



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 21.07.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:00 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

Vertreter

Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Frau Sandra Rößle

Personal

Herr Stefan Pröbstl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen / WM-Tagblatt

Besucher: 11

Gäste/Fachleute: Herr Hörner (Architekturbüro – Hörner & Partner)

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Sandra Rößle

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 30.06.2025
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Aufstockung des bestehenden Bauernhauses mit Wiederkehr und Balkon zur Schaffung einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 40)
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126/77 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Georg-Queri-Straße)
- 3 Anträge auf Erteilung isolierter Befreiungen/ Ausnahmen/Abweichung
 - 3.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3224/108 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Wilhelm-Röntgen-Straße 2)
 - 3.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das "Gebiet Weinhartstraße" zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3051/13 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 13 a)

Vorberatender Teil

- 4 Bauleitplanung
 - 4.1 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
 - 4.2 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Billigung der Entwurfsplanung
 - 4.3 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Zechenhalle"; Billigung der Entwurfsplanung
 - 4.4 Vollzug des BauGB; Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Bereich Wörther Straße 101
- 5 Vollzug des BayBO; Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung); Neuerlass
- 6 Kenntnissgaben

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 30.06.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 30.06.2025 (ö.T.) wird genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Aufstockung des bestehenden Bauernhauses mit Wiederkehr und Balkon zur Schaffung einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 40)

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 40) eine Aufstockung des bestehenden Bauernhauses mit Wiederkehr und Balkon zur Schaffung einer dritten Wohneinheit vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Alter Bahnhof), die Erschließung ist gesichert.

Mit Baugenehmigung aus dem Jahr 2004 erfolgte die „Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterhauses in eine Altenteilerwohnung (OG) und eine Ferienwohnung (EG)“. Das aktuell betroffene Dachgeschoss wurde damals als nicht ausgebaut dargestellt. Auf dem Grundstück besteht außerdem ein Betriebsleiterwohnhaus mit einer weiteren Wohneinheit.

Dem Antrag wurden die nachfolgenden Erläuterungen beigelegt:

„Ausgangslage:

Unser landwirtschaftlicher Betrieb wird im Moment in 5. Generation im Nebenerwerb geführt, nun sollen die Voraussetzungen für die Übergabe an die sechste Generation geschaffen werden. Im Zuge dessen wird eine Wohneinheit für den Übernehmer benötigt.

Momentaner Stand:

1. Bauernhaus (1978): 2 Wohneinheiten (EG + 1. OG):
EG: Ferienwohnung

1. OG: Altenteil-Wohnung, bewohnt durch das derzeitige Austragsbauernehepaar
2. Betriebsleiterhaus (2005):
Bewohnt durch das Betriebsleiterehepaar und zweiwaise dem jüngsten Sohn (23) samt Freundin in dessen „Kinderzimmer“

Vorhaben:

Eine zusätzliche Wohneinheit für den Betriebsnachfolger ist nun notwendig, da dessen Anwesenheit auf dem Hof mehr und mehr erforderlich wird (v. a. Heuernte, Geburten von Kälbern, Verladen der Schlachttiere und den teilweise unvorhersehbaren Ereignissen in einem Betrieb mit Nutztieren).

Wir könnten mit der Aufstockung ohne weitere Bodenversiegelung im Bauernhaus im 2. OG (DG) erstens eine zeitgemäße Wohnung für den Hofnachfolger schaffen, damit unser Bio-Betrieb eine nächste Generation erleben darf! Hierzu wäre es notwendig, das Dach um 1,20 m anzuheben, um eine ausreichende Dämmung (mind. 30 cm) einzubringen und eine Höhe zu erreichen, in der laut BayBO Aufenthaltsräume zulässig sind. Für mehr Licht und Platz möchten wir gerne in diesem Zusammenhang eine Wiederkehr errichten.

Zweitens müssen wir das Bauernhaus (Baujahr 1978) dringend energetisch sanieren, da mittlerweile die Dachhaut undicht und (baujahresgemäß) sehr schlecht gedämmt ist. Aus den genannten Gründen bitten wir um Genehmigung unseres Bauvorhabens.“

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 04.07.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126/77 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Georg-Queri-Straße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1126/77 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Georg-Queri-Straße) die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Südend- und Ludwig-Thoma-Straße“ an einer Gemeindestraße (Georg-Queri-Straße).

Gemäß Bebauungsplan ist eine Ausführung von Satteldächern mit einer Neigung von 25 bis 28 Grad oder 32 bis 35 Grad vorgesehen. Im Zuge der Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist grundsätzlich eine Angleichung der Dachneigung sowie des Dachmaterials an das Hauptgebäude festgelegt.

Die Dachneigung des Wohngebäudes umfasst lt. Plandarstellung 35 Grad, für die Garagen-/Carportgebäude ist allerdings die Ausführung einer Dachneigung von ca. 25 Grad geplant. Diesbezüglich wäre die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung erforderlich.

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 08.07.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Außerdem kann der Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Ausführung einer Dachneigung von 25 Grad im Zuge der geplanten Errichtung der Garagen-/Carportgebäude (Dachneigung Hauptgebäude: 35 Grad) zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Erteilung isolierter Befreiungen/ Ausnahmen/Abweichung

3.1 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3224/108 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Wilhelm-Röntgen-Straße 2)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Wohngebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3224/108 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Wilhelm-Röntgen-Straße 2) die Errichtung einer Einfriedung im südlichen Grundstücksbereich mit einer Gesamthöhe von 1,80 m als Stabmattenzaun in Metallbauweise mit eingefädelt Sicht-/Schallschutzstreifen aus Polypropylen beabsichtigt.

Das betroffene Grundstück ist im genannten Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und befindet sich derzeit im Eigentum des Marktes Peißenberg. Für die Fläche besteht eine Überlassungsvereinbarung mit dem Antragsteller zur Nutzung als Gartenfläche – bezüglich der Errichtung von Einfriedungen wurden die nachfolgenden Auflagen und Bedingungen getroffen:

„Die Errichtung eines Maschendrahtzaunes mit einer max. Höhe von 1,0 m Höhe ist gestattet. Der Zaun ist bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses unverzüglich und entschädigungslos zu entfernen.“

Gemäß Bebauungsplan bestehen darüber hinaus die nachfolgenden Regelungen zur Errichtung von Einfriedungen:

„Als Einfriedung der Baugrundstücke sind, soweit eine Einfriedung nicht überhaupt unterbleibt, an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe. Soweit Sockel für die Einzäunung errichtet werden, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten. Die Einfriedung der Vorgärten bei Reihenhäusern ist grundsätzlich nicht zugelassen.“

Abweichend davon ist die Errichtung der oben beschriebenen Einfriedung geplant, hierfür wird die Erteilung einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, diesbezüglich wurde den Antragsunterlagen die nachfolgende Begründung beigefügt: „Aufgrund der mittlerweile sowohl privat als auch gewerblich hoch frequentierten Wilhelm-Röntgen-Straße ist ein Sicht- und Schallschutz unumgänglich, um ein angemessenes Maß an Privatsphäre sicherzustellen.“

Bei uns beginnt bereits am Morgen der Tag mit LKW-Verkehr, der den ganzen Tag über anhält. Zudem kommen viele Privatfahrzeuge, deren Fahrer im angrenzenden Gewerbegebiet arbeiten oder das nahe gelegene Fitnessstudio nutzen, sonstige Anwohner, Radfahrer, Spaziergänger usw. Gefühlt hat sich das Verkehrsaufkommen und auch der sonstige Lärmpegel in den letzten Jahren vervielfacht.

Die hiermit beantragte Einfriedung würde uns damit auf saubere und effektive Weise sehr entgegenkommen und das moderne und ansprechende Design, welches in vielen Teilen Peißenbergs das Ortsbild prägt, wäre auch optisch eine Aufwertung.

Über eine Genehmigung, unser Bauvorhaben umsetzen zu dürfen, wären wir Ihnen sehr dankbar.“

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 Erteilung einer isolierten Befreiung aufgrund der Unterlagen vom 10.07.2025. Der Erteilung der gemäß Sachverhalt beschriebenen Befreiung kann zugestimmt werden, die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden nicht berührt, außerdem wird die Abweichung als städtebaulich vertretbar angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die über die Einfriedungsart/-höhe hinaus getroffenen Auflagen und Bedingungen der bestehenden Überlassungsvereinbarung weiterhin gelten.

Abstimmungsergebnis:

7:4

3.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das „Gebiet Weinhartstraße“ zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3051/13 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 13 a)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das „Gebiet Weinhartstraße“ ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3051/13 der Gemarkung Peißenberg (St. Michelsweg 13 a) der Anbau einer Terrassenüberdachung an der Südseite des bestehenden Reihenhauses beabsichtigt. Die geplante Überdachung umfasst lt. Antragsunterlagen eine Tiefe (ab bestehendem Balkon) von ca. 3,10 m sowie eine Länge von ca. 5,93 m (Gesamtfläche ca. 18,4 m²) und soll als Holz-/Metallkonstruktion ausgeführt werden, als Dachform ist ein Pultdach mit Glaseindeckung vorgesehen. Die Errichtung der Terrassenüberdachung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 g) BayBO als verfahrensfreies Vorhaben möglich.

Das genannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gebiet Weinhartstraße“ an einer Gemeindestraße (St. Michelsweg).

Mit dem geplanten Anbau ist eine Überschreitung der getroffenen Baugrenzen um ca. 2,50 m beabsichtigt, hierfür wird die Erteilung einer isolierten Befreiung beantragt. Der betroffene Bebauungsplan sieht gemäß der zweiten Änderung bereits die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vor. Außerdem ist nach Nr. 2.3 und 2.4 der textlichen Regelungen des Bebauungsplanes ausschließlich eine Ausführung von Satteldächern mit roter Ziegel- oder Betondachplatteneindeckung vorgesehen. Auch hierzu ist die Erteilung entsprechender Befreiungen erforderlich.

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 Erteilung einer isolierten Befreiung aufgrund der Unterlagen vom 23.06.2025. Der Erteilung der gemäß Sachverhalt beschriebenen Befreiungen kann zugestimmt werden, die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden nicht berührt, außerdem werden die Abweichungen als städtebaulich vertretbar angesehen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil

4 Bauleitplanung

4.1 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 29.01.2025 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ beschlossen.

Ebenfalls in der Sitzung vom 29.01.2025 wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ in der Fassung vom 07.01.2025 gebilligt.

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss wurde am 18.02.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Planung geändert und ergänzt wurde und somit noch kein Satzungsbeschluss gefasst werden konnte, beschloss der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 14.05.2025 die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Die erneute Beteiligung fand in der Zeit vom 03.06. bis 04.07.2025 statt.

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- LRA Weilheim-Schongau / Brandschutzdienststelle
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Staatliches Bauamt Weilheim

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Wessobrunn
- Peißenberger Kraftwerks GmbH
- Gemeindewerke Peißenberg
- DB Netz AG

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

- Gemeinde Böbing vom 03.06.2025
- Gemeinde Polling vom 18.06.2025
- Gemeinde Hohenpeißenberg vom 25.06.2025
- Gemeinde Oberhausen vom 04.07.2025
- LEW vom 03.07.2025

Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:

1 – Eisenbahnbundesamt vom 12.06.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ in Peißenberg nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.03.2025, Gz.: 65145-651pt/014-2025#145. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Im genannten Schreiben wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>

2 – Regierung von Oberbayern / Bergamt von Südbayern vom 03.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Das Bergamt Südbayern hat keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 27.03.2025 hat weiterhin Bestand.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> Im genannten Schreiben wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p>

3 – Regierung von Oberbayern / Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 02.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zur Planung [...] hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 24.03.2025 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir. Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>In den überarbeiteten Planunterlagen wurden u.a. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft geändert bzw. ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst. Die abschließende Beurteilung, ob die Anpassungen den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung tragen, obliegt den Fachstellen.</p> <p>Bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße" in der Fassung vom 05.05.2025 weiterhin nicht entgegen.</p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p>Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt hat sich bei der erneuten Auslegung nicht mehr geäußert, allerdings wurden die Belange des Wasserwirtschaftsamts in den geänderten Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden insbesondere durch die Festsetzung des Fertigfußbodens und der Lichtschächte oberhalb des Überschwemmungsbereichs berücksichtigt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Die Gemeinde wird der Bitte nachkommen und die entsprechenden Unterlagen an die genannte Adresse versenden.</p>

4 – Planungsverband Region Oberland vom 03.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 02.07.2025 an.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Auf die genannte Stellungnahme wurde obenstehend (Punkt 3) eingegangen. Sie wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>

5 – LRA Weilheim-Schongau / Städtebau vom 03.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen [...]: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte als Fläche, unter der der Bergbau umging, gekennzeichnet werden.</p>	<p>Eine flächige Darstellung im Plan könnte missverständlich gedeutet werden (dass die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen nicht vom Bergbau betroffen waren, da diese ja nicht gekennzeichnet würden). Daher wird auf den textlichen Hinweis D 2.3 verwiesen, der als ausreichend erachtet wird („<i>Auffälligkeiten, die auf Auswirkungen des unterirdischen Abbaus von Kohle an der Tagesoberfläche hindeuten, sind dem Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder den Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer möglichst zeitnah zu melden.</i>“) Eine zusätzliche Kennzeichnung im Plan wird aufgrund der Gegebenheiten in Peißenberg für nicht erforderlich erachtet.</p>

6 – LRA Weilheim-Schongau / Technischer Umweltschutz vom 03.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Folgende (redaktionelle) Ergänzungen werden dringend empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Festsetzung Nr. 9.3 wird die Formulierung „schallgedämmte Belüftungseinrichtungen“ verwendet. Da hier eine Maßnahme zum Schallschutz erforderlich ist, mit der bei der Anwesenheit (Schlaf!) der Bewohner eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden muss, reicht eine passive Belüftung (Druckausgleich) nicht aus (diese sorgt – wenn überhaupt – nur bei Abwesenheit der Bewohner für einen Schutz vor Feuchtigkeit/Schimmel). Da eine passive Lüftung nicht ausreicht, ist das Wort „mechanischen“ einzufügen. 	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Die Einwendung wurde mit gleichem Wortlaut bereits bei der ersten Auslegung angebracht. Entsprechend wird die Beurteilung der Einwendung aus der Stellungnahme Nr. 224004/4 vom 07.04.25 des Ingenieurbüro Greiner wieder aufgegriffen:</p> <p>Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind grundsätzlich derart zu bemessen, dass ein ausreichender Luftwechsel für den gewünschten Zweck erzielt wird. Die geforderte Ergänzung des Wortes „mechanisch“ in diesem Zusammenhang ist unseres Erachtens nicht erforderlich bzw. zielführend.</p> <p>Aufgrund des Fehlens einer rechtlichen Grundlage für die</p>

<p>- Bei der Festsetzung Nr. 9.3 wird angegeben, dass die nächtlichen Beurteilungspegel in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt sind. Hier sollte zumindest ein Verweis auf die entsprechende Seite (Anhang A – Seite 4) eingefügt werden.</p>	<p>Festsetzung einer <i>mechanischen</i> Lüftung wird von einer Aufnahme in die Festsetzung abgesehen, <u>Redaktionelle Änderung</u> Satz 2 der Festsetzung C.9.3 wird um den Verweis „(Anhang A zum Gutachten, Seite 4)“ ergänzt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich daraus nicht.</p>
--	---

7 – LRA Weilheim-Schongau / Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 03.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Keine Äußerung</p> <p>Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:</p> <p>Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. eine nochmalige Auslegung ist nicht erforderlich.</p>

8 – Bergrechteverwaltung vom 03.06.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Da sich die Planfläche gegenüber der Beteiligung im Februar 2025 nicht verändert hat und uns seither keine neuen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation unter dem Plangebiet vorliegen, behalten unsere Ausführungen vom 20. Februar 2025 weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Auf die Anregungen aus genanntem Schreiben wurde eingegangen, indem in der erneut ausgelegten Fassung der textliche Hinweis D.2.3 aufgenommen wurde und die Begründung angepasst wurde. Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden im aktuellen Verfahrensschritt nicht notwendig.</p>

9 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 03.07.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg und nimmt die die aus der neuen Planfassung vom 5.Mai 2025 ersichtlichen, dankenswerterweise farblich übersichtlich hervorgehobenen Ergänzungen zur Kenntnis.</p> <p>Der vorausgegangenen Stellungnahme von April dieses Jahres ist bezüglich der erfolgten Anpassungen von unserer Seite</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>

nichts hinzuzufügen, diese wird nach wie vor aufrechterhalten und ist grundsätzlich als erneut angeführt zu betrachten.

Die Ausführungen in genanntem Schreiben wurden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

(1) Abwägung der folgenden Stellungnahmen

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahmen 1 bis 9 zur Kenntnis. Die Planung soll entsprechend der Stellungnahmen 5 – LRA Weilheim-Schongau/Städtebau und 6 – LRA Weilheim-Schongau/Technischer Umweltschutz redaktionell angepasst werden. Es ergeben sich keine Änderungen in den Festsetzungen, das Verfahren kann somit abgeschlossen werden. Der Ausschuss empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den in der Abwägungstabelle dargestellten Ergebnissen zu behandeln.

(2) Satzungsbeschluss

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ in der Fassung vom 30.07.2025 gem. § 10 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.2 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 27.09.2023 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden sowie die bestehenden gewerblichen Flächen an die aktuelle Nutzungssituation angepasst und neue Flächen für Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus folgender Planzeichnung:



Das Baugebiet wird im Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 2 als Urbanes Gebiet, daran angrenzend in den Nutzungsschablonen 3 bis 6 als eingeschränktes Gewerbegebiet und im Süden in den Nutzungsschablonen 7 und 8 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet befindet sich auf dem Grundstück der PKG ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Energieversorgung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.



Die Änderungen der Festsetzungen werden in der Sitzung durch das Architekturbüro erläutert.

Ergänzungen aus der Sitzung, Erläuterungen des Architekturbüro:

- Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Stadelbachstraße.
- Für den Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 2 im MU 1 (urbanes Gebiet), ehemalige Kraftwerksgebäude wurden die im Planteil aufgenommenen Schemaschnitte zu einer mögliche Nutzung erläutert. In den letzten zwei Geschossen dieser Bestandsgebäude soll Wohnnutzung ermöglicht werden. Eine textliche Festsetzung ist hierzu ergänzen.
- Die Nutzungsschablonen 3 – 6 im GE 1 – 3 ermöglichen auch Freiräume für Parkräume und weitere Gewerbeeinheiten.
- Im Umgriff der Nutzungsschablonen 7 und 8 im WA kann durch die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen ein geschützter flexibler Wohnbereich entstehen. Dabei bestimmt sich die Schaffung von geförderten Wohnraum nach den gemeindlichen Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 21.07.2025.

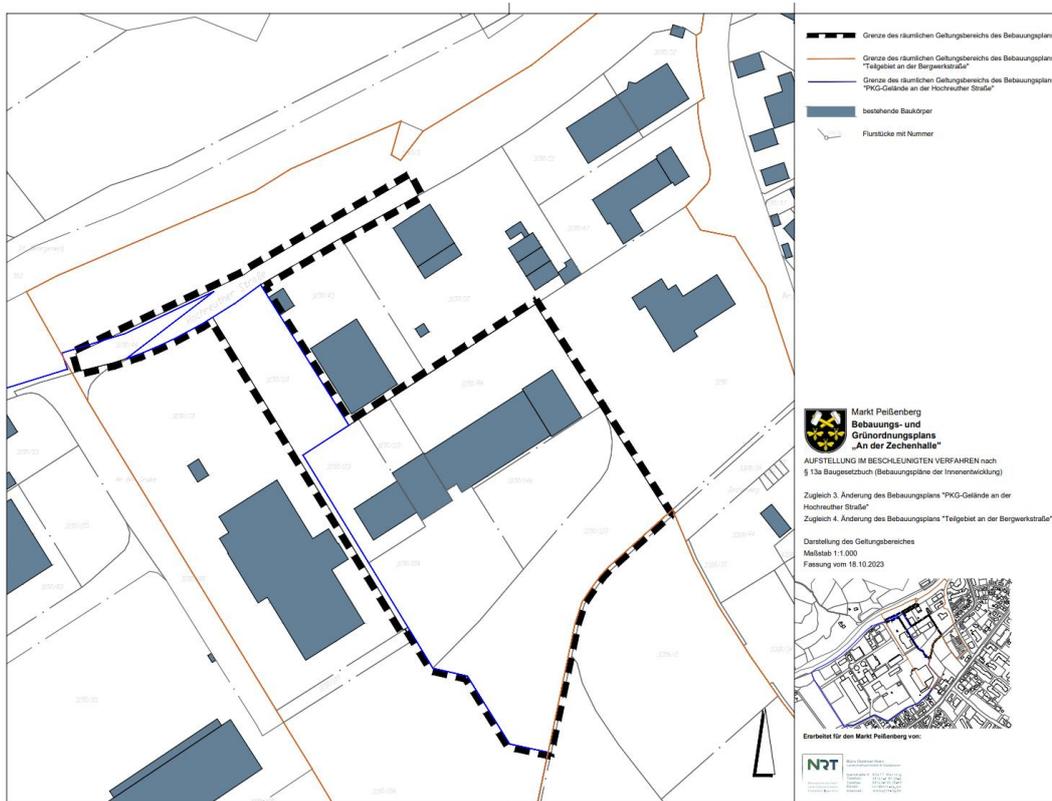
Abstimmungsergebnis:

11:0

4.3 Vollzug des BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Zechenhalle"; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 18.10.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Zechenhalle“ (zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“) mit folgendem Geltungsbereich beschlossen:



Im Zuge der weiteren Planungen ergab sich eine Änderung des Geltungsbereichs:



Durch den Bebauungsplan soll u.a. die Art der baulichen Nutzung so geändert werden, dass neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnen zulässig ist.

Die Flurnummer 3190/110 (Nutzungsschablone 4) liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „PKG- Gelände an der Hochreuther Straße“ mit der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.

Die Flurnummern 3190/123, 3190/146, 3190/104, 3190/86, 3190/119, 3190/103 (Nutzungsschablone 1-3) werden derzeit über den Bebauungsplan „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ geregelt. In diesem Bereich ist bisher ein Misch- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

Ziel der aktuellen Planung ist die Entwicklung von vier mehrgeschossigen Wohngebäuden entlang des Baches und der Neubau eines Gewerbebetriebs an der Hochreuther Straße. Die bestehende gewerbliche Nutzung (ehemalige Zechenhalle) soll weiterhin möglich sein.

Das Baugebiet soll über eine öffentliche Verkehrsfläche von der Bergwerkstraße erschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ergänzungen aus der Sitzung, Erläuterungen des Architekturbüro:

- Erschließung des Planungsgebietes durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Stadelbachstraße. Dazu wurde nach Rückfrage aus dem Gremium informiert, dass eine Zustimmung der privaten Grundstückseigentümer zu einer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche parallel zum Bauleitplanungsverfahren eingeleitet wurde.
- Im Umgriff der Nutzungsschablonen 1 und 2 im WA kann durch besondere Gebäudeformen/Gebäudeausrichtungen mit Stellplatznachweis über eine Tiefgarage ein „autofreier“ Wohnbereich entstehen. Mögliche Gebäudeentwicklungen sind durch Schemaschnitte festgesetzt. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum bestimmt sich nach dem gemeindlichen Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums.
- Die Abschnitte der Nutzungsschablonen 3 und 4 im GE/e sind für Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt die Billigung der Entwurfsplanung in der Fassung vom 21.07.2025.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4.4 Vollzug des BauGB; Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Bereich Wörther Straße 101

Sachverhalt:

Im Bereich der Wörther Straße 101 (Fl.Nr. 1115/8) ist weiterhin die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Doppelgaragen beabsichtigt. Das Grundstück befindet sich nur teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB), der südliche Bereich ist dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Derzeit besteht somit nur im nördlichen Teil des Grundstücks Baurecht.

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.03.2025 wurde der Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Schaffung von Baurecht im südlichen Grundstücksbereich bereits behandelt. Das Gremium folgte der Empfehlung der Verwaltung und lehnte den Antrag ab, da eine Einbeziehungssatzung ausschließlich zugunsten eines einzelnen Grundstücks und eines einzelnen Eigentümers als unzulässige Gefälligkeitsplanung gewertet wurde.

Inzwischen haben auch die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke 1115/4 und 1115/5 grundsätzliche Interesse an der Ausweisung von Baurecht im südlichen Bereich ihrer Grundstücke bekundet. Vor diesem Hintergrund wurde die Möglichkeit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erneut geprüft.

Aus Sicht der Verwaltung ermöglicht die Einbeziehung mehrerer unmittelbar angrenzender Grundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie führt zu einer ortsverträglichen, maßvollen Erweiterung und sinnvollen Abrundung der vorhandenen Bebauung. Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erscheint daher sachgerecht.



Beschluss:

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

Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag auf Einbeziehungssatzung im Bereich der Wörther Straße 101 anzunehmen. Darüber hinaus empfiehlt der Ausschuss die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Bereich Wörther Straße 101.

Der genaue Umgriff der Einbeziehungssatzung ist noch im weiteren Verfahren festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Vollzug des BayBO; Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung); Neuerlass

Sachverhalt:

Aufgrund der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern zur Änderungen der Bayerischen Bauordnung sind Anpassungen zu bestehenden gemeindlichen Satzungen erforderlich.

Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. BayBO künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. BayBO angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt. Bestehende

Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. BayBO fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans (Art. 81 Abs. 2 BayBO) sind. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F. BayBO).

Da die derzeitige Stellplatzsatzung von Februar 1995 mit den Änderungen vom Januar 1999 und März 2023 die neu festgelegten Obergrenzen zur Anzahl der Stellplätze überschreitet ist eine Überarbeitung erforderlich.

Zur Erleichterung im Verwaltungsvollzug wird ein Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vorgeschlagen, die sich nach den neu festgelegten Obergrenzen für die Anzahl der Stellplätze richtet und die bisherigen Regelungen im Wesentlichen beibehält. In dem unten angehängten Satzungsentwurf wurden dazu die übernommenen Bestandteile farblich markiert. Bei der Neufassung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Anlage zu § 3 Abs. 1 der Satzung wurden die Vorgaben aus der Mustersatzung überwiegend übernommen. Eine Anpassung erfolgte diesbezüglich nur für den Bereich der Wohngebäude. Für einen besseren Vergleich (alt/neu) wurde auch nochmals eine Gegenüberstellung der Richtzahlen (alt/neu) der Beschlussvorlage beigefügt.

Folgende Neufassung wird vorgeschlagen:

(Entwurf)

Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg (Stellplatzsatzung)

vom 30.07.2025

Die Marktgemeinde Peißenberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach den Festlegungen in § 3 Richtzahlen dieser Satzung und der beigefügten Anlage. Die Anlage zu § 3 Abs. 1 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Richtzahlen

- (1) Die Anzahl der aufgrund § 2 dieser Satzung herzustellenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage zur Satzung festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigen An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferungsverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer u. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.
- (6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln.

§ 4 Gestaltung, Ausstattung und Nutzung von Stellplätzen, Garagen und Carports

- (1) Die Größe von Einstellplätzen (Länge, Breite) richtet sich nach den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung. Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen, soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder ähnliches gewählt werden. Die Ausführung soll nur mit wasserdurchlässigem Material erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports). Diese Länge wird gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Außenwand der Garage bzw. der nächstgelegenen Stützkonstruktion eines Carports an der zur öffentlichen Verkehrsfläche schmalsten Stelle.
- (3) Garagen und offene Garagen (Carports), die längsseitig zu öffentlichen Verkehrsflächen (öffentlich gewidmete Straßen, Wege und Plätze) angeordnet werden, sind mit der entsprechenden Wand oder Stützenkonstruktion mindestens 1 Meter von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Der dabei entstehende Grünstreifen ist so zu bepflanzen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.

§ 5 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann im Falle einer gewerblichen Nutzung auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Die Höhe des Ablösungsbetrags ist vom Marktgemeinderat Peißenberg beschlussmäßig festgelegt und wird fortgeschrieben.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Satzung tritt zum 01. September 2025 in Kraft.
- (2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 06.02.1995, zuletzt geändert am 12.03.2013, außer Kraft.

Anlage zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (auch Doppel- und Reihenhäuser)	1 Stellplatz je WE bis 35 m ² 2 Stellplätze je WE über 35 m ² ; keine Anrechnung des Stauraums vor Garagen/Carports	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen <hr/> Mietwohnung für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht	1 Stellplatz je WE bis 35 m ² in einer Garage/Carports 2 Stellplätze je Wohneinheit über 35 m ² , davon 1 Stellplatz in einer Garage/Carport; keine Anrechnung des Stauraums vor Garagen/Carports mit der 6. WE sind die Garagenplätze in einer Tiefgarage zu errichten. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die unbebaute Grundstücksfläche mehr als 200 m ² pro Wohneinheit beträgt <hr/> 0,5 Stellplätze je WE; mit der 12 WE sind die Garagenplätze in einer Tiefgarage zu errichten. keine Anrechnung des Stauraums vor Garagen/Carports	
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.4	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.5	Schwestern-/Pflegewohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.6	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.7	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40m ² NUF ¹⁾	20

2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
-----	---	---	----

3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75

4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen, Kapellen, Moscheen, Synagogen, Betsäle u. ä.	1 Stellplatz je 30 Sitz- bzw. Stehplätze	90

5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300m ² Sportfläche	-
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50m ² Hallenfläche	-
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300m ² Grundstücksfläche	-
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	-
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-

5.10	Minigolfplätze, Golfplätze und Freilandgolfanlagen	6 Stellplätze je Platz/Anlage	-
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	-
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	-
5.13	Schießanlagen	1 Stellplatz je Stand	-
5.14	Fitnessräume, private Sportstätten, Kletterhallen, öffentliche Saunen u. dgl.	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10m ² Gastfläche,	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75

7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75

8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschule und Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	-
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	-
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	-
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	-
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	-

9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	-
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	-
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	-

10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	-
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	-

1) NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

2) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt den Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der vorgelegten Fassung mit Inkrafttreten zum 01.09.2025.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Kennnisgaben aus dem Gremium:

Barrierefreie Bushaltestellen:

MGR Bichlmayr fragt nach den Sachstand zu einem geplanten barrierefreien Umbau der Bushaltestelle am Bahnhof. Dazu antwortet BGM Zellner, dass der Umbau weiterhin geplant ist, als nächstes jedoch die Bushaltestellen an der Sonnenstraße im Rahmen der Sanierung der Sonnenstraße barrierefrei werden.

„Mitfahrschilder“

MGR Forstner weist darauf hin, dass die vor Jahren errichteten „Mitfahrschilder“ in einem sehr schlechten Zustand sind. MGR Schewe und MGR Bichlmayr ergänzen dazu, dass ggf. auch über eine Verbesserung der Schilder und über eine mögliche „Nutzungsabfrage“ der Schilder nachgedacht werden sollte.

Bürgereinwände zu Bebauungsplan „Östlich des Gemeindefriedhofs zwischen Holzerstraße und Weilheimer Straße“ vormals „Beim Gemeindefriedhof“

MGR Forstner reklamiert, dass vorliegenden Bürgereinwände bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes nicht an alle Mitglieder des Marktgemeinderates weitergeleitet wurden. BGM Zellner berichtet dazu, dass eine Antwort an den gesamten E-Mail Verteiler des Beschwerdeführers erfolgte und die Einwände im Rahmen des Bauleitplanungsverfahren behandelt werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung