



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 10.03.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:20 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 Bernd Schewe

Vertreter

Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Frau Sandra Rößle

Personal

Herr Klaus Hirschvogel
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher: 3

Gäste/Fachleute: Herr Albrecht // Ingenieurbüro Neudert

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 10.02.2025
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes - Tektur zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Nutzungsänderung von Büroflächen als heilpädagogische Tagesstätte (KJF) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/51 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5 b)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Verbindungsbaus für einen Schulungsraum für eine Kutschenfahrschule auf den Grundstücken Fl.Nr. 2999 und 2999/1 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße 31)
 - 3.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 863/14 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 6)
- 4 Vollzug der StVO; Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im St.-Brevin-Ring

Vorberatender Teil

- 5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhof II"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Wörther Straße 101/101a
- 7 Sonnenstraße; Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung; Ausführungsbeschluss
- 8 Kenntnisgaben

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

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 10.02.2025

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes - Tektur zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 1) die Errichtung eines Carports mit zwei Einstellplätzen und Nebenraum beabsichtigt. Das Gebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 57 m² (9 m x 6,32 m), als Dachform ist die Ausführung einer flach geneigten Pultdachkonstruktion geplant.

Das Vorhaben wird als Tektur zu der im Jahr 2024 erteilten Baugenehmigung zur „Aufstockung des bestehenden Wohnhauses“ eingereicht. Die hierfür erforderlichen Stellplatzflächen waren ursprünglich ohne Bedachung geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB an einer Gemeindestraße (Dornbichlweg). Die weitere Erschließung ist gesichert.

Die Errichtung des Carports ist annähernd unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze zum Dornbichlweg beabsichtigt.

Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg ist zwischen Garagen und Carports, die längsseitig zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden grundsätzlich ein Abstand von 1 m zur jeweiligen Verkehrsfläche zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird die Erteilung einer Abweichung von der genannten Regelung beantragt.

Im Zuge eines vorab erfolgten Gespräches mit den Antragstellern wurde allerdings signalisiert, dass – sofern eine Zustimmung nicht erteilt werden kann – eine entsprechende Planänderung mit Einhaltung des 1 m-Abstandes möglich wäre.

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 (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 04.02.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung des Baukörpers an der Grundstücksgrenze kann nicht hergestellt werden. Der gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderliche 1 m-Abstand zwischen Längsseiten von Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen. Sofern das Gebäude jedoch – wie bereits durch die

Antragsteller vorgeschlagen – entsprechend verschoben wird, kann hierzu das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Nutzungsänderung von Büroflächen als heilpädagogische Tagesstätte (KJF) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/51 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5 b)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/51 der Gemarkung Peißenberg (Otto-Hahn-Straße 5 b) eine Nutzungsänderung von Büroflächen als heilpädagogische Tagesstätte (KJF) beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an einer Gemeindestraße (Otto-Hahn-Straße). Gemäß Bebauungsplan ist eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (u. a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zugelassen.

Dem Vorhaben wurde bereits grundsätzlich mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.01.2025 im Rahmen einer Bauvoranfrage zugestimmt.

Die erforderlichen Stellplatzflächen werden im südlichen Grundstücksbereich dargestellt. Außerdem ist westlich der Stellplätze die Schaffung einer Kinderspielfläche mit ca. 130 m² vorgesehen.

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 13.02.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer entsprechenden Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO kann ebenfalls zugestimmt werden.

Hinsichtlich der im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen wird bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten allerdings auf die bereits mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 22.08.2024 genehmigte Freiflächenplanung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Verbindungsbaus für einen Schulungsraum für eine Kutschenfahrschule auf den Grundstücken Fl.Nr. 2999 und 2999/1 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße 31)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den Grundstücken Fl.Nr. 2999 und 2999/1 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße 31) der Aufstockung eines bestehenden Verbindungsbaus zwischen der Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung zum Einbau eines Schulungsraumes für eine Kutschenfahrschule zugestimmt werden kann.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich und werden über eine Kreisstraße (Fendter Straße) erschlossen.

Dem Antrag wurde hierzu die nachfolgende Fragestellung beigefügt:

„Ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2999 und 2999/1, Gemarkung Peißenberg die Aufstockung des Verbindungsbaus für einen Schulungsraum für eine Kutschenfahrschule mit einer Grundfläche von 153 m², auf der Westseite mit einer Wandhöhe von 5,63 m und einer Firsthöhe von 7,15 m, auf der Ostseite mit einer Wandhöhe von 3,87 m und einer Firsthöhe von 7,15 m bauplanungsrechtlich zulässig?“

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 04.02.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist allerdings abschließend durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

3.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 863/14 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 6)

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 863/14 der Gemarkung Peißenberg (Suiterweg 6) der Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit Garage im südlichen Grundstücksbereich zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Suiterweg). Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (bestehendes Wohngebäude) bzw. als private Grünfläche (zur Bebauung vorgesehener Grundstücksbereich) ausgewiesen.

Im Jahr 2020 wurde bereits im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid eine grundsätzliche Bebaubarkeit festgestellt. Mit der geänderten Planung ist allerdings eine Verschiebung des Baukörpers in den südlichen Grundstücksbereich beabsichtigt, der vorgesehene Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt lt. Plandarstellung 8 m (mit dem genannten Antrag auf Vorbescheid war noch ein Abstand zwischen der Neubebauung und der südlichen Grundstücksgrenze von ca. 20 m geplant).

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.06.2020 wurde hierzu der nachfolgende Beschluss gefasst:

„Der Marktgemeinderat hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 18.05.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wohngebäudes in zweiter Baureihe kann grundsätzlich hergestellt werden.

Die Lage der vorgesehenen Bebauung wird im Rahmen der Randlage des Grundstückes zum Außenbereich sowie insbesondere aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes allerdings zunächst kritisch gesehen. Von Seiten der Bauverwaltung wird nach wie vor eine Verschiebung des Baukörpers nach Norden empfohlen, dies könnte ggf. durch eine geänderte Positionierung der erforderlichen Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück erreicht werden. Hierzu ist jedoch eine abschließende Beurteilung der Situation durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich, die Unterlagen sollen daher zur weiteren Prüfung an das Landratsamt weitergeleitet werden.“

Im Zuge der Prüfung des Antrages auf Vorbescheid konnte allerdings der gesamte südliche Grundstücksbereich durch das Landratsamt Weilheim-Schongau bereits dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden – begründet durch die prägende Wirkung der bestehenden Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 871 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 7 a).

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 04.02.2025. Die Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB zu einem späteren Antrag auf Baugenehmigung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

4 Vollzug der StVO; Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im St.-Brevin-Ring

Sachverhalt:

Im Zuge der Errichtung des neuen Wohngebietes im St.-Brevin-Ring ist eine Regelung der Verkehrssituation erforderlich. Da bisher keine Regelung getroffen wurde gilt aktuell eine erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Wohngebiet, womit eine Geschwindigkeitsreduzierung einhergehen sollte.

Die baulichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich sind vorhanden. Durch die Aufstellung von zusätzlichen Pflanztrögen kann der Verkehr weiter entschleunigt werden und die notwendigen optischen Voraussetzungen sind erfüllt. Das Parken von Fahrzeugen auf der Fahrbahn ist in verkehrsberuhigten Bereichen nicht erlaubt, da eine Fahrbahn in diesem Sinne nicht vorhanden ist.

Da es sich beim St.-Brevin-Ring um ein Wohngebiet handelt, hat die Verwaltung daraufhin zusammen mit der Polizei Weilheim die Möglichkeit zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs bei einem Ortstermin geprüft. Ziel soll es sein, eine Verkehrssicherheit somit für Anwohner, Fußgänger, Kinder, etc. in diesem Bereich zu gewährleisten. Das Einvernehmen mit der Polizei konnte hergestellt werden. Die Beschilderung soll durch Zeichen 325.1-40 StVO (Beginn/Ende eines verkehrsberuhigten Bereichs) umgesetzt werden. Ausgewiesene Stellplätze sollen durch Zeichen 314 StVO (Parkplatz) beschildert werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Der Saint-Brevin-Ring soll als verkehrsberuhigter Bereich mit Zeichen 325.1-40 StVO beschildert werden. Stellplätze sollen entsprechend mit Zeichen 314 StVO beschildert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und diese durch Aufstellung der Verkehrszeichen zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Vorberatender Teil

5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhof II"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 20.11.2024 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Ebenfalls in der Sitzung vom 20.11.2024 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ in der Fassung vom 01.11.2024 gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB konnte gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Ebenso konnte auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie die Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange

Mit Bekanntmachung vom 09.12.2024 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 04.02.2025 gewährt.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle, Landratsamt Weilheim Schongau/
Technischer Umweltschutz, Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz,
Gartenkultur und Landespflege, Staatliches Bauamt Weilheim, Amt für Digitalisierung, Breitband

und Vermessung Weilheim i.OB., Gemeinde Polling, Gemeinde Wessobrunn, Peißenberger Kraftwerks GmbH, Gemeindewerke Peißenberg

Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken:

Planungsverband Region Oberland, Regierung von Oberbayern/Bergamt Süd, Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK für München und Oberbayern, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Regierung von Oberbayern, Gemeinde Böbing, Gemeinde Oberhausen, Gemeinde Hohenpeißenberg

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

1 - LEW Verteilernetz GmbH vom 24.01.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände. Im Geltungsbereich verlaufen keine Kabelleitungen unserer Gesellschaft.</p> <p>Allgemeiner Hinweis Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen.</p> <p style="text-align: center;">Betriebsstelle Schongau Burggener Straße 15 86956 Schongau Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher Tel. 08861/2342-135 E-Mail: andré.schumacher@lew-verteilnetz.de</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.</p>

2 - Immobilien Freistaat Bayern – Bergrechteverwaltung vom 10.12.2024

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>gerne nehmen wir Stellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhof II" Ihrer Marktgemeinde. Das Planvorhaben liegt im staatseigenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Peißenberg“. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden</p>

Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.	Planungen berücksichtigt.
---	---------------------------

3 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.01.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. 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>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>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Hinweise auf Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG sind bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vom 20.01.2014 enthalten und nicht Bestandteil der Änderung. Die Planung bleibt daher unverändert.</p>

4 - Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 30.01.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbildern und -begriffen) jederzeit ausgeschlossen ist.</p> <p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.</p>

<p>Durch die Montage von Werbeanlagen, dürfen die im Gebäude und in unmittelbarer Nähe des Gebäudes vorhandenen bahneigenen Kabel- und Leitungen nicht beschädigt werden.</p> <p>Vor Anbringung von Werbeanlagen ist daher eine gesonderte Beteiligung der DB AG erforderlich, um Einschränkungen und Beschädigungen unserer Anlagen sicher auszuschließen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange:</p> <p>Nach unserer Information handelt es sich bei den innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegenden Flächen um ehemaligen Bahnflächen, für welche keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG vorliegt.</p> <p>Bei den nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flurstücken handelt es sich nach wie vor um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 2 S. 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). In jedem Fall sind damit die betreffenden Flächen sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt.</p>	
<p>Schlussbemerkungen:</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diese Schreiben nicht mitgewirkt. Dieses ist daher gesondert, insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit der geplanten Festsetzungen auf der dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen, am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt. Die geforderte Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamts ist mit Stellungnahme vom 28.01.2025, EVH-Nummer 256039 erfolgt. Es wird ergänzend auf die Abwägung der vorgenannten Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes verwiesen.</p>

5 - Eisenbahnbundesamt vom 28.01.2025

<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägung und Beschlussvorschlag</p>
<p>Ihr Schreiben ist am 09.12.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den</p>

<p>bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof II“ berührt, da es sich hierbei um das Bahnhofsgebäude in Peißenberg handelt, welches eine Betriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes darstellt.</p> <p>Sie beabsichtigen somit, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.</p> <p>Nach Prüfung der mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen handelt es sich bei dem antragsgegenständlichen Flurstück Fl.-Nr. 912/6 (Bahnhofsgebäude) um ein Grundstück, das eine Betriebsanlage einer Eisenbahn ist. Insoweit unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Da jedoch aus Ihren Unterlagen hervorgeht, dass die Errichtung der Werbeanlagen keine Auswirkungen auf den benachbarten Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke 5444, Schongau – Peißenberg hat, bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes gegen dessen Errichtung insoweit keine Einwände.</p> <p>Aus der Satzung entnehme ich, dass Werbeanlagen unter Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriften, grellfarbigen Beleuchtungen und beweglichen Werbeanlagen nicht zulässig sind. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Lichtreklamen in der Nähe von Bahnstrecken nur dann errichtet oder geändert werden dürfen, wenn dadurch die Betriebssicherheit der Bahn, insbesondere der bewegten Schienenfahrzeuge, nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Generell ergeht der Hinweis, dass die Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen müssen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p>	<p>weitergehenden Planungen berücksichtigt.</p>
--	---

<p>Bitte beachten Sie zudem, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Ich empfehle daher zur Abstimmung des o.g. Bauvorhabens, 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>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Abstimmung des Bauvorhabens mit der Deutsche Bahn AG ist mit Stellungnahme vom 30.01.2025, AZ TOEB-BY-24-196367, erfolgt.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Abwägung der vorgenannten Stellungnahme der Deutsche Bahn AG verwiesen.</p>

6 - Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau vom 13.01.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zu § 1 "Änderung des Bebauungsplanes":</p> <p>Im ersten Absatz sollte bereits klargestellt werden, dass sich die textliche Änderung nur auf den Geltungsbereich der Änderung bezieht.</p>	<p>§ 1, erster Absatz wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Zur Begründung:</p> <p>1. Planungsanlass, dritter Absatz, "...keine negativen Auswirkungen durch das Umfeld...": Der vermuteten beabsichtigten Aussage entsprechend sollte es heißen „...keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld...“.</p>	<p>Punkt 1, Abs. 3 der Begründung wird entsprechend geändert.</p>

Ergänzungen aus der Sitzung:

MGR Bichlmayr bittet um Prüfung, inwieweit ein Hinweis eingefügt werden kann, welcher regelt, dass Lichtverschmutzungen so weit wie möglich zu vermeiden sind und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Insekten vorzunehmen sind?

Beschluss:

(1) Abwägung der folgenden Stellungnahmen

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

Der Ausschuss empfiehlt folgende Abwägung:

1 - LEW Verteilernetz GmbH vom 24.01.2025

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

2 - Immobilien Freistaat Bayern – Bergrechteverwaltung vom 10.12.2024

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

3 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.01.2025

Hinweise auf Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG sind bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vom 20.01.2014 enthalten und nicht Bestandteil der Änderung. Die Planung bleibt daher unverändert.

4 - Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 30.01.2025

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.
- Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt. Die geforderte Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamts ist mit Stellungnahme vom 28.01.2025, EVH-Nummer 256039 erfolgt. Es wird ergänzend auf die Abwägung der vorgenannten Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes verwiesen.

5 - Eisenbahnbundesamt vom 28.01.2025

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.
- Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Abstimmung des Bauvorhabens mit der Deutsche Bahn AG ist mit Stellungnahme vom 30.01.2025, AZ TOEB-BY-24-196367, erfolgt. Es wird ergänzend auf die Abwägung der vorgenannten Stellungnahme der Deutsche Bahn AG verwiesen.

6 - Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau vom 13.01.2025

- § 1, erster Absatz wird entsprechend ergänzt.
- Punkt 1, Abs. 3 der Begründung wird entsprechend geändert.

Die Abwägungsvorschläge zu 1) bis 6) sind in die Planung einzuarbeiten. Da es sich hier nur um redaktionelle Änderungen handelt kann das Verfahren abgeschlossen werden.

(2) Satzungsbeschluss

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ in der Fassung vom 19.03.2025 gem. § 10 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

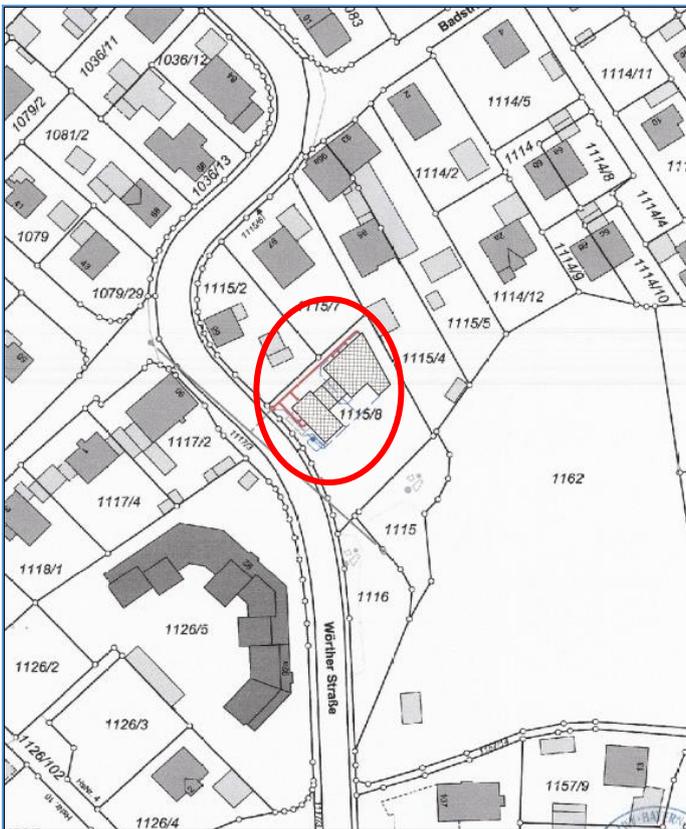
6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Wörther Straße 101/101a

Sachverhalt:

Dem Markt Peißenberg liegt ein Antrag auf Erweiterung des bestehenden Baurechts für die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1115/8 der Gemarkung Peißenberg vor.



Baugenehmigungen für zwei Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich des Grundstücks wurden im Oktober 2022 bereits erteilt:



Ebenso wäre auch eine Bebauung mit einem Reihenhaus zulässig:



Für die Erweiterung des Baurechts im südlichen Teil des Grundstücks wäre die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Das Grundstück befindet sich nur teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB), der **südliche Bereich ist dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB).**

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft entlang einer Linie von der südlichen Ecke des bestehenden Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 1114/12 (Badstraße 2 a) und der Wörther Straße.

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit eines Grundstücks wird die umliegende Bebauung betrachtet. Damit eine Fläche als Baulücke betrachtet werden kann, muss diese dreiseitig umbaut sein. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass bei einer Abgrenzung nach Osten die Bebauungen auf den Fl.Nrn. 1114/12, 1114/9 oder 1114/7 herangezogen werden könnten. Im Norden ergibt sich die Abgrenzung durch die Bebauung entlang der Wörther Straße. Im Westen wird zugunsten des Antragstellers die Wörther Straße als Abgrenzung angenommen.

Die Lücke zwischen der Fl.Nr. 1114/12 (Badstraße 2 a) und der Wörther Straße bietet Platz für eine Bebauung mit 3 Häusern (ca. 69 m), was nach gängiger Rechtsprechung noch als Baulücke akzeptiert werden kann.

Der Abstand zwischen Fl.Nr. 1114/9 (Badstraße 6 d) bzw. Fl.Nr. 1114/7 (Badstraße 8) und der Wörther Straße ermöglicht eine Bebauung mit 4 – 5 Häusern (ca. 91 m bzw. 111 m), **was nicht mehr als Baulücke angesehen werden kann.**



Grundsätzlich könnte durch eine Bauleitplanung Baurecht für das gesamte Grundstück geschaffen werden. Allerdings würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Einbeziehungssatzung hier **eine Gefälligkeitsplanung darstellen**. Da die Satzung nur erlassen würde, um den Bauwunsch eines einzelnen zu erfüllen, **fehlt es auch an einem städtebaulichen Gesamtkonzept**.

Beschluss:

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt den Antrag auf Erweiterung des Baurechts und damit die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens auf Grund der aufgeführten Argumente abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: 8:2

7 Sonnenstraße; Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung; Ausführungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.11.2024 soll für die Sanierung der Sonnenstraße für die Variante 1 die weitere Entwurfsplanung zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Planungen des Teilabschnittes der Sonnenstraße beinhaltet eine Komplettsanierung des gepflasterten Straßenabschnittes von der Pestalozzistraße bis zur Kolpingstraße.

Die vorgestellte Entwurfsplanung der Variante 1 sieht folgende Maßnahmen vor:

- Die Straßenfläche erhält einen Asphaltbelag.
- Die Bushaltestellen werden barrierefrei ausgebaut. Der Bushalteplatz erhält die vorgeschriebenen taktilen Wegeführungen im Pflasterbelag für schwächere Verkehrsteilnehmer.
- Die straßenbegleitenden Bäume auf Höhe der Realschule werden gegen standorttaugliche Bäume ersetzt. Die bestehenden Bäume können wegen der Standortnähe zur Straße nicht gehalten werden, weil diese durch die Sanierungsarbeiten geschädigt werden.
- o Zur Verkehrsberuhigung:
 - Die PKW - Stellplätze parallel zur Fahrbahn erhalten einen wasserdurchlässigen Belag, damit wird der Parkbereich optisch von der Straßenführung wahrgenommen.
 - Auf Höhe Pestalozzistraße erhält der Straßenübergang für Fußgänger eine barrierefreie Querungshilfe in Form einer „Gehwegnase“ um die Fahrbahn zu verengen.

➤ Geschätzte Baukosten der Sanierungsmaßnahme Variante 1:

Ca. 600.000,- € brutto

Hinweis zur Bauausführung:

Auf Höhe des Barbarahofes (Sanierungsende) werden 4 PKW-Stellplätze einschließlich Verschwenkung des Gehweges errichtet. Diese Baukosten werden von der Gesellschaft Wohnbau Weilheim übernommen und sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

Mögliche Förderungen der Sanierungsmaßnahme:

Es bestehen keine Fördermöglichkeiten nach GVFG RZStra. und Städtebau.

Es bestehen keine Fördermöglichkeit im Programm Förderinitiative Flächenentsiegelung.

Für den barrierefreien Umbau der ÖPNV Bushaltestellen kann eine Förderung in Höhe von max. 75 % der förderfähigen Baukosten in Aussicht gestellt werden.

Im Haushalt 2025 wurde Haushaltmittel in Höhe von 600.000 € vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende weiteres Vorgehen:

Die vorgestellte Entwurfsplanung zur Sanierung der Sonnenstraße soll ausgeführt, ausgeschrieben und beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

8 Kennnissgaben

Aus der Verwaltung und aus dem Gremium wurden keine Kennnissgaben vorgetragen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung