

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, den 13.07.2015
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:12 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende:

Manuela Vanni

Marktgemeinderäte:

Thomas Bader

Johann Fischer

Jürgen Forstner

Werner Haseidl

Michael Hosse

Peter Jungwirth

Georg Karl

Stephanie Träger

Vertretung für Jutta Geldsetzer

Personal:

Gerold Grimm

David Oppermann

Thomas Schamper

Bernhard Schregle

Gäste

Werner Hoyer

Stefan Rießenberger

Rudi Mach

Zu TOP 3 Gemeinde Oberhausen, 1. Bgm.

Thomas Feistl und 8 Mitglieder des

Gemeinderates

Presse: Weilheimer Tagblatt/Herr Jepsen
ca. 10 Zuhörer

Abwesend:

Marktgemeinderäte:

Jutta Geldsetzer

entschuldigt

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle

Tagesordnung:

I. Öffentlich:

Beschließender Teil:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Vorstellung der Projektarbeit zum Radweg Peißenberg – Oberhausen
4. Bauanträge
- 4.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92);
5. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 5.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3156/28 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße);
- 5.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilien- sowie eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 880/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Guggenberg);
6. Vollzug der StVO; Beschränkung/Auflösung einer Parkbucht an der Schongauer Straße
7. Vollzug der StVO; Anordnung von Bushaltestellen auf der Bergwerkstraße

Vorberatender Teil:

8. Ablösung von Stellplätzen; Erhöhung des Ablösebetrages
9. Umgestaltung des Einmündungsbereiches Ebertstraße in die Hauptstraße incl. Vorplatz "Gasthaus Sonne"
10. Maßnahmen zur Verkehrssicherung an der Zufahrt "Obere Au"
11. Vollzug des BayStrWG; Widmung einer Verkehrsfläche
12. Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Mühlpointfeld II"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
13. Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens
14. Vollzug des BauGB; 1. Änderung der "Satzung zur Gestaltung von Dachgauben" (Örtliche Bauvorschrift)
15. Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"
16. Kenntnissgaben

Beschließender Teil:

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

Die Vorsitzende begrüßt alle anwesenden und stellte zu Beginn der Sitzung die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der aufgeführten Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Zu TOP 2: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 15.06.2015 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3: Vorstellung der Projektarbeit zum Radweg Peißenberg - Oberhausen

Die technische Universität Stuttgart hatte sich im Rahmen eines Projektes im Masterstudien-gang bereit erklärt, verschiedene Möglichkeiten für einen Fahrradweg zwischen Oberhausen und Peißenberg zu prüfen, die Kosten zu beziffern und die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten aufzuzeigen.

Die Vorsitzende begrüßt zunächst den Bürgermeister der Gemeinde Oberhausen, Herrn Thomas Feistl sowie 8 Oberhauser Gemeinderäte Da die Fahrradverbindung in erster Linie diese beiden Kommunen betrifft, war vereinbart worden, das Ergebnis gemeinsam zu erfahren und zu diskutieren.

Sie begrüßt sodann die Herren Professoren Hartmann und Gaspers sowie die beiden anwesenden Studenten der technischen Universität Stuttgart, die das Projekt vorstellen.

Insgesamt wurden 4 + 1 mögliche Route gefunden, die im Anhang aufgezeigt werden.

Die Route 1 entlang der bestehenden Kreisstraße wird seitens der Studenten priorisiert, da sie die Naturschutzbelange am wenigsten beeinträchtigt, am besten einsehbar ist und die kürzeste Verbindung darstellt. Außerdem wird keine weitere Brücke benötigt. Die Kosten der Umsetzung würden sich – je nach Belag – zwischen 500.000 und 650.000 EUR bewegen, wobei Grundstückskäufe nicht berücksichtigt sind. Lediglich der Überweg bei der Ammerbrücke bei Peißenberg müsste genau durchdacht werden, da die Engstellen sowie die Auffahrten eine Gefährdung darstellen könnten.

