



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 20.10.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:20 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe

Vertreter

Herr Simon Mooslechner
Herr Robert Pickert
Herr Christian Quecke

Vertretung für Herrn Thomas Bader sen.
Vertretung für Herrn Hubert Mach
Vertretung für Frau Patricia Punzet

Personal

Herr Stefan Pröbstl
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher: 4

Gäste/Fachleute: Herr Reiter // Deutsche Reihenhäuser AG

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Hubert Mach
Frau Patricia Punzet

TAGESORDNUNG

Öffentlich

Beschließender Teil

- 1** Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 22.09.2025
- 2** Bauanträge
 - 2.1** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2427/5 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 59 e)
 - 2.2** Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Anbaus zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1235 der Gemarkung Peißenberg (Badstraße 25)
 - 2.3** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/12 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 30)
 - 2.4** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3168/3 der Gemarkung Peißenberg (Saint-Brevin-Ring 4/6)
- 3** Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 3.1** Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Burgweg)
- 4** Vollzug der Straßenverkehrsordnung
 - 4.1** Vollzug der StVO; Antrag auf Einrichtung einer Tempo 30 Zone im Bereich äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof in Peißenberg
 - 4.2** Vollzug der StVO; Fortsetzung einer bereits bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung entlang der Thalackerstraße/Kirnberg

Vorberatender Teil

- 5** Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"
- 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 22.09.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 22.09.2025 wird einstimmig genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2427/5 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 59 e)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2427/5 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 59 e) der Anbau eines Wintergartens (hinzukommende Wohnfläche: 32,40 m²) an der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ (2. Änderung) an einer Gemeindestraße (Ludwigstraße).

Mit der nachfolgenden Begründung wird die Erteilung einer Befreiung beantragt:

„Es gab eine ursprüngliche Planung, auf die hin der Bebauungsplan letztes Jahr geändert wurde. Sie beinhaltete eine Wohnraumerweiterung (1 Zimmer, Grundfläche ca. 25 m²) und eine Terrassenüberdachung (ca. 32 m²). Da die Baukosten einfach unverhältnismäßig hoch sind für einen Ein-Zimmer-Anbau, hat sich die Bauherrschaft dazu entschlossen, stattdessen einen unbeheizten Wintergarten (32,40 m²) zu bauen.

Nun ist es so, dass zwar weniger Fläche versiegelt wird als im ursprünglichen Plan, aber die GFZ nun geringfügig überschritten wird, da der Wintergarten ja komplett zur GFZ gezählt wird (die Terrassenüberdachung hätte nicht dazu gezählt).

GFZ zulässig laut Bebauungsplan: 0,36

GFZ mit angebautem Wintergarten: 0,38

Überschreitung: 0,02

Die maximal zulässige Grundfläche für ein EFH ist im Bebauungsplan mit 180 m² angegeben. Die überbaute Fläche von Wohnhaus mit Wintergarten beträgt nur 112,22 m² und unterschreitet die Vorgabe also maßgeblich.

Das Hauptproblem ist, dass das Grundstück (Fl.Nr. 2427/5) nur 500 m² groß ist, viel kleiner als alle umliegenden Grundstücke und deshalb natürlich das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche viel schneller ausgereizt ist, als bei den umliegenden Grundstücken.

Da nun weniger Fläche versiegelt wird als ursprünglich geplant und die Überschreitung der GFZ nur geringfügig ist, beantragt der Bauherr eine Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB.“

Im Rahmen einer hierzu vorab erfolgten Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau konnte die Erteilung einer entsprechenden Befreiung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.09.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung der im Sachverhalt beschriebenen Befreiung zur Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten GFZ zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Anbaus zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1235 der Gemarkung Peißenberg (Badstraße 25)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1235 der Gemarkung Peißenberg (Badstraße 25) die Aufstockung eines bestehenden Gebäudeanbaus zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit beabsichtigt.

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

Der bestehende, erdgeschossige Anbau an der Südostseite des Gebäudes (bisher als Bürofläche genutzt) soll aufgestockt und in der Gesamtheit als zweite Wohneinheit genutzt werden. Im Zuge der Aufstockung ist auch der Anbau eines Balkons geplant, für die darunter liegende Fläche ist eine Nutzung als Carport mit zwei Einstellplätzen vorgesehen. Im südlichen Grundstücksbereich ist außerdem der Anbau von zwei Lagerräumen beabsichtigt. Des Weiteren ist eine Teilung des bestehenden Gesamtgrundstückes in zwei Einzelgrundstücke mit 840 m² und 323 m² geplant.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 22.09.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/12 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 30)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/12 der Gemarkung Peißenberg (Ganghoferstraße 30) die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ganghoferstraße“ an einer Gemeindestraße (Ganghoferstraße).

Zur Bebauung des ursprünglichen Gesamtgrundstückes Ganghoferstraße 28/30 mit einem Doppelhaus besteht bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2024. Mittlerweile wurde das genannte Grundstück geteilt.

Im Zuge des Antrages wird die Erteilung einer Befreiung zur Ausführung einer von den Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes abweichenden GFZ (0,42) – geplant: 0,43 bzw. GRZ (0,3) – geplant: 0,33/0,48 beantragt.

Darüber hinaus ergeben sich allerdings auch noch die nachfolgend genannten Abweichungen zu den getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes:

1. Der Bebauungsplan sieht im östlichen Geltungsbereich die Anlage eines durchgängigen, privaten Grünstreifens mit einer Tiefe von 8 m vor – „(Bepflanzung mind. alle 25 Meter mit einem Baum gemäß Pflanzliste). Dieser ist bis zur Geltungsbereichsgrenze vom jeweiligen Bauherrn zu erwerben, sofern er nicht bereits zum Baugrundstück gehört.“

Im vorliegenden Fall befindet sich der Grünstreifen überwiegend auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1107 der Gemarkung Peißenberg – ein Erwerb der Flächen ist allerdings nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Neubebauung des Grundstückes Ganghoferstraße 32 wurde bereits im Zuge der damaligen Baugenehmigung eine Befreiung zur Verschiebung des erforderlichen Grünstreifens auf das Baugrundstück erteilt.

Allerdings könnte im vorliegenden Fall auch mit einer Verlegung der Fläche die geforderte Tiefe des Grünstreifens nicht mehr vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (ca. 6,50 m bis 8 m). Im betroffenen Bereich wurde in den Planunterlagen außerdem die Errichtung einer Terrasse mit einer Fläche von 12 m² dargestellt.

2. Als Dachform ist gemäß Bebauungsplan allgemein die Ausführung von Satteldächern mit einer Neigung von 23 bis 28 Grad festgesetzt. Abweichend davon wurde im Rahmen des geplanten Carports eine Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung in den Planunterlagen dargestellt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 07.10.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann derzeit nicht hergestellt werden.

Eine geringfügigen Überschreitung der GRZ/GFZ, die Ausführung einer Flachdachkonstruktion mit Dachbegrünung im Bereich des geplanten Carports sowie eine Verschiebung des Grünstreifens auf das Baugrundstück könnte zwar grundsätzlich befürwortet werden, allerdings soll die erforderliche Tiefe/Fläche des Grünstreifens – insbesondere aus Gründen der Gleichbehandlung – auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

9:2

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3168/3 der Gemarkung Peißenberg (Saint-Brevin-Ring 4/6)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3168/3 der Gemarkung Peißenberg (Saint-Brevin-Ring 4/6) die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und Tiefgarage beabsichtigt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ an einer Gemeindestraße (Saint-Brevin-Ring).

Die beiden Gebäude umfassen jeweils vier Stockwerke, als Dachform ist die Ausführung einer Flachdachkonstruktion vorgesehen. Die erforderlichen 35 Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgaragenanlage mit Erschließung über den Saint-Brevin-Ring errichtet werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 23.09.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Burgweg)

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Burgweg) der Errichtung eines Doppelhauses zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Burgweg), die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem im Geltungsbereich der Gefahrenhinweiskarte Alpen mit Alpenvorland für Geogefahren (Rutschanfälligkeit).

Dem Antrag wurde die nachfolgende Fragestellung beigelegt:

„Fügt sich die geplante Bebauung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 13,40 m x 11,50 m, einer Wandhöhe von 7,25 m, gemessen vom natürlichen Gelände, einem Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 28 bis 35 Grad mit einer maximalen Höhe von 10,40 m, gemessen vom natürlichen Gelände und mit einer GRZ von 0,42 (nur Gebäude) in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich zulässig?“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 26.09.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zu der im Sachverhalt genannten Fragestellung hergestellt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag nicht.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt die Behandlung des Antrages auf Vorbescheid zurück, da aus den vorliegenden Unterlagen die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhaben nicht zu erkennen ist. Genauere Darstellungen zur Höhenentwicklung sollen zur nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Vollzug der Straßenverkehrsordnung

4.1 Vollzug der StVO; Antrag auf Einrichtung einer Tempo 30 Zone im Bereich äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof in Peißenberg

Sachverhalt:

Bei der Verwaltung ging durch die Fraktion SPD ein Antrag auf verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich der äußeren Ludwigstraße / Alter Bahnhof ein.

„Antrag auf Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof in Peißenberg

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,*

hiermit beantragt die SPD-Fraktion die Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Wohngebiet Alte Bahn.

Begründung:

- **Viele junge Familien mit Kindern:**
In diesem Wohngebiet leben zahlreiche junge Familien. Kinder spielen im Umfeld oder queren regelmäßig die Straße – eine Geschwindigkeitsreduzierung ist dringend geboten, da gerade Kinder die Verkehrsregeln noch nicht sicher beherrschen.
- **Fußgänger- und Radfahrschutz:**
Aufgrund der örtlichen Struktur – fehlende Geh- und Radwege, keine geregelten Querungen – ist eine Verkehrsberuhigung sinnvoll, das langsamere Autos die Straße sicherer machen.
- **Verkehrsbelastung:**
Die Ludwigstraße dient auch als Durchfahrtsstraße in Richtung Oderding und Weilheim. Eine Tempo-30-Zone reduziert den Durchgangsverkehr und zwingt ihn zur Anpassung der Geschwindigkeit.
- **Unfallvermeidung und erhöhte Verkehrssicherheit:**
Bei Tempo 30 ist der Bremsweg deutlich kürzer als bei Tempo 50. Die Wahrscheinlichkeit von Unfällen sinkt drastisch – insbesondere bei Zusammenstößen mit Fußgängern oder Radfahrern
- **Rechtliche Grundlage ist gegeben:**
Nach § 45 Abs. 1c StVO können Tempo-30-Zonen in Wohngebieten und sensiblen Bereichen angeordnet werden – auch ohne Unfallhäufung.

Vorgeschlagener Geltungsbereich:

Äußere Ludwigstraße ab Hausnummer 47 bis zur Einmündung in den Dornbichlweg und für den Bereich Alter Bahnhof.

Ich bitte um Prüfung und Rückmeldung, ob und wann die Einrichtung der Zone 30 umgesetzt werden kann.

Für die Fraktion

Robert Halbritter“

Mit einer flächendeckenden Reduzierung der erlaubten Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im genannten Bereich sollen in erster Linie Verbesserungen im Bereich Verkehrssicherheit und Wohnqualität/Geräuschemissionen erzielt werden.

Um über die Begrifflichkeit hinaus eine auch im Bewusstsein der Kraftfahrer verankerte Einheit („Zonenbewusstsein“) zu schaffen, wurden weitere Überlegungen zur Ausweitung der angestrebten Zone-30 angestellt. Aktuell sind bereits einige angrenzende Straßenzüge mit einer streckenbezogenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Es würde sich daher die Ausweisung einer Zone für folgende Straßenzüge anbieten:

- Alter Bahnhof
- Ludwigstraße
- Lausangerweg
- Stammerstraße
- Schellhamnergasse
- Iblherstraße
- Bachstraße (Ortsstraße)
- Aichstraße
- Holzerstraße

Im Rahmen der Prüfung rechtlicher Möglichkeiten wurde auch in der Ludwigstraße durch ein vor Ort installiertes Messgerät die Durchschnittsgeschwindigkeit ermittelt. Die v85 liegt im Bereich der Ludwigstraße bei 43 km/h. Somit stellt die Ausweisung einer Zone-30 keine wirkliche Einschränkung dar. Im Bereich der Ludwigstraße / Alte Bahn ist jedoch anzumerken, dass sowohl im Bereich Alte Bahn eine Zone geschaffen werden kann und im Bereich Ludwigstraße fortfolgend, beginnend mit der vorhandenen Wohnbebauung.

Die Verwaltung sieht daher der Schaffung zweier „Zone-30“ positiv entgegen. Das polizeiliche Benehmen konnte ebenfalls hergestellt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Der Einrichtung einer Zone 30 im Bereich „Alter Bahnhof“, sowie für die Bereiche Ludwigstraße, Lausangerweg, Stammerstraße, Schellhamnergasse, Iblherstraße, Bachstraße (Ortsstraße), Aichstraße, Holzerstraße wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

10:1

4.2 Vollzug der StVO; Fortsetzung einer bereits bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung entlang der Thalackerstraße/Kirnbergl

Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatssitzung vom 15.03.2023 wurden die Ergebnisse der Verkehrsklausurtagung vom 24.09.2022 bezüglich der Schaffung von Tempo 30 Zonen im Bereich zwischen Haupt-, Bach- und Ludwigstraße vorgestellt.

Diese Ergebnisse kamen im Rahmen einer Verkehrsklausurtagung, welche durch das begleitende Büro INGEVOST durchgeführt wurde, zu Stande. Angeknüpft dessen, hat der Marktgemeinderat die Zusammenfassung der Dokumentation zur Kenntnis genommen und eine Weiterführung der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) am Kirnbergl in östlicher Richtung bis zum Ende der Straße weiterzuführen.

Daraufhin hat die Verwaltung die Möglichkeit einer fortführenden Geschwindigkeitsbeschränkung geprüft. Ergebnis dessen war, dass die Voraussetzungen nach den Vorgaben der StVO für eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in diesem Bereich nicht vorlagen. Da demnach eine Beschlussfassung vom 15.03.2025 der Verwaltung vorlag, wurde die entsprechende Beschilderung montiert.

Aufgrund dessen trat der Markt Peißenberg auch in Gespräche mit der unteren Straßenverkehrsbehörde bzw. in diesem Fall auch der zuständigen Fachaufsichtsbehörde. Die Verwaltung hat demnach zusammen mit der Fachaufsichtsbehörde (LRA), sowie der Polizei Weilheim nach einer entsprechenden Lösung für die Umsetzung dieser Maßnahme gesucht. Dabei entstand als Lösung, eine Zone 30 einzurichten. Dabei können bereits bestehende Nebenstraßen, welche mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgeschildert sind, in diesen Bereich miteingefasst werden. Umfasst werden dabei die Sulzer Straße, Weinhartstraße, Josefsweg, Spitzwegstraße, Aitrangerweg, Thalackerstraße, Therese-Bauer-Straße, St. Michelsweg, Am Talfeld, Am Buchaugraben, sowie der Kirnbergl. Dadurch kann ein entsprechender Zonencharakter geschaffen werden. Zudem sind bereits in diesem Bereich vorhandene Straßenzüge als solche ausgewiesen. Die angrenzenden „Vogelwege“, sowie der Habichtweg bleiben davon unberührt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt daher zu, in der Fortsetzung der Thalackerstraße sowie Kirnbergl anstelle einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsreduzierung von 30 km/h, eine Zone 30 einzurichten. Miteinzuschließen in diesen Bereich sind die Sulzer Straße, Weinhartstraße, Josefsweg, Spitzwegstraße, Aitrangerweg, Thalackerstraße, Therese-Bauer-Straße, St. Michelsweg, Am Talfeld, Am Buchaugraben, sowie der Kirnbergl. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen und entsprechend zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof"

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegen Anträge auf Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ vor. Ziel der beantragten Änderung ist es, auf den südlich der Straße Alter Bahnhof gelegenen Grundstücken die Errichtung von Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich („zweite Reihe“) zu ermöglichen. Aufgrund des derzeitigen Verlaufs der Baugrenze ist eine solche Bebauung aktuell nicht zulässig.

Bereits in einem Schreiben vom 04.08.2021 äußerte sich die Regierung von Oberbayern kritisch gegenüber einer Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die über das Grundstück Flurnummer 2427/8 (Ludwigstraße 59/61) hinausgeht. Eine deutlich darüber hinausgehende Planung wurde – insbesondere mit Blick auf die damit verbundene Neuausweisung von Siedlungsflächen und das noch erhebliche Innenentwicklungspotenzial der Marktgemeinde – als schwer mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar angesehen. Vor diesem Hintergrund soll der Fokus der Wohnbauentwicklung in Peißenberg auf den vorhandenen Potenzialflächen liegen.

Nach verwaltungsinterner Prüfung sprechen folgende Gründe für eine Erweiterung der Bebaubarkeit für einen Teil der Grundstücke südlich der Straße Alter Bahnhof:

1. Geringfügige Anpassung im Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Änderungen betreffen hauptsächlich textliche und zeichnerische Anpassungen innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs.

2. Großer Abstand zur Plangebietsgrenze:

Im südlichen Bereich der betroffenen Grundstücke beträgt der Abstand zwischen der derzeit festgesetzten Baugrenze und der äußeren Grenze des Bebauungsplans ca. 19 bis 24 Meter. Im Vergleich dazu liegt dieser Abstand im übrigen Teil des Plangebietes lediglich bei ca. 6 bis maximal 10 Metern.

Dieser große Zwischenraum stellt eine städtebauliche Besonderheit dar und bietet – anders als die übrigen Grundstücke – ein Potenzial für eine zusätzliche Bebauung, ohne dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutend erweitert werden muss.

3. Vorhandene bauliche Nutzung außerhalb der Baugrenze:

Auf den Flurnummern 2342/3 und 2342 befindet sich südlich des Wohnhauses bereits ein massives Gebäude, das außerhalb der aktuell festgesetzten Baugrenze liegt. Dieses Gebäude wurde bereits vor Aufstellung des geltenden Bebauungsplans errichtet und besitzt somit Bestandsschutz.

Das bestehende rückwärtige Gebäude bildet bereits den südlichen Abschluss der Bebauung. Eine maßvolle Ergänzung an dieser Stelle Richtung Osten würde keine neue Siedlung „im Grünen“ schaffen, sondern die vorhandene Struktur sinnvoll ergänzen und den Ortsrand auf natürliche Weise abrunden.

4. Bebauung in zweiter Reihe im Bestand:

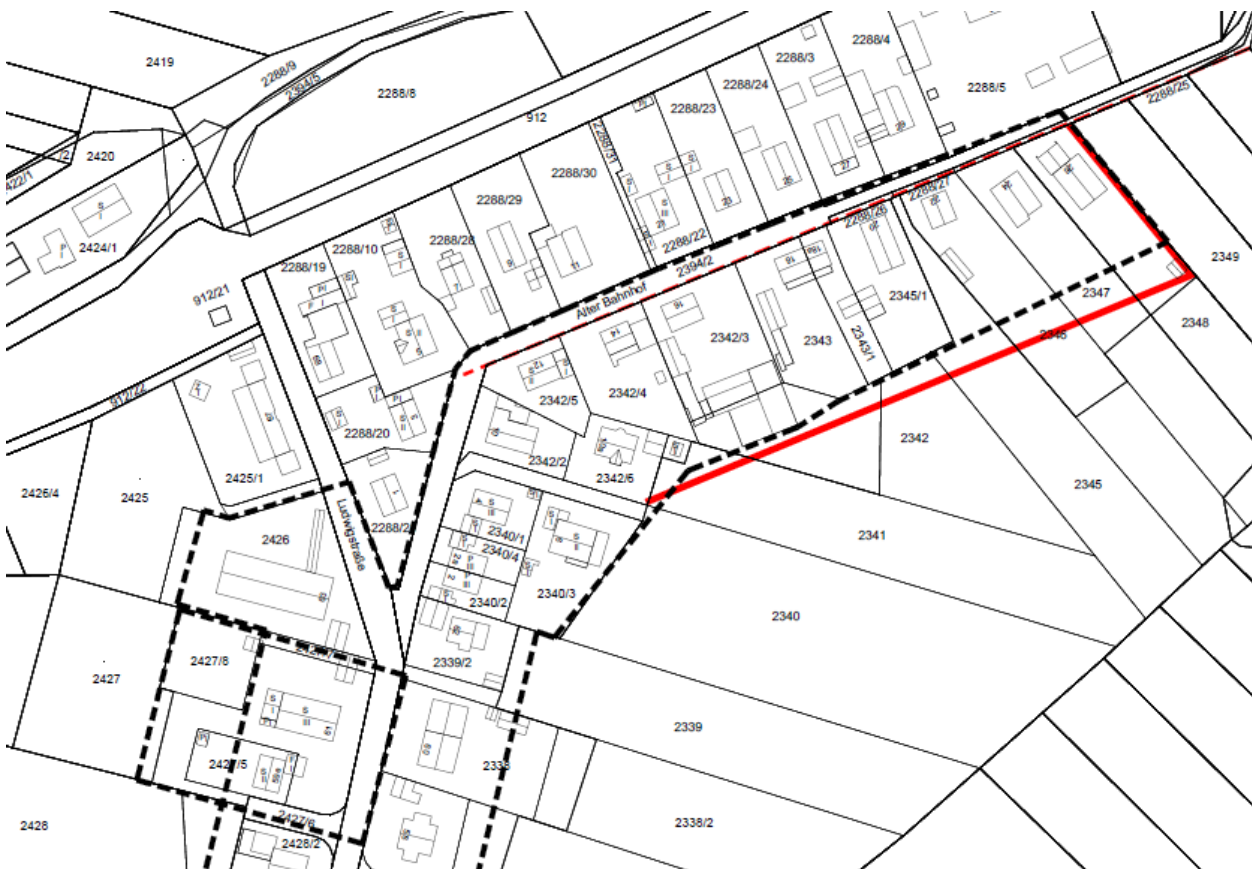
Auf den Flurnummern 2340/3 und 2342/6 wurden in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Gebäude in zweiter Reihe errichtet. Die Bebauungstiefe (Abstand Straße zur rückwärtigen Hauskante) beträgt hier gut 50 m. Im Bereich der beantragten Änderung würde sich eine ähnliche Bebauungstiefe ergeben.

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Gewächshäuser) ist im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits jetzt zulässig.

In einem Gespräch im Dezember 2024 mit Vertretern des Landratsamts wurde signalisiert, dass eine moderate Vergrößerung des Baufensters ohne wesentliche Erweiterung des Geltungsbereichs grundsätzlich vorstellbar wäre.

Die geplante Ausweisung zusätzlicher Bauflächen stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle, maßvolle Erweiterung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand dar. Die betreffenden Flächen grenzen unmittelbar an bestehende Bebauung an und tragen zur Abrundung des Ortsbilds bei. Zudem kann durch die zusätzliche Wohnbebauung der lokale Wohnraumbedarf gedeckt werden, ohne dass neue, isolierte Baugebiete an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden und es sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist die Änderung im Regelverfahren durchzuführen. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.



Beschluss:

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

(1) Annahme des Antrags

Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ südlich der Straße Alter Bahnhof anzunehmen.

(2) Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans

Der Ausschuss empfiehlt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans für den eingegrenzten Bereich.

(3) Beauftragung Planungsbüro

Die Verwaltung soll ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beauftragen.

(4) Geltungsbereich festlegen

Der genaue Umgriff der 3. Änderung ist noch im weiteren Verfahren festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Kennntnisgaben

Kenntnisgaben aus dem Gremium:

Regenwasserrückhaltung Feuerwehrhaus

MGR Bichlmayr erkundigt sich, ob im Rahmen der Baumaßnahmen am Feuerwehrhaus auch die Regenwasserrückhaltung berücksichtigt wurde. Die Verwaltung informiert, dass eine Zisterne vorhanden ist, die weiter genutzt wird und als Ergänzung Rigolen eingebaut wurden.

Straßenbeleuchtung

MGR Schewe berichtet von Straßenbeleuchtungsdefiziten im Bereich des Ammerweg/Kläranlage und in Straßenabschnitten der Ebertstraße. BGM Zellner teilt dazu mit, dass beide Bereiche bereits im Rahmen der Beleuchtungsprüfung aufgenommen wurden. Verbesserungsmöglichkeiten diesbezüglich werden gerade geprüft und die Mittel für Nachrüstungen im Haushalt 2026 eingestellt.

„Willkommensbank“ am Parkplatz an der Schaidhaufbrücke

MGR Rießenberger bittet um eine erneute Prüfung inwieweit eine Bank, die ursprünglich auch mit einem Willkommensschild ausgestattet war, versetzt werden könnte. Der bisherige Standort am „unteren“ Parkplatz an der Schaidhaufbrücke lädt nicht zum Verweilen ein.

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