



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 15.04.2024, Beginn: 18:36 Uhr, Ende 19:17 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Hubert Mach
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe

Vertreter

Herr Rudi Mach
Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Herrn Hubert Mach
Vertretung für Herrn Dr. Philipp Schwarz

Personal

Frau Birgit Thaller
Herr Roman Bals
Herr Stefan Pröbstl
Frau Johanna Thalhammer
Frau Paloma Ziegelmeier

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 4

Gäste/Fachleute: ./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Anton Höck
Herr Dr. Philipp Schwarz

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 11.03.2024
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (Wiedervorlage Änderungsplanung) a. d. Grundstück Fl.Nr. 3016/4 der Gemarkung Peißenberg (Thalacker 101)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße 21)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuth 4)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens im Umfeld des Thalacker
- 5 Kenntnissgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:36 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 11.03.2024

Die Sitzungsniederschrift vom 11.03.2024 (ö. T.) wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (Wiedervorlage Änderungsplanung) a. d. 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 19.02.2024 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

„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

Mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 06.03.2024 wurde hierzu der nachfolgende Sachverhalt mitgeteilt:

„Der Bauantrag für das o. g. Bauvorhaben ist am 25.07.2023 bei uns eingegangen. Die Marktgemeinde Peißenberg hat dem Bauantrag das Einvernehmen verweigert. Nach unserer Ansicht wurde das Einvernehmen zu Unrecht verweigert. Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 36 Abs. 2

Satz 1 BauGB darf das gemeindliche Einvernehmen danach nur aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Als nähere Umgebung ist nach den Grundsätzen der Rechtsprechung bei einer eher kleinteiligen Bebauung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite zu betrachten. Hinsichtlich der Einbeziehung der gegenüberliegenden Straßenseite ist jedoch zu beachten, dass die Straße keine trennende Wirkung haben darf. Dies ist in der Regel der Fall, wenn es sich um relativ schmale Straßen in einem Wohngebiet handelt.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze der Rechtsprechung ist die Bebauung östlich und südlich des Baugrundstückes hinsichtlich der Kriterien des Einfügens mit in die zu beurteilende Umgebung aufzunehmen, da die Straßen Thalacker und Thalackerstraße keine trennende Wirkung aufweisen. Die trennende Wirkung ist nicht allein nach dem optischen Eindruck zu beurteilen, sondern auch nach den Nutzungsarten und der Baustruktur, welche auf beiden Straßenseiten vorzufinden ist. Da auf beiden Straßenseiten hinsichtlich des Maßes keine homogene Bebauung aber dieselbe Nutzung vorzufinden ist und auch die optische Wirkung aufgrund der Größe und der Höhe der Verkehrsbelastung der Straße auf keine trennende Wirkung schließen lässt, sind die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite in die Beurteilung einzubeziehen.

Die topografischen Gegebenheiten wurden bei der Beurteilung des geplanten Bauvorhabens mit einbezogen. Der Topografie wird aber nur eine trennende Funktion zugesprochen, wenn etwa ein Steilhang vorhanden ist oder der vorhandene Hang eine Art Stufenbildung mit der jeweiligen Bebauungszeile aufweist. Diese ist im maßgeblichen Geviert nicht der Fall, da das vorhandene Gelände sehr gleichmäßig abfällt und auch die Bauzeile östlich der Straße Thalacker ein nicht wesentlich differenziertes Gefälle aufweist.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Wohnen ist in solchem allgemein zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich auf die Kubatur (Grundfläche und Höhe) der in der Umgebung befindlichen Gebäude abzustellen. Die Gebäudekomplexe in unmittelbarer Nachbarschaft auf den Flurnummern 3017/1, 3017/5, 3014/9 und 3014/6 sind sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch der Grundfläche mit dem geplanten Gebäudekomplex vergleichbar, geringfügige Überschreitungen einzelner Maße sind hinnehmbar, soweit dies keine bodenrechtlichen Spannungen auslöst. Aufgrund der nicht homogenen Struktur des Bauquartiers werden durch den geplanten Baukörper keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen.

Da die offene Bauweise vorherrscht, fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen ein.

Durch die geplante bauliche Nachverdichtung und das Schaffen einer zusätzlichen Wohneinheit werden keine bisher erforderlichen Stellplätze verdrängt. Die erforderlichen Stellplätze für den gesamten Neubau werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Das Landratsamt erwägt daher, gemäß Art. 67 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Sie erhalten gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 17.04.2024 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern.“

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 11.01.2024. Der Argumentation des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 06.03.2024 wird gefolgt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße 21)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3138/2 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuther Straße 21) die Errichtung einer Schreinerei beabsichtigt. Der zweigeschossige Neubau ist im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ (1. Änderung) an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Hochreuther Straße). Zwischen der Fahrbahn der Hochreuther Straße und dem Baugrundstück verläuft ein Geh- und Radweg sowie ein begleitender Grünstreifen. Die weitere Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben wurde letztmalig in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 11.03.2024 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl bzw. bezüglich der erforderlichen Stellplätze kann nicht zugestimmt werden. Da bereits im Jahr 2022 mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,29 auf 0,35 und eine Erweiterung der Baugrenzen zugelassen wurde, kann eine erneute Überschreitung auf 0,37 bzw. 0,57 nicht befürwortet werden. Des Weiteren kann einer Stellplatzreduzierung der grundsätzlich erforderlichen 13 Stellplätze auf 8 Stellplätze nicht zugestimmt werden, außerdem wird die Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Betriebsgebäudes, die gleichzeitig als Lagerflächen bzw. Anlieferzone genutzt werden sollen sowie die geplante Länge der Aufstellfläche für Fahrzeuge zwischen dem Gebäude (Anlieferzone) und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Hochreuther Straße kritisch gesehen.

Abstimmungsergebnis:

9:2

Mit der am 10.04.2024 eingegangenen Änderungsplanung konnte bezüglich der notwendigen Stellplätze eine Übereinstimmung mit den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg erreicht werden – hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Stellplatzes Nr. 12 müsste aus Sicht der Bauverwaltung jedoch noch eine geringfügige Verschiebung der Fläche erfolgen.

Allerdings liegt weiterhin eine Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl vor, dem ursprünglichen Antrag wurde hierzu die nachfolgende Begründung beigefügt:

„1. Abweichung zum Bebauungsplan Teilgebiet an der Hochreuther Straße Punkt A, 3.1: Maß der baulichen Nutzung:

Die maximale Grundflächenzahl von 0,35 wird überschritten. Es ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,57 und eine GRZ 1 von 0,37.

Begründung:

1. Abweichung zum Bebauungsplan Teilgebiet an der Hochreuther Straße Punkt A, 3.1: Maß der baulichen Nutzung:

Die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,35 ist für Gewerbegrundstücke sehr niedrig angesetzt. Auch aufgrund der ungünstigen Grundstücksform und Hanglage ist eine optimale Ausnutzung des

Grundstückes nicht möglich. Um eine einigermaßen akzeptable und wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes mit den erforderlichen innerbetrieblichen Abläufen zu erreichen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl notwendig.

Durch einen regionalen und unaufdringlichen Baustil wirkt das Betriebsgebäude nicht überdimensioniert und durch die noch reichlich vorhandenen Grünflächen (839 m²) ist das Grundstück nicht zu stark bebaut.

Stellplätze werden mit sickerfähigem Ökopflaster ausgeführt.“

Diesbezüglich hat vorab eine weitere Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden, von Seiten des Landratsamtes konnte allerdings die Zulassung einer entsprechenden Befreiung zur Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 10.04.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuth 4)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuth 4) einer Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zugestimmt werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung eines Anbaus an der Südseite des Gebäudes, die Gesamtwohnfläche soll dadurch auf max. 200 m² erweitert werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB an einem Privatweg mit Zufahrt über eine Gemeindestraße (Hochreuther Straße). Die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Gemäß der Hinweiskarte für Geogefahren Alpen mit Alpenvorland besteht im umliegenden Bereich die Möglichkeit einer Rutschanfälligkeit.

Die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen kann im Außenbereich unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zulässig sein:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 28.03.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die gemäß Sachverhalt genannten Voraussetzungen des § 35 BauGB sind zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens im Umfeld des Thalacker

Sachverhalt:

Für das Anwesen Thalacker 101 liegt der Verwaltung ein Antrag vom 02.03.2024 auf Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens für das Umfeld des Bauvorhabens vor.

Der Antrag wurde den Mitgliedern des Marktgemeinderates mit E-Mail vom 15.03.2024 mit einer Zwischenmitteilung der Bauverwaltung vom 14.03.2024 übersendet.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Nach telefonischer Auskunft des Landratsamtes Weilheim wurde dem o. g. Bauvorhaben zugestimmt, da das Anwesen ... (gegenüberliegendes Anwesen) als Grundlage zur Genehmigung herangezogen wurde. Dies wurde zwischen dem Bauherrn und Frau Knauer LRA WM vereinbart!