Die anderen 4 Alternativen benötigen jeweils eine Brücke über die Ammer bzw. die Eyach; hier seien auch naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen., wobei die Wegeverbindungen größtenteils bestehen.

Es wird vereinbart, dass sich zunächst die Gemeinderäte von Oberhausen und Peißenberg getrennt mit den verschiedenen Varianten beschäftigen; danach wird es ein Gespräch zwischen den Kommunen geben. Bzgl der Kosten sind sich beide Bürgermeister einig, dass eine Umsetzung nur möglich ist, wenn sich der Landkreis mit mehr als 50.000 EUR beteiligt und eine Förderung über Leader, interkommunales Städteprogramm o.ä. zugesagt wird.

Zu TOP 4: Bauanträge

Zu TOP 4.1: Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung ist auf dem genannten Grundstück ein Teilabbruch des bestehenden Gebäudes (Hauptstraße 92 – ehemaliger Saal und Wirtschaftsräume) mit Wiederaufbau und Einbau eines Gastraumes im Erdgeschoss sowie von 12 Gästezimmern im Ober- und Dachgeschoss beabsichtigt. Der geplante Ersatzbau umfasst annähernd den Umfang des ursprünglichen Gebäudeteiles.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Bachstraße und Ebertstraße“ an drei Gemeindestraßen (Hauptstraße/Ebertstraße/Staltnayweg). Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 13.04.2015 sowie des Marktgemeinderates am 22.04.2015 behandelt, dabei wurde der geplanten Umnutzung (Gastraum/Gästezimmer) bereits grundsätzlich zugestimmt.

Zur Errichtung eines blockhausartigen Anbaus an der Ostseite des Gebäudes mit Überschreitung der Grundstücks- und Baugrenzen konnte das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht hergestellt werden.

Hinsichtlich der fehlenden 13 Parkplätze wurde einer Stellplatzablösung zugestimmt, hierzu ist zwischen dem Antragsteller und dem Markt Peißenberg noch eine entsprechende, vertragliche Regelung zu treffen.

Mit den im Dachgeschoss geplanten Gauben ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gauben und Dachaufbauten am Bestand eine Überschreitung der gemäß Satzung zur Gestaltung von Dachgauben maximalen Länge von 5 m je Außenwand. Sofern die neue Dachfläche separat angesehen wird, können die Regelungen der Satzung beachtet werden.

Des Weiteren ist mit der aktuellen Planung der an der östlichen Gebäudeseite ursprünglich geplante Anbau entfallen. Vorgesehen ist nunmehr der Anbau einer nicht abgestützten Eingangsüberdachung mit einer Länge von ca. 7 m und einer Tiefe von ca. 1 m. Hierfür wird die Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen sowie die Zustimmung zur Überschreitung der Grundstücksgrenzen beantragt.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.07.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung im Zuge der geplanten Eingangsüberdachung sowie einer Überschreitung der Grundstücksgrenzen wird ebenfalls zugestimmt.

Vor Weiterleitung der Planunterlagen an das Landratsamt ist jedoch noch eine Regelung zur Stellplatzablösung bezüglich der fehlenden Stellplätze notwendig. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass die an der Ebertstraße bestehenden Stellplätze für die Allgemeinheit uneingeschränkt zur Verfügung stehen müssen.

Für die in den Planunterlagen bereits angedeutete Werbeanlage ist zu gegebener Zeit ein separater Antrag zu stellen. Sofern eine Anbringung über einer Höhe von 3 m geplant ist (Werbeanlagen gemäß Bebauungsplan bis zu einer Höhe von 3 m zulässig – Ausnahmen sind möglich), ist hierzu ggf. über eine Ausnahme von den Regelungen des Bebauungsplanes erneut zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 5: Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Zu TOP 5.1: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3156/28 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Schongauer Straße);

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses genehmigt werden kann.

Die Grundstücke liegen am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße), die Erschließung ist gesichert. Außerdem befindet sich eine Teilfläche der Grundstücke innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes (evtl. in Holzbauweise) umfasst ca. 73 m² (9,5 m x 7,7 m), der Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 5,5 m.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 23.06.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die Zulässigkeit der vorgesehenen Lage des Gebäudes am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist im Rahmen der weiteren Sachbearbeitung durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 5.2: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilien- sowie eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 880/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Guggenberg);

Sachverhalt:

Im Zuge der vorgelegten Änderungsplanung zum Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilien- sowie eines Doppelhauses mit Garagen genehmigt werden kann.

Die betroffene Fläche liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Guggenberg). Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Ein ähnliches Vorhaben zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen wurde bereits in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 13.10.2014 und 12.01.2015 behandelt, dabei wurde letztmalig folgendes festgestellt:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Firsthöhen und der Tatsache, dass es sich um die letzte Bebauung an der Grenze zum Außenbereich handelt, ist die geplante Firsthöhe der beiden Gebäude an die des bereits bestehenden Anwesens Guggenberg 40 als Maximalhöhe anzupassen.

Sofern eine Reduzierung der Firsthöhe um 0,44 m erfolgt, wird die Verwaltung ermächtigt, den Antrag mit positiver Stellungnahme an das Landratsamt weiterzuleiten.

Eine Planänderung erfolgte hierzu nicht, der Antrag wurde auf Wunsch des Antragstellers ohne Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur weiteren Prüfung an das Landratsamt weiter-

geleitet. Auch von Seiten des Landratsamtes wurde jedoch die Forderung nach einer Reduzierung der Wand- und Firsthöhe an dieser exponierten Stelle am Ortsrand geteilt. Des Weiteren wurde auf die Einhaltung der südlich bestehenden, fiktiven Baulinie hingewiesen. Dies wurde dem Antragsteller mit Schreiben vom 20.03.2015 mitgeteilt.

Mit der nun vorgelegten Änderung ist abweichend von der ursprünglichen Planung die Errichtung eines Doppel- und Einfamilienhauses, jeweils mit Garagen vorgesehen.

Die geplanten Firsthöhen der beiden Gebäude mit 626,50 MüNN liegen weiterhin 0,34 m über der bestehenden Gesamthöhe des Anwesens Guggenberg 40 (626,16 MüNN).

Die Lage der beiden Gebäude wurde um 1,30 m nach Norden verschoben. Die Dachneigungen wurden von 21,9 Grad (Doppelhäuser) auf 23,6 Grad (Doppelhaus) bzw. auf 28,4 Grad (Einfamilienhaus) geändert. Die Firstrichtung des Doppelhauses verläuft nun von Ost nach West, die Wandhöhen wurden mit 5,28 m (Doppelhaus) bzw. mit 5,49 m (Einfamilienhaus) in den Plänen dargestellt (vgl. ursprüngliche Wandhöhen der Doppelhäuser 5,70 m). Außerdem wurde die Gebäudebreite des Einfamilienhauses auf 9,72 m reduziert (vgl. ursprüngliches Doppelhaus 12,04 m).

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der geänderten Planung zum Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 06.07.2015.

Auch unter Heranziehung der vorgenommenen Lageveränderung, der erfolgten Drehung der Firstrichtung des Doppelhauses und Reduzierung der Wandhöhen um 0,21 m (Einfamilienhaus) bzw. 0,42 m (Doppelhaus) liegt hinsichtlich der Gesamthöhe nach wie vor eine Überschreitung der Firsthöhe gegenüber dem westlich angrenzenden Gebäude um 0,34 m vor.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Ausschusses vom 12.01.2015 kann daher das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

5:4

Zu TOP 6: Vollzug der StVO; Beschränkung/Auflösung einer Parkbucht an der Schongauer Straße

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.11.2014 wurde der Umnutzung des auf dem Grundstück Fl.Nr. 3213 der Gemarkung Peißenberg vorhandenen Gebäudes mit Einbau je einer Arztpraxis im Erd- und Obergeschoss sowie einer Wohneinheit im Dachgeschoss zugestimmt (Schongauer Str. 100). Im Sachverhalt zu diesem Tagesordnungspunkt wurde darauf hingewiesen, dass die an der Südseite vorgesehenen Besucherstellplätze nur durch eine bauliche Veränderung der Gehwegsituation und der Aufhebung der Parkbucht an der Schongauer Straße angelegt werden können. Auch hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Um die Verkehrssituation letztendlich einwandfrei zu ordnen, ist eine Beschränkung der ehemaligen, bereits als Zufahrt umgebauten, Parkbucht mit Z 283 und dem Zusatzzeichen „In der Bucht“ anzuordnen und einzurichten.

Beschluss:

Der Beschränkung der Parkbucht mit Zeichen 286 StVO wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine entsprechende Anordnung zu veranlassen und durch den gemeindlichen Bauhof ausführen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 7: Vollzug der StVO; Anordnung von Bushaltestellen auf der Bergwerkstraße

Sachverhalt:

Der Umbau und die Sanierung der Bergwerkstraße ist abgeschlossen. Im Zuge des Ausbaus wurden im Einmündungsbereich der Straße „Stadelfeld“ 2 Bushaltestellen vorgesehen (Hochboard, Wartefläche). Die Markierung wurde zwischenzeitlich angebracht, so dass nunmehr die beiden Haltestellen angeordnet werden können. Die Umsetzung soll nach Aussagen des Betreibers des Linienverkehrs (RVO bzw. Oberbayernbus) zeitnah erfolgen.

Beschluss:

Zu den von der Verwaltung vorgeschlagenen Haltestellen an der Bergwerkstraße (Bereich Trafostation Stadelfeld/Bergwerkstraße) besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird ermächtigt, die entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnungen zu erlassen. Es wird festgelegt, dass ebenso wie in der Vergangenheit die Beschaffung und der Unterhalt der Verkehrszeichen zu Lasten der RVO, die erstmalige Einrichtung jedoch durch den gemeindlichen Bauhof erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

Zu TOP 8: Ablösung von Stellplätzen; Erhöhung des Ablösebetrages

Sachverhalt:

Art. 47 BayBO regelt die Stellplatzpflicht bei der Errichtung baulicher Anlagen. Danach sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Maßgebend hierfür ist die gemeindliche Stellplatzsatzung. Der Regelfall ist die Realherstellung, d.h. die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst. Die Realherstellung kann aber aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein: Rein tatsächlich, wenn diese weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeignetem Grundstück in dessen Nähe möglich ist, oder rechtlich, wenn die Herstellung durch Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften untersagt ist. Die BayBO sieht für diese Fälle eine dritte Möglichkeit vor, der Stellplatzverpflichtung nachzukommen - die Stellplatzablöse mittels Ablösungsvertrag. Gemäß Art. 47 Abs. 3 Ziffer 3 BayBO.

Zuletzt wurde dieser Betrag mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.01.1988 auf 5000,00 DM festgesetzt. Dieser Betrag wurde lediglich nach Einführung des Euros entsprechend umgerechnet. Die Ablösungsvereinbarung wurde im Jahre 2004 mit einem Betrag von 2557,00 € abgeschlossen. Da sich die Kosten für die Herstellung, den Grunderwerb und die Unterhaltskosten seit dieser Zeit deutlich erhöht haben, muss als Konsequenz auch hier eine entsprechende Anpassung für die nächsten Jahre erfolgen.

Nachstehend im Vergleich die Ablösebeträge der umliegenden Gemeinden:

| | |
|------------------|--|
| Stadt Weilheim : | 3100,00 € (Wohnbauten); 6200,00 € (Gewerbebauten), Innenbereich ; 6200,00 € (übriges Stadtgebiet für alle Nutzungen) |
| Murnau: | 10.000,00 (Innenbereich) |
| Stadt Schongau | 4000,00 € (Innenbereich) |
| Peiting: | 4000,00 € |
| Penzberg: | 15.000,00 € (Neubauten); 10.000,00 € (Sanierung oder Nutzungsänderung). |

Diese Beträge sind momentan in der Diskussion und sollen für das gesamte Stadtgebiet gelten.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Nach eingehender Diskussion wird vorgeschlagen, den Ablösebetrag auf 5500,00 € pro Stellplatz festzulegen. Außerdem wird festgestellt, dass die Ablösung von Stellplätzen in Wohngebieten ausgeschlossen ist.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 9: Umgestaltung des Einmündungsbereiches Ebertstraße in die Hauptstraße incl. Vorplatz "Gasthaus Sonne"

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaues, Gasthof zur Sonne, wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Stellplatzsituation mit der Planung zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt im Bereich Einmündung der Ebertstraße übereinstimmt. Durch das planende Büro von Angerer wurden 3 Varianten für diesen Bereich vorgelegt.

Variante 1:

Umbau des Einmündungsbereiches mittels Verengung der Fahrbahn und Entfernen der Querunginsel. Umgestaltung des Vorplatzes mit einem Grünstreifen entlang der Hausseite des

Gasthofes zur Sonne mit angrenzendem kombinierten Geh- und Radweg, Neubau von 7 Stellplätzen, die mit insgesamt 3 Bäumen aufgelockert werden sollen. Die 2 Grüninseln an der Ost- und Westseite der Einmündung der Ebertstraße könnten bestehen bleiben, ebenfalls die Parkbucht an der Hauptstraße mit 3 Stellplätzen.

Variante 2:

Neubau einer Querungsinsel zwischen Staltmayrweg und Ebertstraße, wodurch die Grüninsel vor dem Gasthof zur Sonne entfällt und die Parkbucht auf 2 Stellplätze verkleinert werden muss. Durch den Einbau der Insel erfolgt eine Verschwenkung der nördlichen Fahrbahnhälfte der Hauptstraße. Ansonsten identisch mit Variante 1.

Variante 3:

Einbau eines überfahrbaren Minikreisels und Umgestaltung des Vorplatzes mit nunmehr 6 Stellplätzen und 2 Bäumen. Die Querungsinsel wäre hierbei identisch mit Variante 2. Bei dieser Variante müsste die Parkbucht mit insgesamt 3 Stellplätzen vor Haus Nummer 73b und 73a entfallen.

Kosten für Variante 1: ca. 157.500 €

Kosten für Variante 2: ca. 305.000 €

Kosten für Variante 3: ca. 307.000 €

Von der Verwaltung wurde dabei darauf hingewiesen, dass ein Neubau der Stellplätze vor dem Gasthof zur Sonne nur zusammen mit der Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Ebertstraße in die Hauptstraße erfolgen sollte, da ansonsten unnötige Mehrkosten durch Umbaumaßnahmen an den neu angelegten Stellplätzen erforderlich wären.

Vom Marktgemeinderat ist nun zu entscheiden, welche der 3 Varianten zur Ausführung kommen soll.

Beschlussvorschlag:

Nach eingehender Diskussion wurde die Variante 3, Minikreisels, aus diversen Gründen (Wegfall von Stellplätzen, nicht praktikabel für große Sattelzüge,) verworfen. Welche der beiden Varianten 1 oder 2 zur Ausführung kommen soll, wurde zurückgestellt und in die Fraktionen verwiesen. Eine Entscheidung hierüber soll im Marktgemeinderat getroffen werden.

Zu TOP 10: Maßnahmen zur Verkehrssicherung an der Zufahrt "Obere Au"

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2014 und den Antrag einiger Anlieger des Ortsteiles „Obere Au“ zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt zur Oberen Au.

Eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssicherheit konnte zwischenzeitlich durch einen Rückschnitt der in den Straßenbereich wachsenden Bäume und Sträucher durch den Bauhof und die betroffenen Grundstückseigentümer erreicht werden. Auch erfolgt eine regelmäßige Kontrolle durch das Bauamt.

Des Weiteren wurden in der Zeit vom 30.10. bis 05.11.2014, vom 25.11. bis 02.12.2014 und 02.12.2014 Verkehrszählungen durchgeführt.

Pro Tag fahren zwischen 769 und 799 Fahrzeuge ein und aus. Eine maximale Fahrzeugbelastung wurde mit 98 Fahrzeugen insgesamt in einer Stunde ermittelt.

Die durchschnittliche Geschwindigkeit lag bei den in Richtung Böbinger Straße fahrenden Fahrzeugen bei 48 km/h, in Richtung Obere Au bei 45km/h (Tempo 30 Zone !).

Vom Bauamt wurde mittlerweile eine Entwurfsplanung mit Kostenschätzung für einen weiterführenden Gehweg mit einer Länge von 85m und einer Breite von rund 1,75m bis in den Ortsteil hinein erstellt. Zum Schutz der Fußgänger wurde zudem auf die gesamte Länge ein Hochbord

eingepplant. Im Bereich der Kuppe hätte der Einbau des Gehweges zur Folge, dass die Fahrbahnbreite nur noch rund 4,00m beträgt, was eine Einbahnregelung bedingen würde. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme beträgt nach Berechnung des Bauamtes rund 27.500 € brutto. Eine kostengünstigere Alternative wäre der Einbau einer Spritzdecke anstelle eines Asphaltbelages. In diesem Fall würden Kosten von rund 21.000 € brutto anfallen. Eine Umlegung der Kosten auf die Anlieger Obere Au ist nicht möglich. Vom Marktgemeinderat ist nun zu entscheiden, ob eine Weiterführung des Gehweges von der Böbinger Straße bis in den Ortsteil ausgeführt werden soll.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Der bestehende Fußweg, der an der rechten Seite der Einfahrt von der Böbinger Straße in die Christof Bauer Straße vorhanden ist, soll um ca. 85m bis in den Ortsteil Obere Au verlängert werden. Zum Schutz der Fußgänger soll dabei die Fahrbahn mit einem Hochbord vom Gehweg getrennt werden.

Des Weiteren soll von der Verwaltung geprüft werden, ob die bestehende Bushaltestelle incl. Buswartehäuschen Richtung Norden an den Einmündungsbereich Böbinger-, Christof Bauer Straße versetzt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 11: Vollzug des BayStrWG; Widmung einer Verkehrsfläche

Sachverhalt:

Ein Seitenstich zur Badstraße ist endgültig hergestellt worden und steht dem Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung. Die Übertragung der Grundstücksfläche an den Markt ist beurkundet und wird demnächst vollzogen. Die Stichstraße ist deshalb nach den Bestimmungen des BayStrWG zur Ortsstraße zu widmen.

1. Fl.Nr. : Fl.Nr.: 1113/9 der Gemarkung Peißenberg
2. Anfangspunkte: Nord-West-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 1113
3. Endpunkte: Einmündung Badstraße
4. Länge: 56,49 m
5. Baulastträger: Markt Peißenberg

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Die neuerstellte Stichstraße zur Badstraße ist mit Wirkung ab dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße nach Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 12: Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Mühlpointfeld II"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 10.04.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Mühlpointfeld II“ beschlossen. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.02.2015 behandelt und im Nachgang in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

Während des Zeitraums vom 06. Mai 2015 bis einschließlich 08. Juni 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie wiederum parallel dazu die Beteiligung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Während des Auslegungszeitraums sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau vom 08.06.2015

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung:

Hier sollte auch die Firsthöhenbegrenzung genannt werden.

Zu 16: Abstandsflächen:

Die Überschreitung der Baugrenzen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Überschreitungsmöglichkeit ist bezüglich ihres Umfangs ausreichend bestimmt festzusetzen. Wir empfehlen, für die nicht bereits in Art. 6 Abs. 8 BayBO aufgeführten Bauteile genauere Angaben zur Anzahl, zur Traufhöhe und zum Fassadenteil aufzunehmen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Firsthöhenbegrenzung ist unter Punkt 5 (maximale Firsthöhe 8 m) beinhaltet. Eine weitergehende oder erneute Nennung erscheint nicht erforderlich. Zu Punkt 16 ist eine weitergehende (beschränkende) Regelung ausdrücklich nicht gewünscht. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Am Mühlpointfeld II“ soll bewusst so schlank wie möglich gehalten werden und so als eine Art „Musterbaugebäudeplan“ dienen. Die Entwicklung bei den untergeordneten Bauteilen soll abgewartet werden.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 02.06.2015:

1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des WWA liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Das Gebiet „Am Mühlpointfeld“ ist in abwassertechnischer Hinsicht in der Vergangenheit als Erweiterungsfläche im Trennsystem angesetzt worden, so dass sich, wenn nun ein Anschluss im Mischsystem erfolgt, ggf. der Umfang der mit Bescheid vom 20.02.2009 genehmigten Mischwassereinleitungen ändert. Außerdem wurde das Kanalsystem von Peißenberg Nord noch nicht hydraulisch überrechnet, so dass die Erschließung nicht abschließend gesichert sein dürfte.

Auch das Fremdwasser wurde, obwohl im Kläranlagenbescheid vom 05.07.2005 gefordert, noch nicht reduziert. Da deswegen bereits jetzt die Reinigungsleistung der Kläranlage beeinträchtigt ist, kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Grunde keinen weiteren Einleitungen mehr zugestimmt werden, bevor nicht die entsprechenden Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung verwirklicht worden sind.

Bezüglich dieser Punkte fand aber bereits eine Besprechung bei den Gemeindewerken Peißenberg am 29.04.2015 statt, in der das weitere Vorgehen und die noch zu führenden Nachweise besprochen worden sind.

Unter der Voraussetzung, dass dieser Zeitrahmen sicher eingehalten wird, die entsprechenden Nachweise prüffähig vorgelegt und anschließend umgesetzt werden kann, kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausnahmsweise dem vorliegenden Bebauungsplan zugestimmt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Im vorliegenden Fall soll das Niederschlagswasser nach Rückhaltung auf den Baugrundstücken gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Pro 100 m² versiegelte Fläche wird ein Rückhaltevolumen von 2m³ und ein Drosselung auf 1 Liter pro Sekunde festgesetzt. Die Festsetzungen zu Rückhaltung und Drosselung werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Da eine Versickerung der aufgrund der undurchlässigen Böden nicht möglich ist, wird der Einleitung in den Mischwasserkanal unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Punkte eingehalten werden, zugestimmt.

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grundwasser:

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Laut vorliegendem Baugrundgutachten wurde bis

in eine Tiefe von 9m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Laut Baugrundgutachten ist in den gering wasserdurchlässigen, gemischtkörnigen Decklagen, welche bis unter das Gründungsniveau anstehen, davon auszugehen, dass sich rückverfüllte Baugrubenbereich, z. B. durch Oberflächenwasser- und Schichtwasserzutritte, langfristig einstauen können. Es ist deshalb erforderlich, sämtliche in den Untergrund einbindenden Bauwerksbereiche, wie z. B. Kellergeschosse, als wasserdichte Wanne und auftriebssicher auszuführen.

Oberflächen- und Schichtwässer können laut Baugrundgutachten voraussichtlich nicht im Bereich der Baugrubensohle versickern. Es ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Daher ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. §8 WHG einzuholen.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wild abfließende Wasser:

Aufgrund der Topografie kann das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht ausgeschlossen werden; daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so geändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder wild abfließendem Wasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maß über die Geländeoberkante zu erstellen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14.04.2011, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung:

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Aufgrund der vorliegenden wasserundurchlässigen Böden ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Der Einleitung in den Mischwasserkanal wird zugestimmt.

4. Zusammenfassung

Unter **Beachtung** unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Da eine Zustimmung zu dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt ist, sind keine weitergehenden Abwägungen oder Änderungen veranlasst. Ein Hinweis auf die Ausbildung wasserdichter Keller und Lichtschächte wird in den Satzungstext aufgenommen. Die Gemeindewerke KU sollen nochmals von dieser Stellungnahme und auf die Einhaltung der Fristen zur Vorlage der geforderten Nachweise hingewiesen werden.

Keilig Roland, Dominikus-Ringeisen-Weg 3, 82380 Peißenberg v 26.05.2015 per Email:

Herr Keilig beantragt, weitere Dacheindeckungen wie z. B. Dachziegel, Farben und Formen (z. B. Blechdächer) zuzulassen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Art der Dacheindeckung wurde nicht explizit geregelt. Es wurde nur festgesetzt, dass als Dachdeckung ein Deckungsmaterial mit dem Erscheinungsbild von roten oder rotbraunen Tondachziegeln verwendet werden soll. Die Art des Produkts ist dabei frei gestellt. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Eine Änderung dieser Auflage hält die Verwaltung – gerade hinsichtlich eines einheitlichen Erscheinungsbildes – für nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Da keine weiteren Änderungen veranlasst sind, wird vorgeschlagen, den vorliegenden Bebauungsplan gem. den § 10 des Baugesetzbuches, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Bebauungsplanänderung auszufertigen und nach Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 13: Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Am Mühlpointfeld“ beschlossen. Die Änderungsfläche umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 565 der Gemarkung Peißenberg. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 11. Juni bis 13. Juli 2015 durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung von Oberbayern vom 15.06.2015:

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorgesehene Änderungsplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Sollte sich keine weitere Änderung der Planung ergeben, ist eine erneute Beteiligung der Regierung von Oberbayern nicht mehr erforderlich.

Landratsamt Weilheim-Schongau v. 13.07.2015:

Auch von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fortzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 14: Vollzug des BauGB; 1. Änderung der "Satzung zur Gestaltung von Dachgauben" (Örtliche Bauvorschrift)

Sachverhalt:

Durch die Fraktion CSU/Parteilose wurde ein Antrag auf Änderung der Örtlichen Bauvorschrift „Satzung zur Gestaltung von Dachgauben“ gestellt, der in der Sitzung vom 21.05.2015 behandelt wurde. Dabei wurde beschlossen, an dieser Bauvorschrift festzuhalten und nur eine Änderung des § 5 Abs. 2 Buchst. a) vorzunehmen, so dass die Gestaltungssatzung auch für Gebäude mit einer Länge über 15 m gilt.

Nun wird durch die Verwaltung die nachfolgende Änderungssatzung zur Beschlussfassung vorgelegt:

Aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Peißenberg folgende

1. Änderungssatzung zur Satzung zur Gestaltung von Dachgauben

§ 1

§ 5 Abs. 2 Buchst. a) wird wie folgt geändert:

Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Beschlussvorschlag:

Der Änderung der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungssatzung auszufertigen und bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 15: Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 15.06.2015 hat der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss dem Umbau des auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg bestehenden Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroräumen und Tiefgarage zugestimmt.

Die geplante Tiefgarage überschreitet dabei im südlichen Bereich die im Bebauungsplan für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ festgesetzten Baugrenzen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Einer Bebauungsplanänderung wurde durch den Ausschuss bereits grundsätzlich zugestimmt.

Von der gemeindlichen Bauverwaltung wird nun der Entwurf der Änderungsplanung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Änderung bezieht sich dabei lediglich auf die Flächen der Tiefgarage. Ziel und Zweck dieser Änderung sollen die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung des „BHS-Turms“ und die Schaffung der für dieses Vorhaben erforderlichen Stellplätze sein.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die vorgelegte Entwurfsplanung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche vereinfachte Änderungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 16: Kenntnissgaben keine