



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 15.01.2024, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:51 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

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

Personal

Herr David Oppermann
Frau Johanna Thalhammer
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 6

Gäste/Fachleute: ./.

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 04.12.2023
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 5)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung - Umnutzung eines Cafes zur Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 18)
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer BMX-Bahn einschließlich Starthaus und Startrampe auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Peißenberg (Zur Alten Bergehalde)
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 14 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3223/4 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 114)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1001/22 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Koch-Straße 14)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße": Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Billigung der Entwurfsplanung
- 5 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Billigung der Vorentwurfsplanung
- 6 Kenntnisgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 04.12.2023

Die Sitzungsniederschrift vom 04.12.2023 wurde einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 5)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1041 der Gemarkung Ammerhöfe (Strallen 5) der Anbau einer Doppelgarage an der Nordseite des bestehenden Wohngebäudes beabsichtigt. Das geplante Garagengebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 36 m² (6,15 m x 5,84 m), als Dachform ist die Ausführung einer Satteldachkonstruktion mit einer Neigung von 24 Grad vorgesehen.

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

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 05.12.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist allerdings noch abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau bzw. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung - Umnutzung eines Cafes zur Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 18)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 18) die Umnutzung eines im ersten Obergeschoss genehmigten Cafes mit einer Fläche von ca. 73 m² beabsichtigt. Mit der Nutzungsänderung soll die Wohnfläche einer der dem Cafe angeschlossenen Wohneinheit vergrößert werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich ist gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg als Dorfgebiet ausgewiesen.

Wohnnutzungen sind gemäß § 5 BauNVO im ausgewiesenen Dorfgebiet allgemein zulässig. Da keine weitere, eigenständige Wohneinheit geschaffen wird, ergeben sich auch keine Änderungen bezüglich der gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg erforderlichen Stellplatzflächen.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 11.12.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer BMX-Bahn einschließlich Starthaus und Startrampe auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Peißenberg (Zur Alten Bergehalde)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Peißenberg (Zur Alten Bergehalde) der Neubau einer BMX-Bahn einschließlich Starthaus und Startrampe beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Bergehalde“. Die Erschließung erfolgt über die Straße Zur Alten Bergehalde.

Die geplante Neuerrichtung befindet sich grundsätzlich im Bereich der bereits bestehenden Anlage, außerdem ist die Nutzung durch den genannten Bebauungsplan („Sondergebiet SO 5“) erfasst.

Allerdings liegen einige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, diesbezüglich wird mit nachfolgender Begründung die Erteilung entsprechender Befreiungen beantragt:

„Hiermit beantragen wir Befreiungen vom Bebauungsplan „Alte Bergehalde“ wegen der Bebauung des Starthauses und der Startrampe außerhalb der Baugrenzen und wegen der Wandhöhe (Firsthöhe) des Starthauses.

Begründung:

Die Bebauung innerhalb der Baugrenzen ist wegen zu geringem Abstand zu den bestehenden Linden (Biotopbäumen) nicht möglich.

Die Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist städtebaulich vertretbar.

Die max. Wandhöhe des Bebauungsplanes ist bedingt durch die Rampen- und Bauwerkshöhe nicht haltbar.

Die Wandhöhe ist städtebaulich vertretbar.“

Das gemäß Bebauungsplan festgelegte „Baufenster“ bezog sich auf die bereits vorhandenen Bauwerke, mit der beabsichtigten Verschiebung der Starteinrichtungen in nördliche Richtung ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenzen.

Außerdem wurde im betroffenen Quartier lt. Bebauungsplan eine max. Wandhöhe von 5 m festgesetzt. Um die erforderliche Steigung der Startrampe (Auffüllung mit ostseitiger Verbauung/westseitig schließen sich bereits die geplanten Modellierungen der Fahrbahnen an) zu erzielen, würde sich mit der vorgesehenen Neubebauung eine Wandhöhe der Starteinhausung von 7,925 m ergeben. Der dadurch entstehende Raum unterhalb des Startbereiches soll als Lagerraum genutzt werden.

In den nördlichen Kurvenbereichen der Fahrbahnen sind teilweise Außenverbauungen mittels Natursteinwänden beabsichtigt. Die Fahrbahnen sollen lt. Planunterlagen jeweils als Kiesflächen, die Start-, Kurven- und Zielauslaufbereiche in Pflasterbauweise ausgeführt werden.

Östlich des geplanten Starthauses bzw. der Startrampe befinden sich lt. Bebauungsplan „potenzielle Biotopbäume zu erhalten“ (die Standorte der betroffenen Linden wurden in den Planunterlagen dargestellt).

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 18.12.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der gemäß Sachverhalt beschriebenen Baugrenzenüberschreitung bzw. Überschreitung der max. festgesetzten Wandhöhe zugestimmt werden.

Bezüglich des östlich des Bauvorhabens angrenzenden Baumbestandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauausführung zu treffen. Außerdem darf der dauerhafte Erhalt der Bäume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus sollen - soweit möglich - im Bereich der östlichen Fassadenfläche sowie an der Stützmauer der Geländeaufschüttung entsprechende Bepflanzungen zur Eingrünung der genannten Bauteile ausgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 14 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3223/4 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 114)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3223/4 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 114) die Errichtung von zwei Gebäuden mit insgesamt 14 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage beabsichtigt.

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

Eine mögliche Neubebauung des Grundstückes wurde bereits mehrfach in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses behandelt, außerdem wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 02.08.2023 eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen erteilt.

Mit der nun vorliegenden Planung sollen an Stelle der beiden ursprünglich geplanten und genehmigten Doppelhäuser zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. Die damals vorgesehenen Grundflächen der Gebäude (ca. 166 m²/14,40 m x 11,49 m) sollen um jeweils ca. 25 m² überschritten werden (ca. 192 m²/14,62 m x 11,99 m...). Die beabsichtigten Firsthöhen sollen annähernd den bereits genehmigten Gebäudehöhen entsprechen, allerdings ist eine Erweiterung der Wandhöhen um ca. 1 m und der Einbau von Wiederkehren geplant.

Für die vorgesehenen 14 Wohneinheiten (lt. Antragsunterlagen davon 4 Wohneinheiten unter 35 m² = 1 Stellplatz) wurde ein Gesamtbedarf von 24 Stellplätzen ermittelt. Für die erforderlichen überdachten Stellplätze soll eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden, allerdings können nur 13 der gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg notwendigen 14 Tiefgaragenstellplätze in dieser nachgewiesen werden. Für den fehlenden Tiefgaragenstellplatz – der oberirdisch als Garage errichtet werden soll – wäre daher die Erteilung einer Abweichung von der genannten Satzung erforderlich. Die weiteren oberirdischen Stellplätze wurden in den Planunterlagen dargestellt, der Stellplatz Nr. 15 mit Zufahrt über die Stadelbachstraße umfasst aber wohl eine Stellplatzlänge von unter 5 m. Die zwischen dem Baugrundstück und der Straßenfläche der Schongauer Straße bestehende öffentliche Parkbucht würde aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten teilweise entfallen.

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 08.01.2024 bzw. 09.01.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zur Errichtung eines oberirdischen Garagenstellplatzes kann ebenfalls zugestimmt werden. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplatzflächen in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1001/22 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Koch-Straße 14)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 1001/22 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Koch-Straße 14) der Errichtung einer Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten (bestehend aus drei Einzelbaukörpern) und Tiefgarage zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB bzw. geringfügig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“ an einer Gemeindestraße (Robert-Koch-Straße), die weitere Erschließung ist gesichert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Der südwestliche Grundstücksbereich befindet sich außerdem teilweise innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Dem Antrag auf Vorbescheid wurden die nachfolgenden Fragestellungen beigefügt:

- „1) Ist eine GRZ I von 0,55 mit einer Überschreitung von GRZ II bis 0,80 zulässig?
- 2) Ist eine GFZ von 1,20 zulässig?
- 3) Ist eine Grundfläche pro Gebäude von ca. 335 m² zulässig?
- 4) Ist eine Firsthöhe von 12,50 m zulässig?
- 5) Ist eine Wandhöhe von 11,90 m zulässig?
- 6) Darf das Gebäude mit 3 Vollgeschossen zuzüglich zurückgesetztem Staffelgeschoss erbaut werden?
- 7) Ist die Aneinanderreihung der Stellplätze an der Robert-Koch-Straße zulässig?
- 8) Wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg vom 06.02.1995, Anlage zu § 2 Abs. 1 bezüglich des Punktes Nr. 1.2 „2 Stellplätze je Wohneinheit über 35 m²“ auf „2 Stellplätze je Wohneinheit über 50 m²“ zugelassen? (siehe Anlage)
- 9) Entspricht die vorliegende Planung/die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss den Anforderungen an eine hochwassergerechte Bauweise? (2-Stufen-Regel mit einem Höhenunterschied von 0,35 m, zuzüglich des Klimazuschlags in Höhe von 15 % der Hochwasserhöhe über bestehendem Gelände)
- 10) Fügt sich das Bauvorhaben nach BauGB „§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ein?“