Das Landratsamt hat uns mitgeteilt, dass die Gemeinde Peißenberg um Anhörung zur Genehmigung gebeten wird. Wir bitten Sie dringlichst das BV in diesem Umfang weiter abzulehnen!!!

Welches Gesamtbild entwickelt sich dadurch im ganzen Bereich Thalacker. Alle weiteren Häuser Thalacker könnten in Zukunft in dieser Höhe bauen. Ein abslouter Wahnsinn.

Außerdem befindet sich unsere Straße am Ausflugsweg nach Hohenpeißenberg.

Wie bereits in meinem Schreiben / Mail vom 26.02.2024 hingewiesen bitten wir Sie und den Gemeinderat dringlichst das BV Thalacker 101 zu bedenken und abzulehnen.

Die Gemeinde Peißenberg ist auch in der Lage einen Bebauungsplan für die Grundstücke - Thalacker- zu erstellen, dann wäre das Thema vom Tisch!

Wir bitten Sie dringlichst die Angelegenheit im nächsten Bauausschuß zu behandeln und Widerspruch dem Landratsamt einzulegen.

Bitte übersenden Sie meine Mail an alle Gemeinderatsmitglieder, damit der Bau BV Thalacker 101 in einem ordentlichen Umfang gebaut werden kann.“

Die Verwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit dem Antrag wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betroffene Gebiet beantragt, um das Bauvorhaben zu verhindern. Dazu wäre ein Aufstellungsbeschluss und der Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in der nächsten Gemeinderatsitzung erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Verwaltung sieht diese Erforderlichkeit hier aus folgenden Gründen nicht gegeben:

- Das betroffene Gebiet ist bereits dicht bebaut. Eine einheitliche Struktur der Bebauung ist nicht zu erkennen.
- Aufgrund der bereits dichten Bebauung würde sich durch die Regelungen eines Bebauungsplanes kein Mehrwert ergeben.
- Eine Nachverdichtung für das Gebiet, wie bisher geschehen, ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten.
- Die Notwendigkeit einer Regelung der noch möglichen Nachverdichtung durch einen Bebauungsplan ist nicht ersichtlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird hinreichend durch § 34 BauGB geregelt.

Das Gebiet wurde nochmals durch die Bauverwaltung in Augenschein genommen. Dabei konnten keine Punkte gefunden werden, die für die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sprechen würden.

Darüber hinaus werden die Gründe der Nachverdichtung für das Bauvorhaben Thalacker 101 im Antrag auf gemeindliches Einvernehmen erläutert, welcher in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.04.2024 behandelt wird.

Beschlussvorschlag:

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

Aus den dargestellten Gründen empfiehlt der Ausschuss, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das bezeichnete Gebiet (Umfeld des Thalackers) abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: _____ 11:0

5 Kennnisgaben

Öffentliche Kennnisgaben aus der Verwaltung

Vorstellung von Fr. Ziegelmeier

Dem Ausschuss wird die neue Mitarbeiterin im Bauamt, Frau Ziegelmeier, zuständig für die Umwelt- und Landschaftspflege, vorgestellt.

Verkehrsberuhigung in der Bachstraße

BGM Zellner informiert den Ausschuss über den Sachstand hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung im Bereich Bachstraße/Untere Hauptstraße. Eine Stellungnahme der PI Weilheim liegt vor. Aufgrund laufender Zählungen wird die Verkehrsbedeutung der Bachstraße erneut überprüft.

Bereitstellung der Bebauungspläne auf der Homepage der Marktgemeinde

Die Verwaltung informiert den Ausschuss darüber, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne Zug um Zug auf der Internetseite des Marktes den Bürgern zur Verfügung gestellt werden. Die Seite befindet sich momentan noch im Aufbau. Darüber hinaus ist die Marktgemeinde nun auf dem zentralen Landesportal für Bauleitplanung Bayern vertreten.

Öffentliche Kenntnisgaben aus dem Gremium

Einbahnstraßenregelung für Rigistraße

MGR Rießenberger fragt nach, inwieweit die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung für die Rigistraße bereits geprüft werden konnte. BGM Zellner teilt mit, dass ein Sachstandsbericht von der Verwaltung nachgereicht wird.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung