MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 31.03.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:05 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
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe

Vertreter

Herr Simon Mooslechner	Vertretung für Frau Sandra Rößle
Herr Robert Pickert	Vertretung für Herrn Anton Höck
Herr Christian Quecke	Vertretung für Frau Patricia Punzet

Personal

Herr Erich Gehrmann
Herr Stefan Pröbstl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:	Hr. Jepsen // WM-Tagblatt
Besucher:	9
Gäste/Fachleute:	Herr Görgens // Conductor Allgäu GmbH
	Herr Hörner // Architekturbüro Hörner § Partner GbR

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Anton Höck
Frau Patricia Punzet
Frau Sandra Rößle

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 10.03.2025

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von bestehenden Büro- und Lagerflächen als kirchliche Räume und Tattoostudio auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 4 a)

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2288/20 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 3)

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3345 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße)

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Holzhütte/Garage sowie zur Errichtung eines Rinderstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur temporären Errichtung einer Containeranlage zur Nutzung als Umkleidekabinentrakt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Pestalozzistraße)

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid (geänderte Planung) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1152/5 und 1152/8 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 3)

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Billigung der Entwurfsplanung; Weiterführung des Verfahrens

5 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz", Billigung der Entwurfsplanung; Weiterführung des Verfahrens

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 10.03.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 10.03.2025 wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von bestehenden Büro- und Lagerflächen als kirchliche Räume und Tattoostudio auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 4 a)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/93 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 4 a) eine Nutzungsänderung vorhandener Büro- und Lagerflächen als kirchliche Räume und Tattoostudio beabsichtigt. Die genannten Nutzungen bestehen bereits und wurden im Zuge einer Baukontrolle im November 2024 festgestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ und wird über eine Gemeindestraße (Stadelbachstraße) erschlossen.

Die kirchlichen Räume befinden sich lt. Antragsunterlagen im fünften Obergeschoss. Die Nutzung umfasst 60 Sitzplätze und findet sonntags (10:00 Uhr bis 11:30 Uhr) sowie mittwochs (19:00 Uhr bis 20:30 Uhr) statt. Toiletten stehen lt. Planunterlagen im vierten Obergeschoss zur Verfügung. Das Tattoostudio liegt im dritten Obergeschoss, die Nutzung findet lt. Antragsunterlagen von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr statt.
Für die beide Nutzungen werden im nördlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 3190/148 der Gemarkung Peißenberg (Stadelbachstraße 4 b) insgesamt sechs Stellplätze (vier Stellplätze für die kirchliche Nutzung und zwei Stellplätze für das Tattoostudio) dargestellt.

Für die Nutzung des Tattoostudios wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau die Vorlage eines Antrages auf Baugenehmigung gefordert.
Mit den derzeit bestehenden Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes (Industriegebiet – Anlagen für kirchliche Zwecke sind unzulässig) wäre die kirchliche Nutzung derzeit nicht genehmigungsfähig. Im Rahmen einer hierzu vorab erfolgten Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau wurde signalisiert, dass eine Zulassung mittels Erteilung einer Befreiung nicht möglich sein wird, da damit die Grundzüge der Planung berührt wären. Diesbezüglich wurde eine Anpassung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB empfohlen.

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 12.02.2025.
Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Nutzung des Tattoostudios wird hergestellt.
Der kirchlichen Nutzung kann ebenfalls zugestimmt werden, da die erforderliche Bebauungsplanänderung bereits eingeleitet wurde, mit der künftig entsprechende Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2288/20 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 3)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2288/20 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 3) die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und zwei Garagen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Ludwigstraße und Alter Bahnhof), die weitere Erschließung ist gesichert.

Im östlichen Grundstücksbereich besteht bereits ein Einfamilienhaus. Das im westlichen Grundstücksbereich geplante Gebäude umfasst lt. Antragsunterlagen eine Grundfläche von ca. 175 m², die Firsthöhe wird mit 9,06 m sowie die Wandhöhe mit 6,725 m angegeben. Für die Gesamtbebauung auf dem Grundstück wurde eine GRZ von 0,54 ermittelt.

Bezüglich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung wurden bereits schriftliche Bedenken von einigen Grundstückseigentümern der umliegend vorhandenen Bebauung hinsichtlich der Einfügung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB geäußert.

Hierzu wird um Prüfung der nachfolgend genannten Punkte gebeten:

- „Der durch die einzigen größeren Straßenflächen (Dornbichlweg, Ludwigstraße und Alter Bahnhof) abgeschlossene Siedlungsbereich, in dem das Vorhaben geplant ist, umfasst fast ausschließlich alte Bergwerkshäuser und sehr viel Grünflächen. Die wenigen größeren Bauwerke in diesem Bereich befinden sich auf großen Grundstücken mit viel Freiflächen. Insgesamt ist hier eine lockere Bebauung mit viel Freiflächen auf und zwischen den jeweiligen Grundstücken üblich.

- Auf dem Grundstück Flst. 2288/20 befindet sich bereits ein Altbestand (Altes Bergwerkshaus) sowie eine Garage. Die Zufahrt zum Altbestand erfolgt nach Angabe künftig nicht mehr über die Ludwigstraße, sondern über die Straße Alter Bahnhof. Es ist daher davon auszugehen, dass die Zufahrt zur Garage des Altbestands ebenfalls befestigt wird und ggf. sogar weitere Stellplätze/Garagen auf der Ostseite des Flst. 2288/20 entstehen werden. Zudem ist die Terrasse für den Altbestand auf der Südseite des Flst. 2288/20 als weitere überbaute Fläche geplant.

- Durch die aktuellen und die geplanten überbauten Flächen des Flst. 2288/20 werden künftig kaum noch Freiflächen/Grünflächen auf dem Grundstück übrig bleiben. Diese Bebauung dürfte wohl nicht den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB entsprechen, da sie sich durch die überbauten Grundstücksflächen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung des abgeschlossenen Siedlungsbereichs innerhalb Dornbichlweg, Ludwigstraße und Alter Bahnhof einfügt.

- Eine etwaige Genehmigung dieses Bauvorhabens dürfte wohl die Grundlage für künftige Bebauungen in dieser Umgebung schaffen, wodurch sich die Eigenart dieser Splittersiedlung, insbesondere im Hinblick auf die allgemein großzügigen Frei- und Abstandsflächen zwischen den einzelnen Bebauungen, dauerhaft verändern würde.“

Sowie:

- „Zwischen die Häuser Alter Bahnhof 1, Alter Bahnhof 3 und Ludwigstraße 68, welche alle „kleine“ Bergbauhäuser sind, wird nun geplant, genau in die Mitte, ein Haus mit 3 Geschossen zu bauen. Dieses Haus passt aufgrund der Größe und der fehlenden Abstands- und Grünflächen überhaupt nicht ins Siedlungsbild. Diese bestehende Struktur der Nachbarschaft sollte unbedingt berücksichtigt werden, um eine harmonische Integration in das bestehende Umfeld zu gewährleisten.

- Natürlich ist uns bewusst, dass in der Alten Bahn einige Häuser groß sind, aber diese sind mit ausreichenden Grünflächen ummantelt, was der geplante Neubau absolut nicht wäre. Außerdem liegt der Garten des Grundstückes Alter Bahnhof 3 in einer Mulde, was zu Grunde legen wird, dass das Haus noch höher als geplant sein wird.

- Gerne möchte ich Ihnen vorschlagen bzw. Sie darum bitten, sich vor Ort ein Bild über die Lage und Größe der geplanten Immobilie im Zusammenhang mit den bestehenden Häusern zu machen. Eine derartige Veränderung des Landschaftsbildes kann unserer Meinung an einem solchen Ort nicht stattfinden.“

Im angrenzend bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ wurde eine max. GRZ von 0,30 festgesetzt.

Im Zuge des Stellplatznachweises wurde den Antragsunterlagen der nachfolgende Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg beigefügt:

„Gegenstand der Abweichung:

Auf dem Grundstück sind künftig mit dem Neubau und dem bestehenden Einfamilienhaus vier Wohneinheiten über 35 m² vorhanden, weshalb acht Stellplätze erforderlich sind, von denen vier in einer Garage sein müssen.
Es wird dahingehend abgewichen, dass zwar acht Stellplätze vorhanden sind, davon allerdings nur drei Stellplätze in Garagen.

Begründung:

Da kein geeigneter Platz für eine weitere Garage vorhanden ist, ohne die Nutzbarkeit des Grundstücks massiv zu beeinträchtigen, ein Stellplatz aber möglich ist, soll die Garage durch einen offenen Stellplatz ersetzt werden.
Nachbarschaftliche Interessen sind nicht betroffen.
Eine Abweichung ist daher vertretbar.“

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 20.02.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.
Nach eingehender Prüfung kann das Vorhaben – auch hinsichtlich einer gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich – befürwortet werden.
Außerdem kann der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zur Ausführung eines nicht überdachten Stellplatzes zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3345 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3345 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße) die Errichtung von drei Doppelhäusern mit Garagen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt derzeit nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Gemäß den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Die Erschließung ist über das bereits mit zwei Doppelhäusern bebaute Grundstück Fl.Nr. 3346/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 5/5 a/5 b/5 c) 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 07.03.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich befindet sich nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Zulassung der beabsichtigten Wohnbebauung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist nicht möglich.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Holzhütte/Garage sowie zur Errichtung eines Rinderstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 1) der Abbruch einer Holzhütte/einer Garage im westlichen Grundstücksbereich beabsichtigt. In diesem Bereich ist außerdem die Neuerrichtung eines Rinderstalles für ca. 14 Tiere mit darunter liegendem Güllekeller und Lagerflächen beabsichtigt. Das genannte Gebäude soll an ein bereits bestehendes, landwirtschaftliches Nebengebäude (Silo) angebaut werden. Als

Dachform ist die Ausführung einer Pultdachkonstruktion mit einer Neigung von 12 Grad vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (St. Georg). Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Peißenberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.
Gemäß der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren ist im Umfeld mit einer Rutschanfälligkeit bzw. mit Hanganbrüchen zu rechnen.
Außerdem besteht im Bereich und der Umgebung der Kapelle St. Georg die nachfolgende Denkmalbeschreibung: „Burgstall des hohen und späten Mittelalters („castrum Bisinperc“) und untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burgkapelle St. Georg.“

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 10.03.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist abschließend durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur temporären Errichtung einer Containeranlage zur Nutzung als Umkleidekabinentrakt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Pestalozzistraße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1132 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Pestalozzistraße) die temporäre Errichtung einer Containeranlage zu Nutzung als Umkleidekabinentrakt beabsichtigt.
Das zweistöckige Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,92 m und einer Grundfläche von ca. 214 m² (17,59 m x 12,135 m) soll u. a. sechs Umkleide-, mehrere Dusch- und Trockenräume beinhalten, zusätzlich sind Räume für erste Hilfe/Physio, Betreuer, Eismeister/Technik und Schiedsrichter vorgesehen. Südlich des Gebäudes ist die Schaffung von vier weiteren Stellplätzen geplant.

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

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 20.03.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Hinweise:

1. Auf Nachfrage durch Herr Marktgemeinderat Jürgen Forstner zur Aufstelldauer der temporären Containeranlagen wurde mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit einem Zeitraum von längstens drei Jahren zur rechnen ist. Darüber hinaus wird auf die Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen hingewiesen.

2. Herr Marktgemeinderat Stefan Rießenberger nahm aufgrund persönlicher Beteilung an der Beratung und Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt nicht teil.

Abstimmungsergebnis: 9:1

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid (geänderte Planung) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1152/5 und 1152/8 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 3)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den Grundstücken Fl.Nr. 1152/5 und 1152/8 der Gemarkung Peißenberg (Ludwig-Thoma-Straße 3) der Errichtung eines Mehrfamilienhauses zugestimmt werden kann.

Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Ludwig-Thoma-Straße), die weitere Erschließung ist gesichert. Unmittelbar nördlich und westlich des Grundstückes schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Südend- und Ludwig-Thoma-Straße an.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 20.01.2025 behandelt, dabei wurde der nachfolgende Beschluss gefasst: „Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 28.11.2024. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden. Zu den gemäß Antrag getroffenen Fragestellungen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:
Zu 1.) Der Errichtung eines Mehrfamilienhauses kann grundsätzlich zugestimmt werden.
Zu 2./3.) Hinsichtlich der vorgesehenen GRZ bzw. der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes fügt sich das Vorhaben aus Sicht des Marktes Peißenberg allerdings nicht in die umliegend vorhandene Bebauung ein.“

Mit der nun vorliegenden, geänderten Planung ist weiterhin die Errichtung eines Mehrfamilienhauses beabsichtigt, hierzu soll die nachfolgende Fragestellung beantwortet werden: „Fügt sich die geplante Bebauung eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von 20,24 m x 11,62 m, einer Wandhöhe von 6,70 m, gemessen vom natürlichen Gelände, einem dritten Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einem Pultdach (5 Grad Dachneigung) mit einer maximalen Höhe von 8,85 m, gemessen vom natürlichen Gelände, im Norden um min. 1,50 m, im Osten um min. 1,50 m, im Süden um min. 2,50 m und im Westen um min. 1,50 m eingerückt, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit bauplanungsrechtlich zulässig?“

Die geplante Grundfläche des Gebäudes (ca. 235 m²) wurde gegenüber der ursprünglichen Planung (20,99 m x 11,99 m/ca. 252 m²) geringfügig reduziert.

Gemäß Mitteilung des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 19.03.2025 kann eine Zustimmung zu der aktuell vorliegenden Planung in Aussicht gestellt werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid (geänderte Planung) aufgrund der Unterlagen vom 19.03.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Vorberatender Teil

4 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz"; Billigung der Entwurfsplanung; Weiterführung des Verfahrens

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 18.10.2023 wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen. Die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes für diesen Bereich erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2024 den Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 gebilligt.

Mit Bekanntmachung vom 23.04.2024 wurden die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 03.06.2024 gewährt.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.10.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt. Das Gremium beschloss, dass die Änderungen durch das Architekturbüro Hörner & Partner in den Plan- und Textteil und in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet werden sollen. Dies liegt jetzt vor (siehe Anlage).

Der Flächennutzungsplan soll wieder im Parallelverfahren mit den angepassten Änderungen des Bebauungsplanes ausgelegt werden.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Entwurfs zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 31.03.2025.

Eine erneute Auslegung (Beginn des § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) kann erst erfolgen, wenn dem Marktgemeinderat ein in den Eckpunkten abgestimmter „Erschließungsvertrag“ vorgelegt wurde.

Abstimmungsergebnis: 11:0

5 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz", Billigung der Entwurfsplanung; Weiterführung des Verfahrens

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.11.2023 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ beschlossen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.03.2024 gebilligt. Das Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.04.2024 bis 03.06.2024.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.10.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt. Das Gremium beschloss, den Abwägungsvorschlägen des Architekturbüros Hörner & Partner zu folgen und stimmte zu, dass die sich hieraus ergebenden Änderungen in den Plan- und Textteil und in die Begründung des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ eingearbeitet werden.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 18.12.2024 wurden Änderungen der Entwurfsplanung hinsichtlich Baurechtsmehrung und Entwässerungskonzept vorgestellt. Das Gremium beschloss, dass die Änderungen in die Entwurfsplanung übernommen werden sollen.

Die abgewogenen Änderungen (Beschluss vom 23.10.2024 und 18.12.2024) wurden in den Unterlagen eingearbeitet und farblich gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurde der Entwurf nochmal durch die Rechtsanwaltskanzlei pdrei überprüft. Daraus ergaben sich nochmals einige Änderungen/Ergänzungen, die derzeit noch final abgestimmt werden. In der vorliegenden Fassung vom 31.03.2025 sind die eingearbeiteten Änderungen/Ergänzungen ebenfalls markiert.

Vor Weiterführung des Verfahrens, erneute Auslegung (Beginn des § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) ist zwingend ein in den Eckpunkten abgestimmter „Erschließungsvertrag“ vorzulegen. Der Entwurf des Erschließungsvertrages ist derzeit in Abstimmung mit den Beteiligten.

An der vorgestellten Entwurfsplanung in der Fassung vom 31.03.2025 sind noch redaktionelle Anpassungen vorzunehmen, hieraus ergeben sich jedoch keine grundlegenden Änderungen in der Planung. Eine Billigung der Planung kann deshalb aus Sicht der Verwaltung erfolgen.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo-Parkplatz“ in der Fassung vom 31.03.2025.

Die redaktionellen Änderungen aus der finalen Abstimmung mit der Rechtsanwaltskanzlei sind durch die Verwaltung noch einzuarbeiten.

Eine erneute Auslegung (Beginn des § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) kann erst erfolgen, wenn dem Marktgemeinderat ein in den Eckpunkten abgestimmter „Erschließungsvertrag“ vorgelegt wurde.

Abstimmungsergebnis: 11:0

6 Kenntnisgaben

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

Einladung Polizei zur Sitzung:

MGR Bichlmayr fragt nach, inwieweit bereits mit der Polizei bezüglich einer Einladung zu einer Sitzung Kontakt aufgenommen wurde, um u. a. die Voraussetzungen zur Errichtung eines Zebrastreifens zu erläutern.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 19:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung