Konflikte durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sowie die Erfordernis eines Immissionsgutachtens im Zuge des Bauantrags – in verkürzter Form –unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ sowie ein entsprechendes Kapitel in der Planbegründung redaktionell mit aufzunehmen.</p>

8. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau – Abteilung Bauleitplanung mit Schreiben vom 15.11.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Im Übrigen möchten wir uns hierzu wie folgt äußern:</p> <p>Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen regelmäßig als sog. Bau- fenster festgelegt, die die überbaubaren Flächen vollständig umfassen. (aus: Ulrich Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 3. Auflage, Rn. 888).</p> <p>Vorliegend wird keine Fläche von der Baugrenze umfasst. Vielmehr dient die Festsetzung dazu, die Bebaubarkeit des Grundstückes an der blauen Linie enden zu lassen. Dem Planungswillen der Gemeinde</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung der einzubeziehenden westlichen Grenze des Ortsrandes wird, um Missverständnisse zu vermeiden, redaktionell farblich anders dargestellt.</p>

<p>entsprechend handelt es sich nicht um eine Baugrenze, sondern um eine zeichnerisch festgesetzte Bebauungstiefe. Diese nur noch selten gebräuchliche Festsetzung wird zwar i. d. R. textlich in m angegeben (z. B. x m ab Straßenbegrenzungslinie); eine zeichnerische Darstellung ist dennoch möglich. Wir empfehlen eine andere Farbe als blau zu verwenden, da diese Farbe für Baugrenzen verwendet wird. Zudem sollte „Baugrenze“ in „Bebauungstiefe“ umformuliert werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird redaktionell von „Baugrenze“ in „Bebauungstiefe“ umformuliert. Inhaltlich ändert sich hierdurch am Planungskonzept nichts.</p>
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt zum einen die Darstellung des einzubeziehenden Bereiches farblich anders zu gestalten und im Weiteren die Bezeichnung dieser Linie von „Baugrenze“ in „Bebauungstiefe“ umzuformulieren. Beide Anpassungen sind redaktionell, inhaltlich ändert sich hierdurch am Planungskonzept nichts.</p>

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit Schreiben vom 17.11.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung/Abwägung
<p>Grundwasser Auf dem betreffenden Flurstück 509/16 der Gemarkung Ammerhöfe befindet sich gemäß unseren Karten eine Grundwassermessstelle. Der Grundwasserflurabstand wird hier mit 2,80 m unter Geländeoberkannte angegeben. Um Verunreinigungen des Grundwassers durch eine Umnutzung des Grundstücks zu vermeiden, ist diese vorab ordnungsgemäß zurückzubauen.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> - Die vorhandene Grundwassermessstelle ist vor Umnutzung des Grundstücks ordnungsgemäß zurückzubauen. - Die gesamte Rückbaumaßnahme ist nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere gemäß dem Arbeitsblatt W 135 des DVWG durchzuführen. Vorab ist eine entsprechende Rückbauanzeige inkl. Rückbaubeschreibung gemäß § 49 WHG i.V. mit Art. 30 BayWG beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen. - Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) ist ebenfalls vorab eine</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist grundsätzlich entgegen zu halten, dass es sich beim gegenständlichen Verfahren um eine Einbeziehungssatzung handelt, in welcher die Bebaubarkeit des Grundstücks nach Westen hin zum Ortsrand definiert und „einbezogen“ wird. Im Weiteren ist die Bebaubarkeit der Grundstücke, z.B. auch in Art und Maß der Bebauung analog zur Bebauung im Umfeld des Plangrundstücks weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauwerber weitergeleitet. Der etwaig erforderliche Rückbau der Messstelle ist im Wege der weiteren Planungen (Bauantrag) mit der Fachbehörde abzustimmen. Im Weiteren wird der Anregung gefolgt. Unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ werden – in verkürzter Form – die Vorschläge für die Hinweise zur Planung redaktionell mit aufgenommen.</p>

Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzuholen.

Altlasten

Die benachbarte westliche Flurnummer 509/4, Gemarkung Ammerhöfe, ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 19.000.772 aufgeführt. Da diese Flächen oft nicht flurstücksscharf hinterlegt sind, ist bei Aushubarbeiten auf der Flurnummer 509/16 ein besonderes Augenmerk auf schädliche Bodenveränderungen und Auffüllungen zu legen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Hier wird auf die Ausführungen und Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes – Umweltschutzverwaltung hingewiesen. Die Aufnahme weiterer Hinweis in die Planzeichnung wird für nicht erforderlich erachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauwerber weitergeleitet.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer 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.)“**
„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).
„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0,35 m bis 1,6 auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“
„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“
„Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden

Der Anregung wird gefolgt. **Der Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem} wird nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen.**

Der Anregung kann hier nicht gefolgt werden. Wie zuvor ausgeführt, handelt es sich beim gegenständlichen Verfahren um eine **Einbeziehungssatzung – darüberhinausgehende Festsetzungen sollen im Weiteren nicht mit aufgenommen werden.**

Die Ausführungen zur vorgeschlagenen Festsetzung Rohfußbodenoberkante, wasserdichte Ausführung von **erdberührten Bauteilen, Gebäudetechnik etc. werden jedoch in einem Kapitel in der Planbegründung mit aufgenommen.**

Diese, die Planung beeinflussenden Parameter sollen dann weiterhin gem. **§ 34 BauGB in der Verantwortung des künftigen Bauherren i.V. mit dem Planungsbüro untersucht und im Wege eines Bauantrags (mit entsprechenden Auflagen) sachgerecht bearbeitet werden.**

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass unter **Ziff. C „Hinweise durch Text“** wie folgt aufgenommen wird: **„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).“**

Darüber hinaus sind, wie zuvor ausgeführt, die **planerischen Vorschläge und Hinweise zum Hochwasserschutz (über die Kennzeichnung in der Planung hinaus gehend) kein weiterer Bestandteil dieser Planung.**

Nichtsdestotrotz werden die Hinweise insgesamt in einem eigenen Kapitel in der **Planbegründung mit aufgenommen.**

<p>Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).“</p> <p>„Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Ammer (Deiche im Bereich der Ortslage von Peißenberg) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p> <p>Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen:</p> <p>„Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – hier wird auf die vorigen Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Empfehlung der Verwaltung</p>	<p>Der Gemeinderat Markt Peißenberg schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an und beschließt die allgemeinen Hinweise zum Rückbau der Messstelle und frühzeitigen Abstimmung mit der Fachbehörde bei Planungen im Grundwasser unter Ziff. C „Hinweise durch Text“ redaktionell mit aufzunehmen. Im Weiteren wird in die Planzeichnung die Kennzeichnung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sowie unter Ziff. C folgender Hinweis: „Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem})“ sowie ein entsprechendes Kapitel in der Planbegründung redaktionell mit aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung

Durch die **beschlossenen redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen** in der Planzeichnung mit Satzung und Hinweisen sowie in der zugehörigen Planbegründung ändert sich die Planungsabsicht **grundsätzlich nicht**. Zur Planung kann entsprechend unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse des Marktgemeinderats der Satzungsbeschluss gefasst werden. **Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.**

Beschlussvorschlag:

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

Im Folgenden beschließt der Ausschuss über folgende Punkte:

Beschlussvorschlag zu 1):

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme bzw. Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen abgegeben haben:

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

1. Gemeinde Böbing mit Schreiben vom 06.10.2023
2. Staatliches Bauamt Weilheim Bereich Straßenbau mit Schreiben vom 06.10.2023
3. Gemeinde Polling mit Schreiben vom 26.10.2023
4. IHK für München und Oberbayern mit Schreiben vom 02.11.2023
5. Landratsamt Weilheim-Schongau – Städtebau mit Schreiben vom 09.11.2023
6. Gemeinde Oberhausen mit Schreiben vom 10.11.2023
7. Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 16.11.2023
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 16.11.2023
9. Gemeindewerke Peißenberg KU mit Schreiben vom 17.11.2023
10. Planungsverband Region Oberland mit Schreiben vom 22.11.2023

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
3. Gemeinde Hohenpeißenberg
4. Gemeinde Wessobrunn
5. Peißenberger Kraftwerks GmbH
6. DB Netz AG

Abstimmungsergebnis zu 1):

Beschlussvorschlag zu 2):

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass folgende Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. Immobilien Freistaat Bayern Bergrechteverwaltung – München mit Schreiben vom 09.10.2023
2. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg – Frau Linda Brandes mit Schreiben vom 10.10.2023

3. Regierung von Oberbayern - München mit Schreiben vom 10.10.2023
4. Landratsamt Weilheim-Schongau – Umweltschutzverwaltung mit Schreiben vom 20.10.2023
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – München mit Schreiben vom 23.10.2023
6. Landratsamt Weilheim-Schongau – Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege mit Schreiben vom 14.11.2023
7. Landratsamt Weilheim-Schongau – Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 14.11.2023
8. Landratsamt Weilheim-Schongau – Abteilung Bauleitplanung mit Schreiben vom 15.11.2023
9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit Schreiben vom 17.11.2023

Der Ausschuss empfiehlt, den vorgeschlagenen Anregungen und Ergänzungen der Verwaltung zu folgen. Die notwendigen redaktionellen Änderungen bzgl. Planzeichnung und Ziff. C „Hinweise durch Text“ sollen aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis zu 2): _____

Beschlussvorschlag zu 3):

Der Ausschuss empfiehlt, die vorgelegte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, erlassen im einfachen Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB, mit den redaktionellen Änderungen in der geänderten Fassung vom 19.02.2024 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Abstimmungsergebnis zu 3): _____

Abstimmungsergebnis zu 1): _____ 11:0

Abstimmungsergebnis zu 2): _____ 11:0

Abstimmungsergebnis zu 3): _____ 11:0

5 Kennnisgaben

Kennnisgaben aus dem Gremium:

Digitalpakt: Grundschule St. Johann

Herr Bürgermeister Zellner informiert das Gremium über den Beginn der Digitalausbauarbeiten an der Grundschule St. Johann im Rahmen des Digitalpakts.

Bewertungsmaßstäbe des Landratsamtes Weilheim-Schongau

MGR Schewe merkt an, dass die unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Landratsamtes Weilheim-Schongau bzgl. der Beurteilung eines „Gevierts“ willkürlich wirken und dürften sich nicht innerhalb der Beurteilung eines Bauvorhabens ändern.

Entwässerungsgraben

MGR Forstner bittet um Prüfung eines Entwässerungsgrabens am Ende der Bergstraße. Dabei wird eine Entwässerungsleitung über Privatgrund in einem öffentlichen Graben geführt. Bilder werden diesbezüglich nachgereicht.

5.1 Nutzung von öffentlichen Feld- und Waldwegen

Bekanntgaben/Nachfragen

Herr MGR Bichlmayr erkundigte sich kürzlich nach der Nutzung von öffentlichen Feld- und Waldwegen. Im Detail wurde um eine Prüfung des vorhandenen Weges am „Lausanger“ gebeten.

Dieser dient als Verbindungsstrecke zwischen Oderding und Peißenberg und wird somit auch des Öfteren von Landwirten genutzt, welcher zur erleichterten Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forwirtschaftlichen Flächen dient. Wenn auch die öffentlichen Feld- und Waldwege ihrem überwiegenden Zweck nach der Bewirtschaftung der Feld- und Waldgrundstücke dienen, so wird der Gemeingebrauch an ihnen doch nicht auf einen beschränkten Personenkreis begrenzt, insbesondere auch nicht auf die Personen, die den Weg zur Bewirtschaftung der Grundstücke nutzen. Öffentliche Feld- und Waldwege können somit auch von anderen Personen nach Art. 53 BayStrWG genutzt werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung