

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 20.03.2014
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende:

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte:

Herr Thomas Ambos	Herr Peter Jungwirth
Herr Thomas Bader	Herr Georg Karl
Herr Stefan Barnsteiner	Herr Martin Lehner
Frau Petra Bauer	Herr Rudi Mach
Herr Peter Blome	Frau Petra Maier
Frau Heidi Ehle	Herr Matthias Reichhart
Herr Ulrich Franz	Frau Hedwig Resch
Herr Ernst Frohnheiser	Herr Stefan Rießberger
Frau Jutta Geldsetzer	Herr Andreas Stoß
Herr Dr. Klaus Geldsetzer	Herr Hans Streicher
Herr Robert Halbritter	Frau Centa Uridil

Personal:

Herr Uwe Horn	Herr Johannes Pfleger
Herr Michael Liedl	Herr Reinhold Walter
Herr David Oppermann	

Gäste

Besucher	14 Personen
Presse	Weilheimer Tagblatt, Kreisbote

Abwesend:

Marktgemeinderäte:

Herr Thomas Altendorfer	beruflich verhindert
Herr Gottfried Koppold	beruflich verhindert

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Johannes Pfleger
Geschäftsleiter

Tagesordnung:

I. Öffentlich:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.02.2014 (ö.T.)
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 20.02.2014
4. Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 4.1 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au I", Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Fortführung des Verfahrens
5. Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 5.1 Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2014
- 5.2 Finanzplan für die Jahre 2014 - 2017
- 5.3 Stellenplan 2014
6. Kenntnissgaben

Zu TOP 1: Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die Sitzung war frist- und ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung geladen. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Zu TOP 2: Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.02.2014 (ö.T.)

Die Niederschrift wird unter Top 4.3. insoweit abgeändert, als Herr 2. Bgm. Streicher sich vorbehält, den Antrag auf Aufstellungsbeschluss unabhängig von den Grundstücksverhandlungen nach den Wahlen erneut zu stellen. Mit dieser Änderung wird die Niederschrift einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3: Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 20.02.2014

keine

Zu TOP 4: Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände

Zu TOP 4.1: Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au I", Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au I“ beschlossen. Der von der gemeindlichen Bauverwaltung vorgelegte Planentwurf wurde am 18.08.2011 gebilligt.

In der Zeit vom 01.12.2011 bis einschließlich 05.01.2012 wurde die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel dazu im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Folgende Stellungnahmen, die dem Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss und dem Marktgemeinderat in den Sitzungen vom 10. Und 20.02.2014 bereits zur Kenntnis gegeben wurden, sind rechtzeitig eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 03.01.2012

Einwendungen:

Der Bebauungsplan wurde uns im förmlichen Verfahren zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Entsprechend ist die –aus dem Entwicklungsgebot sich ergebende- Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat bezüglich des vorgelegten Bebauungsplans die Wohnbauflächen und die privaten Grünflächen anzugleichen.

Fachliche Empfehlungen:

Zur Planzeichnung:

Im Flächennutzungsplan sind im Gebiet des vorgelegten Bebauungsplanes private Grünflächen eingetragen, die im Sinne des Entwicklungsgebotes im Bebauungsplan zu übernehmen sind. Wir empfehlen deshalb, diese privaten Grünflächen in der Planzeichnung einzutragen (trotz der unter A Festsetzungen durch Planzeichen und Text Ziffer 8.3 getroffenen Bestimmung). Da die

privaten Grünflächen nicht zum Bauland gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zählen, wäre auf diese Weise geregelt, welche (restliche) Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ herangezogen werden darf. Dies sollte aber zusätzlich in den Festsetzungen durch Text klar zum Ausdruck kommen.

Da auf den südlich gelegenen Flurstücken jedoch bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes Bestandsgebäude innerhalb der privaten Grünflächen zu liegen kamen, empfehlen wir, bei der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes auch dort –in sinnvollem Ausmaß– Wohnbauflächen vorzusehen und die restlichen Grundstücksteile als private Grünfläche darzustellen.

Auch bei Fl.Nrn. 3249/27 und 3249/5 (Teil/eventuelle Teilung) sollte auf das bei der vorgegebenen GRZ 0,14 praktikable Maß der Grünflächenfestsetzung geachtet werden.

Zu A Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

Ziffern 5.1 und 5.2:

Die entsprechende Unterscheidung der beiden Flächenarten wurde in der Planzeichnung nicht eingetragen.

Zur Begründung:

In der Begründung sollte dargelegt werden, weshalb die Baugrenze auf den Flurstücken 3249/49, 3249/48, 3249/75 und 4249/46 weiter nach Osten zurückweicht als bei den übrigen Flurstücken. Insbesondere die Flurstücke 3249/75 (anteilig) und 3249/46 scheinen im Hinblick auf die Geländeneigung mit den Flurstücken 3249/27 und 3249/5 vergleichbar.

Ziffer 3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Wir bitten den Text zu überarbeiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (vermutlich als „Bauraum“ bezeichnet) können mehr als ein Hauptgebäude untergebracht werden. Die GRZ ist zudem immer von der Größe des Grundstückes bzw. des Baulandes abhängig. Der dritte Satz spricht versehentlich von GFZ.

Wir bitten, die Empfehlung zur GRZ s. o. zu beachten.

Zudem könnte eine maximale zulässige Grundfläche GR festgesetzt werden, um allzu großen Gebäuden vorzubeugen.

Ziffer 3.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:

Die Erläuterung sollte entsprechend den Festsetzungen des Plans um die „Flächen für Garagen“ bzw. die „Flächen für sonstige Nebenanlagen....“ erweitert werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die privaten Grünflächen sind grundsätzlich an die Bestandsplanungen anzupassen. Weiter sollten die Grünflächen auf das praktikable Maß, also auf die Flächen außerhalb der Baugrenzen, zurückgenommen werden.

Zur Festsetzung der GRZ schlagen wir vor, entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung ein Maß von 0,25 herbeizuführen,

Gleichzeitig wird vorgeschlagen, die Baugrenzen bis zur Höhenlinie 611m auszuweiten und so entsprechend der auf den Grundstücken Fl.Nr. 3249/88 und 3249/45 vorhandenen Bebauung eine einheitliche Begrenzung nach Westen hin zu erreichen.

Die übrigen redaktionellen Änderungen sind in die Begründung einzuarbeiten.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur u. Landespflege vom 14.12.2011

Fachliche Empfehlungen:

Zur Grünordnung:

In der Begründung wird beschrieben, dass autochthone Gehölze bei den Pflanzgeboten zu setzen sind, dies wurde bei den Festsetzungen unter 8.1.1 nicht übernommen. Ist das Pflanzgebot unter 8.1.1 auf das Pflanzgebot 8.1.2 anrechenbar? Wird für sinnvoll erachtet.

Besonders die Bebauung in der zweiten Reihe auf der Fl.Nr. 3249/27 und 3249/50 ist sensibel und bei der jetzigen Planung sind in diesem Zusammenhang Bäume zu fällen. Dieser Eingriff wird in der Begründung so nicht erwähnt. Es wird vorgeschlagen, die Bäume zu bewerten und dann nachvollziehbar zu entscheiden, ob eine Fällung und in welchem Umfang vertretbar ist.

Ich empfehle auch die Baugrenze auf 3249/50 vom Waldbestand abzurücken – sie geht bis zu 2 m an den Baumbestand. Im Umweltbericht wird unter 2.4 ein Abstand Wald-Bebauung von 20-30 m erwähnt.

Naturschutz:

Zu Umweltbericht 2.2.3 (Ausgleichsmaßnahmen)

Die hier angesprochene Ausgleichsfläche kann von der UNB nicht mit dem Faktor 1:1 angerechnet werden. Eine Abstimmung hierzu hat bereits stattgefunden. Bitte den tatsächlichen, reell benötigten Flächenwert hier angeben. Darüber hinaus ist in Zukunft zur Nachvollziehbarkeit darzulegen, welche Flächenanteile für welchen Eingriff verwendet werden bzw. verwendet worden sind.

Hinweis:

Zu Umweltbericht 2.4 (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Abkürzung ASP: Gemeint ist wohl, dass eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Vorschlag der Verwaltung:

Die redaktionellen Änderungen sollen übernommen werden. Das Pflanzgebot unter 8.1.1 sollte auf 8.1.2 anrechenbar sein, die Pflanzungen sollen mit autochthonem Pflanzgut ausgeführt werden. Weiter soll der im Umweltbericht unter 2.4 erwähnte Abstand der Bebauung zur Waldgrenze herausgenommen werden. Ersatzweise wird eine Festsetzung im Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) selbst eingefügt (siehe Vorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 3.1.12). Die Berechnung der Ausgleichsfläche im Umweltbericht ist zu korrigieren. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche im Umweltbericht unter 2.4 aufgeführt ist, sollte durchgeführt werden.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz vom 19.12.2011

Fachliche Empfehlungen:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwände. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wird allerdings nicht befürwortet, da diese Einstufung zu erhöhten Anforderungen an die Umgebung (z. B. lärmintensive Haus- und Gartenarbeiten, land- und forstwirtschaftliche Arbeiten etc.) führen kann. Es wird empfohlen, das Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) auszuweisen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Ausweisung soll als WA erfolgen gem. dem Vorschlag und der Begründung des Sg. Technischer Umweltschutz erfolgen.

Regierung von Oberbayern v. 29.12.2011

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung –bei besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vor allem im westlichen, landschaftlich sensiblen Bereich, sowie einer angemessenen landschaftlichen Einbindung (Ortsrand) und entsprechend umgebungsgerechter Baugestaltung (Ortsbild)- den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Wenn sich die Grundzüge der Planung in den weiteren Verfahrensschritten nicht ändern, ist eine Beteiligung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde am folgenden Aufstellungsverfahren nicht erforderlich. Der Planungsverband Region Oberland schließt sich dieser Stellungnahme an.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.01.2012

Zur Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

1. Aus landwirtschaftlicher Sicht:

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet

liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Der Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche ist zu minimieren.

2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht:

Der geplante Neubau zweier Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 3249/27 und 3249/50 liegt jeweils nur 15 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze und damit von dem im Westen angrenzenden Wald entfernt.

Bei diesem angrenzenden Wald auf den Grundstücken Fl.Nr. 680 und 681 handelt es sich um Wald nach Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Er besteht aus einem gut strukturierten, ungleichaltem Mischbestand aus Buche, Edellaubholz, einzelnen Lärchen und Fichten mit üppiger Vorausverjüngung aus Edellaubholz, Buche, Tanne und Fichte. Durch einseitigen Wuchs ragen einige ältere Laubbäume mit Stamm und Krone weit v. a. auf das Grundstück Fl.Nr. 3249/50 über. Der Wald in Hanglage ist in Hauptsturmrichtung vorgelagert und stockt auf schwach hangwechselfeuchten und damit labilen Böden.

Innerhalb der genannten Baugrundstücke befindet sich entgegen der Darstellung im Bebauungsplan kein Wald. Die auf dem Luftbild erkennbaren Baumkronen ragen vielmehr von den benachbarten Waldgrundstücken weit in den Bereich der Baugrundstücke herüber. Die Darstellung im Bebauungsplan ist daher zu korrigieren.

3. Risikoabschätzung und Sicherheitsabstand

Nach Art. 3 Abs. 1 BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird.

Von dem westlich in Hauptsturmrichtung angrenzenden Wald geht gegenwärtig keine Gefährdung für die geplante Bebauung aus, da die Bäume bei Weitem noch nicht ihre volle Endhöhe erreicht haben und mit Ausnahme der Fichte stabil verwurzelt sind.

Mit zunehmendem Alter und damit Höhe nimmt allerdings die Gefahr bei den jetzt noch sehr jungen Fichten erheblich zu, dass diese vom Sturm umgerissen werden und auf die geplanten Gebäude stürzen. Diese Baumart wurzelt besonders auf den vorhandenen labilen Böden nur sehr flach.

Bei den Laubbaumarten steigt mit zunehmendem Alter das Schadenrisiko durch abbrechende Äste oder Kronenteile. Besonders ausgeprägt ist dies bei den o. g. einseitig überhängen Bäumen.

Der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 3249/27 und 3249/50 und damit dem Bebauungsplan wird daher unter der Maßgabe zugestimmt, dass

- die von den benachbarten Waldgrundstücken einseitig überhängenden Bäume vor der Baumaßnahme eingeschlagen werden und
- die einzeln beigemischten jungen Fichten bis zu einer Entfernung von 35 m zu den geplanten Gebäuden auf den Waldgrundstücken entfernt werden. Durch die reichlich vorhandene Naturverjüngung aus Laubbaumarten ist ausreichend Ersatz hierfür bereits vorhanden.
- Empfohlen wird außerdem die Anlage eines Waldmantels aus heimischen Sträuchern an der Ostgrenze der Waldgrundstücke, da dieser einen fließenden Übergang zum Wald bilden würde und den Abstand hoch wachsender Bäume zur Bebauung zusätzlich vergrößern würde.

Die genannten Maßnahmen basieren auf Freiwilligkeit der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke und sind mit diesen privatrechtlich zu regeln.

Darüber hinaus sei auch auf die weiteren privatrechtlichen Aspekte einer Bebauung nahe am Waldrand hingewiesen. Für den angrenzenden Waldbesitzer hat dies erhöhte Bewirtschaftungsschwierigkeiten (z. B. bei Baumfällung), erhöhten Aufwand bei der Verkehrssicherung und letztlich ein höheres Haftungsrisiko zur Folge.

Es wird daher eine dinglich gesicherte Haftungsverzichtserklärung zugunsten der angrenzenden Waldbesitzer und der Gemeinde empfohlen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die im Planteil auf den Grundstücken Fl.Nr. 3249/49, 3249/50 und 3249/27 dargestellte „Fläche für Wald“ entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die „Fläche für

Wald“ ist den Grundstücken Fl.Nr. 680 und 681 zuzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre hierzu auf die vorgenannten Grundstücke zu erweitern und die „Fläche für Wald“ entsprechend den Tatsachen darzustellen. Für diesen neuen Teil müsste festgelegt werden, dass zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabständen zu Waldgebieten im Abstand von 35 Metern zur geplanten Bebauung der Teilbereich des Waldes von flach wurzelnden Fichten freizuhalten ist. Zusätzlich sollte festgesetzt werden, dass stark überhängende Bäume vor Beginn der einer Baumaßnahme zu entfernen sind.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 04.01.2012

Prinzipiell besteht von Seiten des Bund Naturschutz in Bayern e.V. gegen eine bauliche Nachverdichtung im besagten Gebiet, sofern der Charakter eines reinen Wohngebietes erhalten bleibt und die aufgeführten Auflagen zum Natur- und Umweltschutz umgesetzt werden, keine Bedenken.

Allerdings sind wir der Ansicht, dass bei zwei Grundstücken (Fl.Nr. 3249/27 und 3249/5) die dort vorgesehene Bebauung in der zweiten Reihe nochmals näher untersucht werden sollte, denn wesentliche Aspekte fanden wohl keine ausreichende Berücksichtigung.

Der Abstand der dort vorgesehenen Bebauung zum hangoberwärts bestehenden Wald (Schutzwald gem. Waldfunktionsplan) ist zu gering. In einem Fall rückt die Bebauung sogar bis an den Traufbereich heran. Eine Realisierung der dort vorgesehenen Häuser führt zu Problemen für diesen Wald, zumindest für einen ca. 50 m tiefen Streifen oberhalb der genannten Grundstücke.

Bei dem dort angrenzenden Wald handelt es sich um einen Mischbestand, in dem Laubhölzer stark dominieren. Die Zusammensetzung der Baumarten ist gerade im mittleren Hangbereich, der hinter den Grundstücken angrenzt, ausgesprochen vielfältig und kann geradezu als beispielhaft bezeichnet werden. Weiter oben, zur Geländekuppe hin, ist das Baumartengefüge weit weniger reich ausgestattet. Der naturschutzfachliche Wert ist als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Wichtig ist auch die Funktion als Schutzwald.

Früher oder später sind daher Bemühungen zu erwarten, die darauf abzielen, tatsächliche wie auch lediglich vermutete Gefährdungspotenziale und Beeinträchtigungen, die von dem dicht an den Bauplätzen stehenden Baumbestand ausgehen könnten, zu beseitigen. Die denkbaren Szenarien sind durchaus vielfältig, z. B. vor allem Windwurf, aber auch Schnee- oder Eisbruch, Verschattung, starker Laubabwurf, haftungsrechtliche Aspekte usw. (als beispielgebend kann man diesbezüglich auch die Abholzungen im Waldgürtel am Ostabhang der Oberen Au anführen, deren Anlass wohl im Versuch einer Wertsteigerung von angrenzenden Grundstücken zu suchen sein dürfte). Es ist schwer vorstellbar, dass sich eine Versicherung findet, die bereit wäre, ohne eine Veränderung der gegenwärtigen Situation die möglichen Risiken durch auf die Baugrundstücke stürzende Bäume abzusichern.

Es ist zu erwarten, dass eine Risikominderung unter dem Vorzeichen einer „Waldverjüngung“ angestrebt wird und die natürliche Entwicklung dieses Waldareals so verhindert und ein niederwaldähnlicher Zustand sich einstellen würde. Und dies bergwärts bis zu einer Distanz von etwa 40-50 m. Auch eine baurechtliche Ausweisung als Schutzwald könnte eine solche Veränderung nicht verhindern.

In der Begründung für den Bebauungsplan wird auf das Schutzgut Boden eingegangen. Hierbei wird im Wesentlichen nur auf die edaphische Situation im näheren und weiteren Umfeld eingegangen.

Eine, nach unserer Ansicht doch wichtige geologische Aspekte sollten bedacht und berücksichtigt werden.

Das Siedlungsgebiet „Obere Au“ liegt auf einer als Plateau ausgebildeten würmeiszeitlichen Grundmoräne, die sich etwa zehn Meter über die Ebene der Talalluvionen der Ammer erhebt. Bei einer Betrachtung der Topographie lässt sich eine Bildung durch Bachalluvionen ausschließen. Insofern entsprechen die Verhältnisse nicht denen, wie sie im Bebauungsplan für das „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ beschrieben wurden.

Auch grenzt das Plateau im Westen unmittelbar an die steile Ostflanke eines west-östlich verlaufenden Rückens aus Faltenmolasse an. Oberhalb der besagten Flurstücke ist dieser Osthang am längsten bzw. ragt am weitesten auf. Die beiden vorgesehenen Baugrundplätze liegen bereits am Unterhang.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich des Unterhanges und Hangfußes holozänbürtiges, vom Hang stammendes Abtragsmaterial akkumuliert hat und per Augenschein in nur schlecht abschätzbarer Mächtigkeit der Kontaktzone von Molasserücken und Grundmoräne aufliegt.

Vom vorgesehenen Bauplatz auf Flurstück Nr. 3249/61 aus in nordwestlicher Richtung gesehen stockt in ca. 50 m Entfernung am Unterhang ein Erlenwald. Dies ist ein Indiz für eine hohe Bodenfeuchtigkeit bzw. auch für im Untergrund wirksames Hangwasser. Der Boden unterhalb des A_h-Horizontes dürfte daher aus Pseudogleye bestehen. Es liegt daher die Vermutung nahe, dass die Bodenverhältnisse bei den etwa höhengleich liegenden Baugrundstücken auf den besagten Flurstücken sehr ähnlich sind.

Die genannten Abtragungen vom Hang, der sich hinter den Flurstücken erhebt, liegen am Unterhang im Kontakt mit dem Molassefels im Untergrund. Vom Bauplatz auf Flurstück Nr. 3249/5 in einer Entfernung von etwa 80 m genau in südlicher Richtung befindet sich ein kleiner geologischer Aufschluss, ebenfalls nahezu höhengleich mit dem Bauplatz, der zeigt, dass hier der Molassefels bis dicht unter der Erdoberfläche ansteht. Da hier kein Oberhang vorhanden ist, fehlt eine Auflage von holozänbürtigen Abtragungsmaterial.

Als bekannt darf ja angesehen werden, dass auf schräg liegender Molasse das aufliegende Erdreich leicht zum Abrutschen neigt, vor allem deshalb, weil Sickerwasser nur wenig oder gar nicht in diese eindringen kann und es so an der Grenzschicht sammelt und einen Gleithorizont bilden kann. Sättigt sich das darüber liegende Erdreich bei starkem Regen mit Wasser, erhöht sich so sein Gewicht und verliert zudem im inneren Gefüge an Stabilität. Das Material kann abrutschen.

Bei aufliegender Pseudogleye, die sich ohnehin, zumindest periodisch durch einen hohen Feuchtigkeitsgehalt auszeichnet, ist die Gefahr eines Abrutschens auf schräg stehender Molasse nicht zu vernachlässigen. Entsprechende Ereignisse sind im Bereich der Faltenmolasse hier im Voralpenland keineswegs so selten. Sie lassen sich immer wieder beobachten.

Da der Hang bei bzw. oberhalb der beiden betrachteten Flurstücke doch relativ hoch und steil ist, die Einzugsfläche für niedergehende Regen verhältnismäßig groß ist und der Untergrund aus Molasse besteht, kann er keineswegs als stabil angesehen werden. Rutschungen müssen einkalkuliert werden. Deshalb ist der dort stockende Wald auch als Schutzwald in den Wald-funktionsplan aufgenommen worden. Er kann die beschriebene Gefahr bei entsprechender Pflege zwar mindern aber keineswegs ausschließen.

Aufgrund der gegebenen Waldsituation, des zu geringen Abstandes der vorgesehenen Bebauung zum Wald, der zu befürchtenden Veränderungen sowie der geologischen Situation plädieren wir für die Aufgabe einer Bebauung in der zweiten Reihe der Flurstücke Nr. 3249/27 und 3249/5. Die Vorgetragenen Bedenken bestünden beispielsweise bei den Flurstücken 3249/75 und 3249/46 nicht.

Vorschlag der Verwaltung:

Diese Anregungen sollten analog zum Vorschlag bei der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten behandelt werden.

Kreisbrandinspektion Weilheim-Schongau v. 20.12.2011

Auf die Verpflichtung der Errichtung einer Löschwasserversorgung (Merkblatt W405 des DVGW) wird hingewiesen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH v. 01.12.2011

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

- (1) Unsere Mandanten sind Eigentümer der Fl.Nr. 3249/75. Das Grundstück liegt im Umgriff des geplanten Bebauungsplanes. Allerdings sieht der ausliegende Bebauungsplanentwurf auf diesem Grundstück kein Baurecht vor.
Für dieses Grundstück gab es zu einem früheren Zeitpunkt eine Baugenehmigung für ein Zweifamilienhaus mit einer Grundfläche von 163 m². Durch den Erwerb des Grundstücks konnte dieses zweifellos überdimensionierte Bauvorhaben verhindert werden.
- (2) Unsere Mandanten beabsichtigten, ihren Wohnsitz dauerhaft im Markt zu belassen. Hierzu wurde das Grundstück erworben. Geplant ist ein – gegenüber der ursprünglichen Genehmigung mit einer Grundfläche von 163 m² - relativ kleindimensioniertes Gebäude mit einer Grundfläche von 93,5 m². Zu einem entsprechenden Vorbescheid erteilte der Marktgemeinderat bereits mit Beschluss vom 07.12.2009 – entgegen der Auffassung der Verwaltung – einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.
Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf die Errichtung dieses Gebäudes, für welches bereits im Dezember 2009 das Einvernehmen erteilt wurde, nicht berücksichtigt. Es liegt vielmehr die Vermutung nahe, dass die Verwaltung mit allen Mitteln das Baurecht unserer Mandanten verhindern möchte. Wir bitten daher den Marktgemeinderat, auch auf dem Grundstück unserer Mandanten ein entsprechendes Baurecht zuzulassen.
- (3) Zudem stünde ein Baurecht auf dem Grundstück unserer Mandanten im Einklang mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es (dort Ziff. 1.3):
„Mit dieser Bauleitplanung soll versucht werden, eine gebietsverträgliche bauliche Nachverdichtung in den Bereichen zu ermöglichen, in welchen es die topographischen Bedingungen zulassen, auch in einer zweiten Baureihe.“
Im Bebauungsplan orientiert sich die Bebauung in der 2. Reihe an der Höhenlinie 611 N.N. Wir gehen davon aus, dass die Höhenlinie beim Grundstück unseres Mandanten nicht richtig dargestellt ist und die Voraussetzungen einer Bebauung in 2. Reihe auch unter diesem Gesichtspunkt gegeben sind. Wir bitten Sie, dies zu prüfen.
Durch eine Abstandsflächenübernahme zum Flurstück 3249/46 (Eigentümer: Frau Maria und Herr Klaus Welscher) kann das Gebäude zudem nahe an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dadurch kann die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes so niedrig gestaltet werden, dass die Sicht des Nachbarn in der ersten Baureihe (Flurstück 3249/47) nicht beeinträchtigt wird. Der Nachbar ist auch mit dem Bauvorhaben einverstanden.
- (4) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Marktgemeinderat bereits für das Gebäude mit einer Grundfläche von 93,5 m² im Dezember 2009 das Einvernehmen erteilte. Zudem entspricht eine Bebauung des Grundstücks, wie oben beschrieben, den topographischen Bedingungen, die das tragende Planungsziel des Bebauungsplans sind.
Wir bitten daher den Marktgemeinderat und beantragen, die Bebauung des Flurstücks unserer Mandanten zuzulassen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Höhenlinie von 611m wurde kontrolliert und ist im Bebauungsplan korrekt dargestellt. Die Lage des Gebäudes wurde in der Entwurfsvorlage für den Gemeinderat dargestellt. Die Verwaltung hält diese Überschreitung der Höhenlage über die Höhenlinie von 611m als für bedenklich und städteplanerisch verfehlt. Die weitere Ausweisung wird auch hinsichtlich der der Auswirkungen für den gesamten westlichen Ortsrand (Gleichbehandlung) von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet.

Welscher Klaus und Maria, Obere Au 33, 82380 Peißenberg vom 05.01.2012

Wir, die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3249/46, sind mit dem Planentwurf Bebauungsplan Obere Au I nicht einverstanden.

Auf unserem Grundstück oberhalb des Wohnhauses befinden sich alter Obstbaumbestand, der Gemüsegarten und der Kinderspielplatz (auch für die Nachbarkinder zugänglich).

Dieses soll erhalten bleiben. Dennoch beantragen wir, dass die Bebauungsgrenze nach oben gesetzt wird, da die topographischen Bedingungen es erlauben.

Höhenmessungen haben ergeben, dass die Höhenlinie 611 NN an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 3249/45 und besonders an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 3249/75 nicht exakt eingezeichnet ist. Somit wäre auch eine Bebauung für das bereits beantragte Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249/75 (Haus Nr. 35a) möglich. Durch eine Grenzbebauung könnte das Haus so niedrig wie möglich gehalten werden. Mit der Grenzbebauung zu unserem Grundstück sind wir einverstanden. Wir bitten, die Anregungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Vorschlag der Verwaltung:

Nach den Feststellungen der Verwaltung wurde die Höhenlinie korrekt eingetragen. Eine weitere Ausweisung des Baurechts wird für nicht sinnvoll erachtet.

Kergl Patrik per Email v. 05.01.2012

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den neuen Bebauungsplan der Oberen Au. Aufgrund von Mangel an Stellplätzen benötigen wir ein Carport, welches nur außerhalb der Bebauungsgrenzen aufgestellt werden kann.

Vorschlag der Verwaltung:

Es wird vorgeschlagen, ebenso wie in anderen Bauleitplänen auch, folgende Formulierung aufzunehmen:

„Garagen und Nebengebäude sind nach den Bestimmungen der BayBO ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, nicht jedoch über die Höhenlinie von 611m hinaus.“

Rechtsanwälte Thomas Jullien, Christian Schulvater, Veronika Seidler für Tanja und Michael von Ehrenstein vom 05.01.2012

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Obere Au 37, 82380 Peißenberg, Fl.Nr. 3249/48 mit einer Größe von 1386 m². Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans für das Gebiet „Obere Au I“.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans gebe ich namens und im Auftrag unserer Mandanten folgende Stellungnahme ab:

(1) Die beabsichtigte Festsetzung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl GFZ von 0,14 als auch von 0,25 zu ermöglichen, ist unzulässig. Gründe für diese unterschiedliche Bemessung werden im Planentwurf nicht genannt. Gründe hierfür liegen nicht vor. Insbesondere liegt eine unangemessene Ermessensausübung gerade mit Blick auf das unmittelbar angrenzende Grundstück im Süden des Grundstücks unserer Mandanten, Fl.Nr. 3249/48 vor. Dieses Grundstück ist größer und steiler im Vergleich zum Grundstück unserer Mandanten.

Es wird angeregt, eine einheitliche GFZ mit 0,25 zu bestimmen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplans untersagt den Bau von Dachgauben oder negativen Einschnitten. Gründe hierfür bestehen jedoch nicht.

Dachgauben oder negative Einschnitte haben nicht per se bodenrechtliche Relevanz und bedürfen nicht dem Grundsatz nach bauplanerische Festsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB. Hiergegen spricht auch nicht die Gestaltung des Ortsbildes. § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend geregelt. Eine Handhabe, mit der die Unzulässigkeit der Dachgaube im Hinblick auf das Ortsbild bauplanungsrechtlich geregelt werden könnte, besteht nicht (BVerwG, Urteil vom 16.12.1993, Az.: 4 C 22/92).

Es wird angeregt, die Möglichkeit einer Dachgaube nicht vollumfänglich zu verneinen.

(3) Die beabsichtigte Festsetzung, lediglich sockellose Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 Meter zuzulassen stellt u. a. einen Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Ein Zaun der vorgeschriebenen Höhe wäre jedoch für Eigentümer als Tierhalter kein geeignetes Mittel sicherzustellen, dass das Tier, insbesondere in Hund, das Grundstück nicht

verlässt. Darüber hinaus ist es auch für Tier und Mensch von außen leicht möglich, in das Grundstück einzudringen.

Öffentliche Belange rechtfertigen eine Regelung wie vorliegend nicht. Vielmehr liegt ein Eingriff in die Grundrechte unserer Mandanten, insbesondere in Art. 2 Abs. 1 und Art. 14 GG vor.

- (4) Der Entwurf des Bebauungsplans liegt für Einfahrten eine maximale Breite von 5,00 Metern fest. Durch das Grundstück unserer Mandanten führt ein 1,20 m breites Wegerecht. Um dieses Recht gewährleisten zu können, wäre es erforderlich, die Breite der Einfahrt um dieses Wegerecht zu erweitern. Nur hierdurch kann dieses Recht zum einen und zum anderen eine angemessene Einfahrt für unsere Mandanten gewährleistet werden.

Folglich wird angeregt, die Breite von derzeit 5,00 Metern zu erweitern.

- (5) Die im Planentwurf eingezeichnete Baugrenze schränkt unsere Mandanten in unzulässiger Weise in ihrem Eigentum i. S. d. Art. 14 GG ein. Hierdurch wird unseren Mandanten die Möglichkeit verwehrt, ein weiteres Einfamilienhaus in Hanglage zu errichten. Es liegt insofern ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB vor.

Gründe gegen eine Bebauung in zweiter Reihe sind nicht gegeben. Insbesondere ergeben sich keine Beschränkungen aus dem eingeholten Umweltbericht. Weder befindet sich eine Waldfläche laut Waldfunktionskarte im Anschluss an das Grundstück unserer Mandanten, noch sprechen topografische Gründe gegen eine Bebauung in zweiter Reihe.

Es wird insofern angeregt, die Baugrenze in Richtung des Hanges, mithin in Richtung Westen zu verschieben, um hier Bauten in zweiter Reihe in Hanglage zu ermöglichen. Hiergegen sprechen weder topografische noch naturschutzrechtliche Aspekte.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, die GRZ einheitlich auf einen Wert von 0,25 festzusetzen. Im Geltungsbereich ist eine Dachneigung von 20 bis 28 Grad festgesetzt, um gerade auch der Höhenentwicklung in diesem sensiblen Bereich Rechnung zu tragen. Nach der gemeindlichen Satzung zur Gestaltung von Dachgauben (Örtliche Bauvorschrift) sind Dachgauben grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 28 Grad zulässig, Dacheinschnitte (negative Gauben) unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Gestalt des Ortsteiles „Obere Au“ geschützt werden. Die Möglichkeit einer Dachgaube wird somit nicht vollumfänglich verneint, allerdings ist durch die Festsetzung der Dachneigung im Gleichklang mit der umliegenden Bebauung eine Dachgaube ausgeschlossen. An dieser Festsetzung soll daher festgehalten werden. Die Festsetzung der Zaunhöhen entspricht der gängigen Praxis. Diese Festsetzung soll zum Einen der Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes („offene“ Gestaltung, keine „Einmauerung“ erfolgen), zum Anderen zielt die Festsetzung „sockellos“ sehr wohl auf eine Bestimmung des § 1 Abs. 7 Nr. 1 ab. Es soll ermöglicht werden, dass Kleintieren, wie z. B. Igel, Kröten, Fröschen, das Wandern nicht unmöglich gemacht wird. Diese Festsetzung dient daher dazu, die Auswirkungen der Planung und der Bebauung möglichst gering zu halten.

An der Festsetzung der maximalen Breite von Zufahrten soll festgehalten werden. Die Straßenraumgestaltung und somit auch die Gestaltung von Verkehrsflächen prägen entscheidend das Ortsbild. Ein zentraler Aspekt der Erschließung ist der Flächenverbrauch. Um die Auswirkungen der Planung auch in diesem Bereich möglichst gering zu halten, wird die Erweiterung von Grundstückszufahrten über eine Breite von 5m hinaus als nicht sinnvoll erachtet und müsste auch durch eine erhöhte Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Beeinträchtigungen sollten jedoch im Baugebiet selbst vermieden oder kompensiert werden können.

Zur Einschränkung von Grundrechten: Bereits jetzt ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg eine relativ große Grünfläche vorgesehen, die dem Ziel der Verbesserung der innerstädtischen Durchgrünung zum Einen, zum Anderen auch dem Schutz der wertvollen Hangkante und des Baumbestandes dienen soll. Eine Ausweitung der Bebauung bis zur Höhenlinie 611m und die Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde an früherer Stelle bereits befürwortet, eine weitere Ausweitung der Bebauung wird jedoch nicht für sinnvoll erachtet.

Ohne Anregungen/Bedenken

E.ON Netz GmbH v. 30.11.2011
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
LEW Netzservice GmbH

Beschluss:

Den Vorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die Änderungen sind einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

23:0

Zu TOP 5: Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände

Haushalt 2014

MGR Dr. Geldsetzer schlägt unter Verweis auf den von Kämmerer angekündigten Gewerbesteuerausfall sowie die Mittelanforderung i. S. Digitalfunk vor, den vorliegenden Entwurf des Haushaltsplanes zu überarbeiten und erst in der April-Sitzung zu genehmigen.

Vom Kämmerer wird darauf verwiesen, dass es sich bei der Gewerbesteuer um eine sehr volatile Größe handelt, die sich im Laufe eines Haushaltsjahres permanent ändert und dass die geplanten Ausgaben für die Einführung des Digitalfunks noch aus freien Mitteln aus dem Jahr 2013 bestritten werden können.

Zum Investitionsprogramm verweist Dr. Geldsetzer auf die schlechte Finanzkraft des Marktes. Wenn alle im Investitionsprogramm vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden, führt das zu einer Neuverschuldung, die den Markt an den Rand der Handlungsunfähigkeit führen kann. Er empfiehlt dem neuen Marktgemeinderat bei allen Maßnahmen genau zu überlegen, ob diese vertretbar und wirtschaftlich machbar sind.

Abstimmungsergebnis:

23:0

Zu TOP 5.1: Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2014

Sachverhalt:

Haushaltssatzung des Marktes Peißenberg (Landkreis Weilheim-Schongau) für das Haushaltsjahr 2014

Aufgrund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt der Markt Peißenberg folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2014 wird hiermit festgesetzt.

Er schließt

im Verwaltungshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben mit	18.085.200 €
im Vermögenshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben mit	8.850.300 €
ab.		

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind mit vorgesehen.

446.100 €

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Grundsteuer | |
| a. Für die land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe (A) | 325 v.H. |
| b. Für die Grundstücke (B) | 380 v. H. |
| 2. Gewerbesteuer | 380 v. H. |

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird festgesetzt auf 2.000.000 €.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2014 in Kraft.

Beschluss:

Die vorliegende Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Jahr 2014 wird genehmigt

Abstimmungsergebnis: 23:0

Zu TOP 5.2: Finanzplan für die Jahre 2014 - 2017

Sachverhalt:

Der Finanzplan 2014 – 2017 wurde vom Kämmerer im Zusammenhang mit dem Haushaltsentwurf vorgestellt.

Das beigelegte Investitionsprogramm für die Jahre 2014 – 2017 ist als Anlage und Erläuterung zum Finanzplan zu verstehen.

Beschluss:

Der Finanzplan 2014 – 2017 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 23:0

Zu TOP 5.3: Stellenplan 2014

Sachverhalt:

Die im Haushaltsjahr 2014 geplanten personellen Veränderungen sind in den MGR-Sitzungen vom 23.01.2014 und 20.02.2014 beschlossen worden. Die daraus sich ergebenden Auswirkungen sind im Stellenplan eingearbeitet worden. Der Stellenplan in der aktualisierten Version (§ 6 Kommunale Haushaltsverordnung – KommHV Kameralistik) ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 KommHV-Kameralistik Bestandteil des Haushaltsplanes.

Beschluss:

Der Stellenplan 2014 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 23:0

Zu TOP 6: Kenntnisgaben

Arbeiten des Bauhofs:

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass am Friedhof durch den Bauhof die Umkleiden für die Mitarbeiter und der Brunnen fertiggestellt worden sind. Bei Abenteuerspielplatz sind die Vorarbeiten beendet und am Freitag wird das erste Spielgerät aufgestellt.

Wildfütterung

Die Vorsitzende erklärt, dass bzgl. der durch einen Gemeinderat im Wasserschutzgebiet durchgeführten Wildfütterung (Herr MGR Rießenberger hatte in der nö. Sitzung im Januar bereits daraufhin gewiesen) ein Pressegespräch stattgefunden habe. Sie sei nicht an diesem Gespräch beteiligt gewesen, sondern gibt diesen Hinweis nur, damit es nicht heiÙe, es sei etwas aus der nö. Sitzung „herausgegangen“.

Bauhof

Herr Oppermann informiert, dass die Verwaltung die Anregung von MGRin Maier aufgenommen habe, den Bauhof ggfls. in die Galvanik der MTP „umzusiedeln“. Es habe ein Begehung stattgefunden. Diese habe allerdings ergeben, dass das Kostenrisiko aufgrund des Zustandes und evtl. „Hinterlassenschaften“ zu hoch ist. Es gebe keine Unterlagen und eine Kalkulation wäre für eine komplette Sanierung zu hoch. Die Verwaltung rät daher von weiteren Planungen ab.

Radweg nach Oberhausen:

Herr 2. Bürgermeister Streicher erklärt, dass sich ein Student bei ihm gemeldet habe, der eine Bachelor-Arbeit über die Möglichkeiten einer Brücke über die Ammer und die damit verbundene Radwegmöglichkeit schreiben möchte. Es sei gut, wie sein Thema jetzt Kreise ziehe. Die Vorsitzende zeigt sich verwundert, dass der Student bei ihm angerufen habe, da diese Bachelor-Arbeit von einem Professor angeregt und hier im Bauamt mehrfach besprochen worden sei. Herr Schamper habe sich bereit erklärt, den Studenten bei der Arbeit zu unterstützen.

Mittelschule

Herr MGR Ambos fragt nach, ob die Mittelschule tatsächlich fristgerecht fertig wird. Er habe sie sich innen angesehen und einen „halben“ Rohbau vorgefunden. Herr Oppermann erklärt, dass der Einzug nach wie vor für Ende der Sommerferien geplant sei. Er werde in einem Monat eine Besichtigung für den Gemeinderat anbieten.