Anmerkungen der Bauverwaltung:

Zu 1 und 2) Die Ausführung einer GRZ II bis 0,80 wird in Bezug auf die umgebende Bebauung bereits kritisch gesehen. Gleiches gilt für die vorgesehene GFZ von 1,20, insbesondere da innerhalb des betroffenen Gevierts - unmittelbar südwestlich des Baugrundstückes - der o. g. Bebauungsplan angrenzt, der für den Geschosswohnungsbau eine max. GFZ von 0,70 bzw. für die weitere Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern eine GFZ von 0,45 vorsieht.

Zu 3) Ähnliche und auch höhere Gebäudegrundflächen existieren im näheren Umfeld bereits, die Ausführung von Gebäudegrundflächen mit 335 m² könnte daher befürwortet werden.

Zu 4) Einer Firsthöhe von 12,50 m könnte ebenfalls zugestimmt werden, da auf dem südlich angrenzenden Grundstück bereits eine Gesamtgebäudehöhe von 13,92 m besteht.

Zu 5) Die Ausführung einer Wandhöhe von 11,90 m wird von Seiten der Bauverwaltung zwar kritisch gesehen – insbesondere da damit die Ausführung von vier Vollgeschossen einhergeht – im Rahmen einer vorab erfolgten Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau konnte die Höhenentwicklung von Seiten des Landratsamtes allerdings bereits grundsätzlich positiv bewertet werden, da von dem auf dem südlich angrenzenden Grundstück bestehenden Bezugsgebäude (Robert-Koch-Straße 16/18) aufgrund der Dachhöhe und der vielen Dachaufbauten (trotz der gemäß Bebauungsplan festgelegten Bauweise mit max. drei Vollgeschossen) ebenfalls eine vergleichbare Gebäudewirkung ausgeht.

Zu 6) Die Ausführung von drei Vollgeschossen wäre möglich, allerdings müsste das zurückversetzte „Staffelgeschoss“ aus Sicht der Bauverwaltung ebenfalls als Vollgeschoss

angesehen werden – im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet ist für den Geschosswohnungsbau allerdings derzeit die Ausführung von max. drei Vollgeschossen vorgesehen.

Zu 7) Entlang der Robert-Koch-Straße besteht im Bereich der gegenüberliegenden Doppelhausbebauungen ebenfalls bereits eine annähernd durchgängige Fläche mit Zufahrten, Garagenzufahrten und Stellplätzen.

Zu 8) Die Zulassung einer entsprechenden Abweichung wird kritisch gesehen, da ein Bezugsfall für ähnlich gelagerte Fälle geschaffen würde. Sollten entsprechende Konzepte gewertet werden, müssten zunächst verbindliche Regelungen mit zu erfüllenden Kriterien festgelegt werden, damit auch im Zuge künftiger Bauvorhaben eine Gleichbehandlung gewahrt werden kann.

Zu 9) Die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Lage innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete müssten im weiteren Verfahren durch das Landratsamt Weilheim-Schongau geprüft werden.

Zu 10) Aufgrund der o. g. Punkte zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Einfügung gemäß § 34 BauGB von Seiten der Bauverwaltung derzeit nicht bejaht werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Abstimmung mit dem Landratsamt festgestellt, dass sich der südwestliche Grundstücksbereich bereits teilweise im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet, der in diesem Bereich allerdings keine Festsetzungen zur Bebauung mittels Baugrenzen vorsieht. Diesbezüglich müsste der betroffene Bebauungsplan geändert werden, die Erteilung einer Befreiung hierzu konnte durch das Landratsamt nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 20.12.2023. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu der vorliegenden Planung derzeit nicht hergestellt werden, zu den gemäß Antrag genannten Fragestellungen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1) und 2) Dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung kann – wie bereits im Sachverhalt ausgeführt – nicht zugestimmt werden.

Zu 3) Den genannten Gebäudegrundflächen kann zugestimmt werden.

Zu 4) Den dargestellten Firsthöhen kann ebenfalls zugestimmt werden.

Zu 5) Der Ausführung der beabsichtigten Wandhöhen kann – auch hinsichtlich der dadurch entstehenden vier Vollgeschosse – nicht zugestimmt werden.

Zu 6) Die Ausführung von drei Vollgeschossen wäre möglich, allerdings müsste das zurückversetzte „Staffelgeschoss“ aus Sicht des Marktes Peißenberg als Vollgeschoss angesehen werden – im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet ist für den Geschosswohnungsbau allerdings derzeit die Ausführung von max. drei Vollgeschossen vorgesehen.

Zu 7) Entlang der Robert-Koch-Straße besteht im Bereich der gegenüberliegenden Doppelhausbebauungen ebenfalls bereits eine annähernd durchgängige Fläche mit Zufahrten, Garagenzufahrten und Stellplätzen. Die Ausführung der Stellplatzflächen entlang der Robert-Koch-Straße kann grundsätzlich befürwortet werden, allerdings sollte ggf. der auf dieser Straßenseite verlaufende Gehweg hinter die geplanten Stellplätze verlegt werden.

Zu 8) Der Zulassung einer entsprechenden Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen kann gemäß Sachverhalt nicht zugestimmt werden, da ein Bezugsfall für ähnlich gelagerte Fälle geschaffen würde.

Zu 9) Die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Lage innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete müssten im weiteren Verfahren durch das Landratsamt Weilheim-Schongau geprüft werden.

Zu 10) Aufgrund der o. g. Punkte zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Einfügung gemäß § 34 BauGB von Seiten des Marktes Peißenberg derzeit nicht bejaht 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 20.12.2023, zu den gemäß Antrag genannten Fragestellungen wird wie folgt Stellung genommen:

- Zu 1) und 2) Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung kann befürwortet werden.
Zu 3) Den genannten Gebäudegrundflächen kann zugestimmt werden.
Zu 4) Den dargestellten Firsthöhen kann ebenfalls zugestimmt werden.
Zu 5) Die Ausführung der beabsichtigten Wandhöhen kann befürwortet werden.
Zu 6) Die Ausführung von drei Vollgeschossen wäre möglich, allerdings müsste das zurückversetzte „Staffelgeschoss“ aus Sicht des Marktes Peißenberg als Vollgeschoss angesehen werden – im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet ist für den Geschosswohnungsbau allerdings derzeit die Ausführung von max. drei Vollgeschossen vorgesehen.
Zu 7) Entlang der Robert-Koch-Straße besteht im Bereich der gegenüberliegenden Doppelhausbebauungen ebenfalls bereits eine annähernd durchgängige Fläche mit Zufahrten, Garagenzufahrten und Stellplätzen. Die Ausführung der Stellplatzflächen entlang der Robert-Koch-Straße kann grundsätzlich befürwortet werden, allerdings sollte ggf. der auf dieser Straßenseite verlaufende Gehweg hinter die geplanten Stellplätze verlegt werden.
Zu 8) Der Zulassung einer entsprechenden Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen kann gemäß Sachverhalt nicht zugestimmt werden, da ein Bezugsfall für ähnlich gelagerte Fälle geschaffen würde.
Zu 9) Die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Lage innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete müssten im weiteren Verfahren durch das Landratsamt Weilheim-Schongau geprüft werden.
Zu 10) Die Fragestellung zur Einfügung gemäß § 34 BauGB kann grundsätzlich bejaht werden.

Abstimmungsergebnis:

Zu 1) und 2)	6:5
Zu 3)	11:0
Zu 4)	10:1
Zu 5)	6:5
Zu 6)	10:1
Zu 7)	11:0
Zu 8)	10:1
Zu 9)	11:0
Zu 10)	6:5

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße": Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg fasste in seiner Sitzung vom 26.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ für die Flurstücke 3156/2, 3156/19, 3156/18 und einen Teilbereich des Flurstücks 3156/20 (Auerbergstraße) in der Gemarkung Peißenberg.

Im Laufe der Detailplanung stellten sich allerdings Schwierigkeiten bzgl. der gemeinsamen Änderung der drei Flurstücke 3156/2, 3156/19, 3156/18 heraus. Ein durchgehendes Baufenster für eine 2. Reihe ist aus topografischen Gründen nicht ohne weiteres möglich.

Das Grundstück mit der Flurnummer 3156/2 ist nicht vergleichbar, da eine Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks bereits vorliegt. Eine weitere Bebauung des Grundstücks wäre aus räumlichen Gründen städtebaulich problematisch.

Das Grundstück mit der Flurnummer 3156/18 liegt zum einem teilweise im Hochwasserbereich HQextrem.

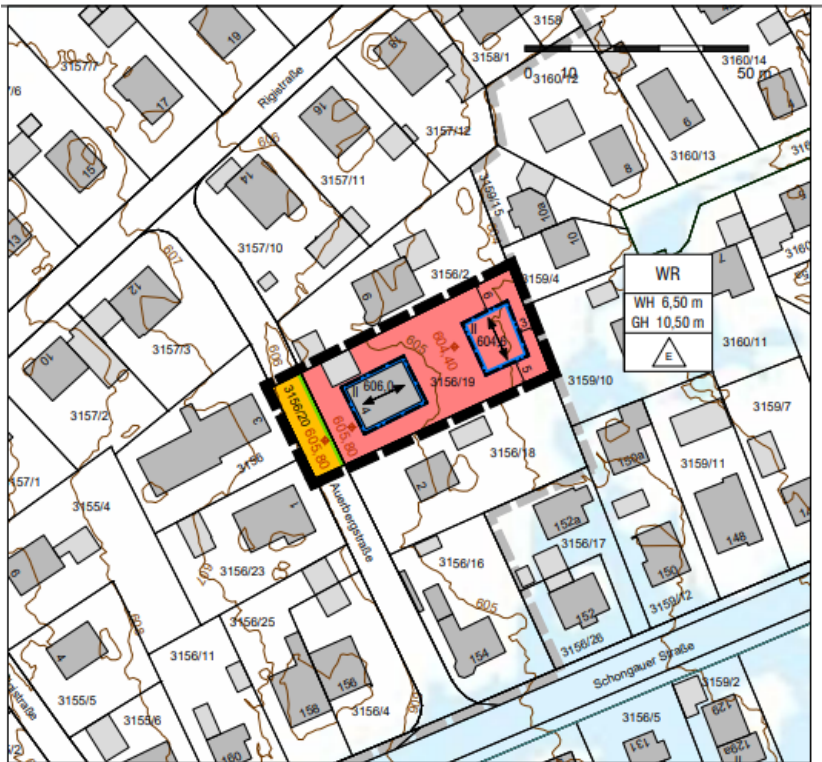
Darüber hinaus wurden die Grundstückseigentümer schriftlich über die geplante Änderung des Bebauungsplanes informiert. Die Eigentümer beide Grundstücke teilten jedoch telefonisch mit, dass von ihrer Seite kein Interesse an einem weiteren Baufenster besteht.

Dementsprechend wird vorgeschlagen den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu reduzieren um das Verfahren weiterführen zu können.

Der geänderte Umgriff bezieht sich damit nur noch auf die Flurnummern 3156/19 und einen Teil der Flurnummer 3156/20 (Auerbergstraße), Gemarkung Peißenberg.

Der Verwaltung liegt jetzt eine Entwurfsplanung in der Fassung vom 15.01.2024 vor. Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der unten folgenden Darstellung.

Die dargestellte Entwurfsplanung sieht ein weiteres Baufenster im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor. Die Festsetzungen orientieren sich am bereits bestehenden Bebauungsplan „Rigistraße“. Die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens wurde jedoch separat für das Grundstück festgesetzt, da das Grundstück ein erhebliches Gefälle aufweist. Dies soll sicherstellen, dass sich das rückwärtige Gebäude mit dem bereits bestehenden Gebäude einfügt.



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 z. B. 606,0 max. Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Meter über Normalhöhennull maximal zulässige Vollgeschosse
- II maximal zulässige Wandhöhe
 WH maximal zulässige Gesamthöhe
 GH Einzelhäuser

- Baugrenzen
 Baugrenze
- Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rigistraße"
 vorgeschriebene Firstrichtung

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
 Flurgrenze mit Flurnummer
 Umgrenzung des Bebauungsplanes "Rigistraße"
 Höhenlinien mit Höhenmetern über NHN
 Hochwassergefahrenfläche HQextrem
 Bemaßung
 bestehende Geländehöhen

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

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

Der Ausschuss empfiehlt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.07.2023 und die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rigistraße“ mit dargestelltem Geltungsbereich.

Darüber hinaus empfiehlt der Ausschuss die Billigung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den dargestellten Festsetzungen in der Fassung vom 15.01.2024.

Abstimmungsergebnis:

11:0

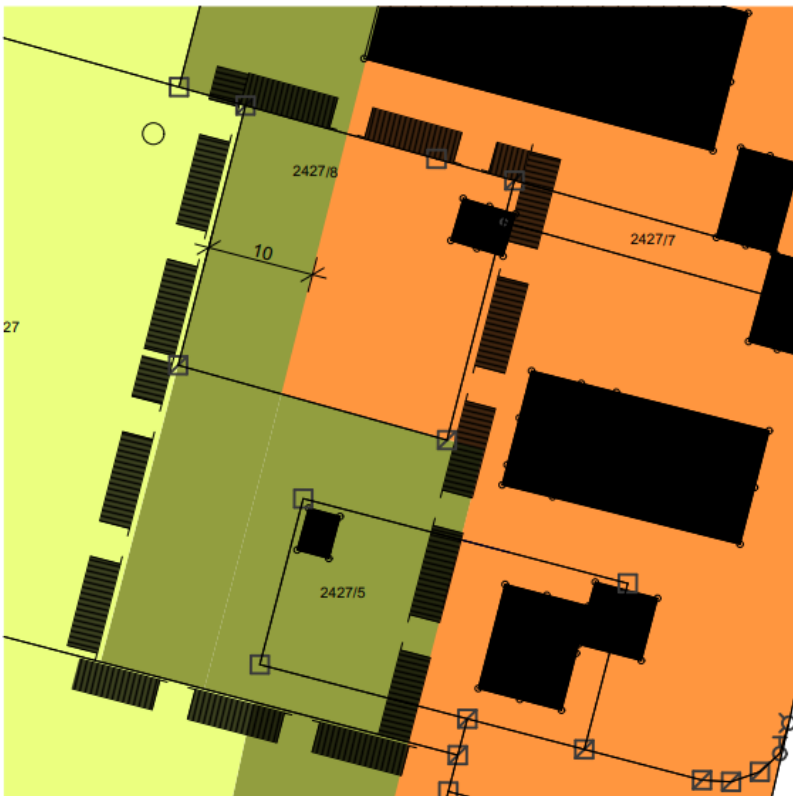
5 Vollzug des BauGB; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"; Billigung der Vorentwurfsplanung

Sachverhalt:





In der Sitzung vom 13.12.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ im dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die geplante Bebauung im Bereich des Flurstücks 2427/8 mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“.

Der Verwaltung liegt ein Vorentwurf in der Fassung vom 30.11.2023 vor.



Legende Planzeichen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  W Wohnbaufläche
-  Private Grünfläche
-  Landwirtschaftliche Fläche



Lageplan 1:500

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8 im rückwärtigen Bereich Ludwigstraße 61. Es soll jedoch nicht eine Bebauung in 2. Reihe geschaffen werden, sondern eine geordnete Grenze der Bebauung mit der Ausbildung eines Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft.

Durch die Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses geschaffen werden. Dies dient dazu, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken, um dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegenzuwirken

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

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Vorentwurfes in der Fassung vom 30.11.2023 bzgl. der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der „Äußeren Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ mit dem dargestellten Geltungsbereich.

Das Verwaltungsverfahren soll mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Kennnisgaben

Kennnisgaben aus dem Gremium:

1) Parksituation im Bereich der Bergstraße

MGR Herr Bichlmayr erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand bezüglich der Parksituation in der Bergwerkstraße.

Bgm. Zellner teilte mit, dass die Kommunale Verkehrsüberwachung die Parksituation beobachtet. Es wird die Entwicklung der Situation abgewartet und weitere Maßnahmen zur Regulierung der Parksituation werden vorbehalten.

2) Schutzstreifen Radweg Böbinger Straße / Schongauer Straße

MGR Herr Bichlmayr informiert, dass Anwohner der Böbinger Str. / Schongauer Str. sich über Verkehrslärm beschweren, die durch die erneuerten Radwegmarkierungen entstehen würden. MGR Herr Bichlmayr möchte wissen, wie die Fahrbahnmarkierungen angebracht worden sind. Die Verwaltung teilte mit, dass die Streifen vertieft und eingefräst sind. Das Radsymbol wurde aufgebrannt. Genauere Informationen werden jedoch nochmals von der Tiefbauabteilung abgeklärt.

3) Nutzung des TSV-Vereinsheims (Neue Bergehalde)

MGR Herr Bichlmayr informiert sich über die Nutzung des TSV-Vereinsheims an der neuen Bergehalde. Er fragt, ob ein weiterer (kleiner) Verein das Vereinsheim mitnutzen könnte.

MGR Herr Rießenberger teilte mit, dass das Vereinsheim von mehreren Vereinen und für Veranstaltungen laufend genutzt wird.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung