

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

Sitzungsdatum: Montag, den 14.09.2015
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende:

Manuela Vanni

Marktgemeinderäte:

Thomas Bader
Johann Fischer
Jürgen Forstner
Jutta Geldsetzer
Werner Haseidl
Michael Hosse
Georg Karl
Stephanie Träger

Personal:

David Oppermann
Bernhard Schregle

Gäste

Stefan Barnsteiner
Werner Hoyer
Presse
Besucher

Weiheimer Tagblatt (Hr. Jepsen)
7 Personen

Abwesend:

Marktgemeinderäte:

Peter Jungwirth

Vertretung für Peter Jungwirth

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle

Tagesordnung:

I. Öffentlich:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Beschließender Teil:

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wasservorratsbehälters mit Pumpenhaus sowie Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Containerüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3247 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Drosten-Platz 1);
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer einseitigen Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/25 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 1);
4. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Dachgeschosses des bestehenden Garagengebäudes (Nutzung als Kunstatelier bzw. Appartement) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3129/4 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuth 2);
- 4.2 Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung von Verkaufs-, Gewerbe- und Gaststättenflächen im Westflügel des Rigi-Centers zu einem Hotelbetrieb sowie zum Anbau von zwei Wiederkehren auf dem Grundstück Fl.Nr. 3069 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 116);
- 4.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 255 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 4);
- 4.4 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 254 und 281/2 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 4);
- 4.5 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3089/20 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 8 a);

Vorberatender Teil:

5. Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Feststellungsbeschluss
6. Vollzug des BauGB; 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
7. Vollzug des BauGB; Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hochreuth
8. Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Gemeindefriedhof"
9. Vollzug des BayStrWG; Straßenbenennung im Baugebiet "Am Mühlpointfeld II"
10. Verbesserung der Zufahrt "Obere Au"
11. Kenntnisgaben

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.

Beschließender Teil:

Zu TOP 2: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 13.07.2015 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3: Bauanträge

Zu TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wasservorratsbehälters mit Pumpenhaus sowie Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Containerüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3247 der Gemarkung Peißenberg (Robert-Drosten-Platz 1);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück der Abbruch eines bestehenden Garagengebäudes und die Errichtung eines Wasservorratsbehälters mit Pumpenhaus zur Anbindung einer Sprinkelanlage sowie der Neubau einer Containerüberdachung beabsichtigt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Böbinger Straße“ bzw. „An der äußeren Böbinger Straße“ an drei Gemeindestraßen (Böbinger Straße, Otto-Hahn-Straße und Robert-Drosten-Platz), die Erschließung ist gesichert.

Die Gesamthöhe des Wasserbehälters beträgt lt. Planunterlagen 5,22 m bzw. 3,71 m für das vorgesehene Pumpenhaus, die geplante Containerüberdachung umfasst eine Höhe von 5,38 m. Die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Wandhöhe von 6 m wird berücksichtigt.

Aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Böbinger Straße“ und dem angrenzenden Gebiet „An der äußeren Böbinger Straße“ ergibt sich eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung, hierfür wird die Erteilung einer Befreiung 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 30.07.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der geplanten Baugrenzenüberschreitung wird ebenfalls zugestimmt. Die Funktionsfähigkeit der Feuerwehrumfahrung darf nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer einseitigen Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/25 der Gemarkung Peißenberg (Alte Kohlenwäsche 1);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung einer einseitigen Großflächenwerbeanlage (unbeleuchtet) beabsichtigt. Die Ansichtsfläche umfasst ca. 10,31 m² (3,75 m x 2,75 m), die Gesamthöhe beträgt 3,25 m. Geplant ist eine Anbringung an der bestehenden Einfriedung im Bereich Sulzer Straße.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Sulzer Straße/Alte Kohlenwäsche).

Die Errichtung ist ca. 20 m vor dem an der Sulzer Straße liegenden Bahnübergang geplant, eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer bzw. der bestehenden Beschilderungen durch die Werbeanlage kann nach Ansicht der Verwaltung nicht ausgeschlossen werden.

Ein ähnliches Vorhaben wurde bereits im Jahr 2014 aus den genannten Gründen nicht zugelassen.

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 20.08.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Aus Sicht des Marktes Peißenberg wird die Wirkung der angebrachten Verkehrszeichen durch die geplante Anlage beeinträchtigt und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gefährdet.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 4: Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Zu TOP 4.1: Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Dachgeschosses des bestehenden Garagengebäudes (Nutzung als Kunstatelier bzw. Appartement) auf dem Grundstück Fl.Nr. 3129/4 der Gemarkung Peißenberg (Hochreuth 2);

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück ein Ausbau des Dachgeschosses der bestehenden Garage als Atelier (keine gewerbliche Nutzung) bzw. Appartement genehmigt werden kann.

Der Bereich Hochreuth ist nach den bestehenden Festsetzungen des Flächennutzungsplanes dem Außenbereich zuzuordnen. Die Erschließung erfolgt über einen unbeschränkten Bahnübergang von der Hochreuther Straße aus und weiter über einen Privatweg (Hochreuth).

Ein ähnliches Vorhaben zum Umbau der Garage als gewerblich genutztes Kunstatelier wurde bereits im Jahr 2006 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

Das betroffene Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als Außenbereich ausgewiesen, eine Privilegierung ist nicht gegeben. Eine Verfestigung der Splittersiedlung Hochreuth ist zu befürchten. Ferner wird auch auf die gefährliche Situation an dem unbeschränkten Bahnübergang in Hochreuth hingewiesen, welche durch eine Zunahme

des Verkehrs noch verschärft werden könnte. Aus Gleichbehandlungsgründen kann deshalb das Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben nicht erteilt werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt konnte auch für den nun vorgelegten Antrag aufgrund der Außenbereichslage eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

Für den gesamten Bereich Hochreuth wurde von Seiten einiger Anlieger ein Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gestellt, über den Antrag soll ebenfalls in der aktuellen Sitzung des Ausschusses entschieden werden.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 20.08.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden, das betroffene Grundstück ist nach wie vor dem Außenbereich zuzuordnen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 4.2: Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung von Verkaufs-, Gewerbe- und Gaststättenflächen im Westflügel des Rigi-Centers zu einem Hotelbetrieb sowie zum Anbau von zwei Wiederkehren auf dem Grundstück Fl.Nr. 3069 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 116);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück eine Umnutzung von Verkaufs-, Gewerbe- und Gaststättenflächen im Westflügel des „Rigi-Centers“ zu einem Hotelbetrieb sowie der Anbau von zwei Wiederkehren auf der bestehenden Dachterrasse im zweiten Obergeschoss genehmigt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an drei Gemeindestraßen (Hauptstraße, Sulzer Straße, Gartenstraße), gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet für großflächige Einkaufszentren ausgewiesen. Außerdem befindet sich das Grundstück innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Für den Hotelbetrieb sind auf den einzelnen Etagen folgende Nutzungen vorgesehen:

Erdgeschoss: Hotellobby – Rezeption, Gepäckraum, Büro, Frühstücksraum, Buffet, Bar, Tagungsräume, Küche, Spülküche, Kühlräume, Getränke- und Leergutlager, Abstellräume, WC Damen und Herren, WC barrierefrei (ist im Treppenhaus EG bereits vorhanden), Personal Aufenthaltsraum, Personal Umkleiden und Duschen, Personal WC, Müllraum und überdachte Raucherecke im Außenbereich

Obergeschoss 1: ca. 15 Doppelzimmer, ca. 10 Doppelzimmer mit Zustellbett, Abstellraum, Putzkammer

Obergeschoss 2: ca. 17 Doppelzimmer, ca. 5 Doppelzimmer mit Zustellbett, Abstellraum, Putzkammer

Die hierfür erforderlichen 69 Stellplätze sollen zusammen mit den für den östlichen Gebäudeteil notwendigen 62 Stellplätzen auf den bestehenden Parkplatzflächen nachgewiesen werden.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 28.08.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens ist im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 4.3: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 255 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 4);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück der Errichtung eines Einfamilienhauses zugestimmt werden kann.

Die nachfolgend genannten Fragen wurden hierzu im Antrag gestellt:

1. Ist das in den beigefügten Plänen dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?
2. Der Bauraum für das Einfamilienhaus wurde entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan angelegt. Ist dieser Bauraum entsprechend der BauNVO zulässig?
3. Ist die beabsichtigte Nutzung als Wohngebäude zulässig?
4. Ist das an der Nordostecke des geplanten Gebäudes bestehende Nebengebäude weiterhin als privilegiert, ohne eigene Abstandsflächen zu betrachten?
5. Sind die Belange des Hochwasserschutzes aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes mit der dargestellten Planung vereinbar?

Das vorgesehene Gebäude ist südöstlich eines auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 254 der Gemarkung Peißenberg bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens mit einer Grundfläche von 112,5 m² (12,50 m x 9,00 m) geplant. Die beabsichtigte Firsthöhe beträgt lt. Planunterlagen 7,50 m.

Mit einem separaten Antrag auf Vorbescheid soll der Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes mit Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses geprüft werden.

Das für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehene Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauBG an einer Gemeindestraße (Stammerstraße). Gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Der südliche Teil des Grundstückes befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen, die Lage des Einfamilienhauses ist hiervon aber nicht unmittelbar betroffen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 31.08.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur geplanten Lage und Nutzung wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens, u. a. hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 4.4: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 254 und 281/2 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 4);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den genannten Grundstücken dem Abbruch eines bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens sowie der Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und Doppelgarage zugestimmt werden kann.

Die nachfolgend genannten Fragen wurden hierzu im Antrag gestellt:

6. Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?
7. Ist das in den Plänen dargestellte Gebäude als Ersatzbau für die bestehende Anlage zulässig?
8. Ist die beabsichtigte Nutzung als Mehrfamilienhaus zulässig?
9. Sind die Belange des Hochwasserschutzes aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes mit der dargestellten Planung vereinbar?
10. Sind die im Plan dargestellten Stellplätze für das Vorhaben ausreichend?

Die Errichtung des Mehrfamilienhauses ist größtenteils im nördlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 254 der Gemarkung Peißenberg mit einer Grundfläche von 135 m² (13,50 m x 10,00 m) geplant. Die beabsichtigte Firsthöhe beträgt lt. Planunterlagen 10,15 m.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 281/2 der Gemarkung Peißenberg ist die Errichtung einer Doppelgarage vorgesehen. Zusätzlich ist die Anlage von drei Außenstellplätzen und die Nutzung eines bestehenden Garagengebäudes im südlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 254 der Gemarkung Peißenberg beabsichtigt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauBG an einer Gemeindestraße (Stammerstraße). Gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Die Grundstücke befinden sich außerdem teilweise innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 31.08.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur geplanten Lage und Nutzung des Gebäudes wird grundsätzlich hergestellt. Die gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg notwendigen Stellplätze wurden in den Planunterlagen dargestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens, u. a. hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 4.5: Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3089/20 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 8 a);

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück einer Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zugestimmt werden kann.

Das ursprüngliche Gesamtgrundstück Thalackerstraße 8 wurde geteilt, dadurch ist eine doppelhausartige Bebauung entstanden. Die vorgesehene Erweiterung der östlichen Gebäudehälfte sieht die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus an der Südseite vor, die darüber liegende Fläche soll als Balkon genutzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Weinhartstraße“ an zwei Gemeindestraßen (Thalackerstraße/St. Michelsweg). Die Erschließung ist gesichert.

Gemäß Bebauungsplan ist im betroffenen Bereich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,48 vorgesehen. Durch die geplante Erweiterung im Erdgeschoss würde sich lt. Planunterlagen eine Geschossflächenzahl von 0,53 ergeben.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass auch für das ursprüngliche Gesamtgrundstück (vor Grundstücksteilung) bereits eine Geschossflächenzahl von ca. 0,53 bestand.

Im Bebauungsplangebiet existieren verschiedene Geschossflächenzahlfestsetzungen zwischen 0,20 bis 0,98.

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid soll daher geprüft werden, ob die o. g. Geschossflächenzahl für die östliche Grundstückshälfte zugelassen werden kann.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 03.09.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Unter Berücksichtigung der bereits auf dem Grundstück bestehenden Geschossflächenzahl kann aus Sicht des Marktes Peißenberg der Erteilung einer Befreiung für eine Geschossflächenzahl von 0,53 zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

Zu TOP 5: Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Am Mühlpointfeld“ beschlossen. Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.07.2015 behandelt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.08.2015 bis einschließlich 14.09.2015 statt.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Regierung von Oberbayern vom 13.08.2015 (zur Kenntnis)

Planungsverband Region Oberland v. 19.08.2015 (zur Kenntnis)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 16.06.2015 zuletzt eine Stellungnahme ab. Darin wurden keine Bedenken erhoben. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen. Der Planungsverband Oberland schließt sich dieser Stellungnahme an.

Landratsamt Weilheim-Schongau vom 07.09.2015 (zur Kenntnis)

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Nachdem das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren abgeschlossen, sämtliche Anregungen und Bedenken abgewogen und behandelt wurden, sowie keine weiteren Änderungen von grundsätzlicher Bedeutung veranlasst sind, wird diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Unterlagen und Entwurfsplanungen dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Genehmigung vorzulegen. Über die Genehmigung ist der Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 6: Vollzug des BauGB; 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

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. Hier ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.07.2015 beschlossen und die vorgelegte Änderungsplanung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das erforderliche Änderungsverfahren durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.08.2015 bis einschließlich 14.09.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im genannten Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Regierung von Oberbayern vom 18.08.2015 (zur Kenntnis)

Planungsverband Region Oberland vom 19.08.2015 (zur Kenntnis)

Es wird festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Somit werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Der Planungsverband Oberland schließt sich dieser Stellungnahme an.

Landratsamt Weilheim-Schongau vom 06.08.2015

Hinweise aus rechtlicher Sicht:

Zur Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen und Text:

Zum besseren Verständnis sollten alle im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Planzeichen (die Zahl der Vollgeschosse fehlt) verwendet werden und alle verwendeten Planzeichen erklärt werden. Des Weiteren sollte festgesetzt werden, dass die Planzeichnung des Änderungsbereiches die Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplanes ersetzt.

Zum Genehmigungsfreistellungsverfahren:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um keinen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, da das Maß der baulichen Nutzung nicht ausreichend bestimmt ist. Es ist somit keine Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens möglich. Ziffer 2 ist somit zu streichen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege vom 02.09.2015

Hinweise:

Durch die Änderung ist bestehender Baumbestand betroffen. Zur Vitalität und Qualität des Baumbestandes wird in den Planungsunterlagen keine Aussage getroffen. Hier wird eine genaue Prüfung empfohlen und falls vorhanden, sollte besonders erhaltenswerter Baumbestand im Änderungsverfahren auch als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt werden. Der jetzige Plan sieht lediglich einen 10 m breiten privaten Grünstreifen entlang des Baches fest, ohne die Gestaltung zu konkretisieren. Eine Bepflanzung ist aktuell nicht zwingend vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang sollte auch die Lage und Größe eines notwendigen Kinderspielplatzes eingeplant werden. Für die Tiefgarage wird eine Humusaufgabe von mind. 80 cm empfohlen.

Es wird weiter empfohlen, zum Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan zu verlangen und ihn durch die Überführung in das Baugenehmigungsverfahren auch zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen. Im Bebauungsplan kann unter „Hinweise“ auf die notwendige Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes verwiesen werden.

Naturschutz:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind gesondert und unabhängig von den Vorschriften des BauGB zu beachten.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG dürfen wir deshalb darauf hinweisen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen darf.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 19.08.2015

Hinweise:

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes durch Ausweisung der Fläche für die Tiefgarage bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände. Es wird empfohlen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt zu ergänzen:

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausungen sind innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Schlüsselschalter o. ä. sind im Bereich des unteren Rampenende anzubringen.“

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 14.09.2015

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

1. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

a. Schmutzwasser

Eine ordnungsgemäße Erschließung kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht bestätigt werden.

b. Niederschlagswasserbeseitigung

Beim gesammelten Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 2 WHG). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswasser kann nur dann abgelehnt und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässernutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Wie die Niederschlagswasserbeseitigung des bestehenden Gebäudes erfolgt, ist uns nicht bekannt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Neubau einer Tiefgarage sowie die Umnutzung des bestehenden Gebäudes. Sowohl bestehende Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen als auch ggf. durch zusätzliche Versiegelung in Zukunft notwendige Anlagen sind entsprechend den Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Im Zuge der Umnutzung ist zu überprüfen, inwieweit die vorhandenen Anlagen noch den Regeln der Technik entsprechen.

Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden und noch keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen vorliegen, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickerstest exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, da im Bereich mit bindigen, schlecht sickerfähigen Böden zu rechnen ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen oder Altlasten entspricht nicht den Regeln der Technik und ist erlaubnispflichtig. Für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Unbedenklichkeit des Bodens im Bereich der Versickerungsanlage und deren Sickerkegel (hydraulischen Einflussbereichs) mittels Sohl- und Flankenprobung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG nachzuweisen. Weitere Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z. B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist.

Sollte die Einleitung des Niederschlagswassers in den Stadlbach (auch Wörthersbach, Gewässer III. Ordnung) geplant sein, ist Folgendes zu beachten.

Unter Punkt 4.4 trifft der Gemeingebrauch i. V. m. der TREN OG für die erlaubnisfreie Einleitung in Oberflächengewässer maßgeblich ist, folgende Regelung:

Innerhalb eines Gewässer- oder Uferabschnittes von 1000 m Länge darf Niederschlagswasser von

höchstens 5.000 m² befestigter Fläche eingeleitet werden.

Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, gilt der Gemeindegebrauch und damit auch die TREN OG nicht mehr. Für die Einleitungen ist dann unabhängig der Größe der angeschlossenen Fläche eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser erforderlich.

Es ist durch die Gemeinde zu klären, ob die TREN OG –insbesondere der Punkt 4.4- im Bereich des Bebauungsplanes eingehalten werden kann.

Soll das gesammelte Niederschlagswasser –falls vorhanden- in einen bestehenden Oberflächenkanal eingeleitet werden, ist zu bestätigen, dass der Kanal die zusätzlichen Niederschlagswassereinleitungen aufnehmen kann. Weiterhin ist zu prüfen, ob für diesen evtl. eine wasserrechtliche Erlaubnis oder eine Änderung dieser für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Kanal notwendig ist.

2. Fachliche Informationen und Empfehlungen

a. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans findet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Aufgrund der Lage nahe dem Stadlbach (auch Wörthersbach, Gewässer III. Ordnung) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser hoch ansteht.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschiechtwasser sichern muss. Sollte wieder Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnisfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

b. Lage zu Gewässern

Tiefgarage und Gebäude tangieren im nördlichen Teil das Ü-Gebiet des Extremhochwassers. Auflagen ergeben sich hierdurch nicht. Dennoch sollte der Bauwerber darauf hingewiesen werden. Entsprechende Karten sind beim Markt Peißenberg vorhanden.

c. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Vorhabens sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayr. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen 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 Bereich des Vorhabens liegen, ist beim Landratsamt zu prüfen.

Zu der Flurnummer 3190 gehörte früher der westlich angrenzende Bereich. Das damalige Flurstück 3190 war nach unserem Kenntnisstand eine ehemalige Altlastenfläche. Diese gilt mittlerweile als nutzungsorientiert saniert. Auf den benachbarten Grundstücken befanden sich früher die alten Klärgruben des PKG-Geländes, die entleert und zum größten Teil abgebrochen und entsorgt wurden. Bei der nutzungsorientierten Sanierung sind noch Reste von Betonfundamenten im Boden verblieben. Hier befindet sich noch leicht belastetes Material.

Das jetzige Grundstück Fl.Nr. 32190 gehört zum ehemaligen BHS-Gelände, in dem mit belasteten Auffüllungen gerechnet werden muss. Bodenuntersuchungen auf dem jetzigen Flurstück wurden nach unserem Kenntnisstand nicht durchgeführt.

Aufgrund der vermuteten Belastungen empfehlen wir Bodeneingriffe durch ein Fachbüro begleiten zu lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

d. Wasserversorgung

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

e. Niederschlagswasserbeseitigung

Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringend anzuraten.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gargagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (Zitat aus B I Nr. 3.3.3.2 LEP).

3. Zusammenfassung

Der vorliegenden Bauleitplanung kann nur unter Beachtung unserer Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

Handwerkskammer München und Oberbayern v. 14.09.2015

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Mit der Änderungsplanung besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

1. Zu den allgemeinen rechtlichen Einwendungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Präambel dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ wird entsprechend angepasst. Die Bestimmungen der Ziffer 2 (Genehmigungspflicht der Vorhaben) entfallen, da ohnehin kein Genehmigungsverfahren möglich ist.
2. Zu den Hinweisen des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 19.08.2015:
Die Auflage „Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausungen sind innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Schlüsselschalter o. ä. sind im Bereich des unteren Rampenendes anzubringen.“ ist in den Satzungstext aufzunehmen.
3. Zu den Hinweisen des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege:
Zur Einschätzung der Erhaltungswürdigkeit wurde der Baumbestand einer genaueren Prüfung unterzogen. Der Baumbestand ist hinsichtlich seiner Qualität unterschiedlich einzuschätzen. Durch Pilzbefall, problematischen Wuchs wie z. B. artuntypischer Mehrstämmigkeit sowie der nahezu erreichten Altersgrenze einiger Bäume ist ein Teil des Baumbestandes als nicht zwingend erhaltenswert einzustufen.
Erhaltenswert auf Grund seiner ortsbildprägenden Erscheinung und der Vitalität der Gehölze ist der größte Teil des Baumbestandes entlang der Bergwerkstraße.
Weiterhin erhaltenswert, insbesondere wegen seiner ökologischen Funktion als bachbegleitender Gehölzsaum, ist ein Gehölzstreifen mit ca. 10 m Breite entlang des Stadelbaches.
Es wird daher vorgeschlagen, die entsprechenden erhaltenswerten Bäume als „zu erhaltender Baum“ bzw. „zu erhaltender Gehölzstreifen Breite = 10 m“ festzuschreiben.
Als Ersatz für darüber hinaus verlorengehenden Baumbestand wird die Neuanpflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Laubbäumen I. Ordnung festgelegt.
Es wird vorgeschlagen, dass die Festlegung eines Kinderspielplatzes nach Art. 7 BayBO erfolgen soll.
Weiterhin wird vorgeschlagen eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 60 cm festzulegen, um hier eine sinnvolle Gestaltung der Überdeckungsfläche erreichen zu können. Eine höhere Mindestüberdeckung würde zu einer größeren Zufahrtslänge und da-

mit verbundenem höheren Flächenverbrauch führen.

Zudem wird vorgeschlagen, zur Vorlage des Bauantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu fordern. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit der Kontrolle der Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und einer gestalterischen Lenkung der Freiflächen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen aufzunehmen, dass eine Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen darf.

4. Zu den Einwendungen und Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 14.09.2015:

Nach Angaben des Maßnahmenträgers besteht für die Einleitung des Niederschlagswasser in den Stadlbach eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist dem Bauantrag beizufügen. Ebenfalls sind nach Angaben der Gemeindewerke Peißenberg noch prüffähige Entwässerungspläne vorzulegen. Hierzu wurde der Maßnahmenträger bereits aufgefordert. Es soll versucht werden, eine Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg KU bis zur Sitzung des Marktgemeinderates am 24.09.2015 zu erhalten. Weiter wäre wünschenswert, bis zu dieser Sitzung einen zwischen den Gemeindewerken und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Lösung zur Abwasserbeseitigung zu erhalten.

Weiter sollen folgende Auflagen in den Satzungstext des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

1. Aufgrund der Lage in der Nähe des Stadlbachs ist davon auszugehen, dass das Grundwasser hoch ansteht. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Vom Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

2. Durch Baugrunduntersuchungen ist vom jeweiligen Bauherrn zu prüfen, ob beim Baugrubenaushub, Einbau erforderlicher Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Für diesen Fall ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Tiefgarage und das Gebäude jeweils im nördlichen Grundstücksteil vom ermittelten Überschwemmungsgebiet eines Extremhochwassers berührt werden.

4. Das geänderte überplante Grundstück Fl.Nr. 3190 gehört zum ehemaligen BHS-Gelände, in dem mit belasteten Auffüllungen gerechnet werden muss. Aufgrund der vermuteten Belastungen wird empfohlen, Bodeneingriffe durch ein Fachbüro begleiten zu lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten 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 in diesem Fall in dichten Container mit Abdeckung zwischenzulagern und die Aushubmaßnahme umgehend zu unterbrechen.

5. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Für den Fall, dass die Schmutzwasserbeseitigung bis zur nächsten Sitzung des Marktgemeinderates geklärt werden kann, könnte in dieser Sitzung das Verfahren abgeschlossen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 7: Vollzug des BauGB; Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hochreuth

Sachverhalt:

Von mehreren Grundstückseigentümern im Ortsteil „Hochreuth“ wurde erneut ein Antrag auf Ausweisung von Bauflächen gestellt. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“, also Außenbereichsflächen, dargestellt. Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, ist entweder eine Änderung des Flächennutzungsplanes oder der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Unabhängig davon, welche Möglichkeit gewählt werden sollte, sind in einem Verwaltungsverfahren öffentliche und private Belange zu prüfen.

Bereits im Jahr 1993 wurden für diesen Bereich erste bauleitplanerische Schritte unternommen. Letztendlich hat man das Verfahren zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr weiter geführt, da die Bahn eine technische Sicherung des Bahnübergangs Hochreuth gefordert hatte, wobei der Markt an den Kosten zu einem Drittel beteiligt worden wäre. Weiter wurde die straßenmäßige Erschließung als nicht ausreichend beurteilt.

Im Rahmen der Auslegung des ISEK wurde durch das Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 26.08.2015 festgestellt, dass die Flächen nordwestlich der Bahnlinie zumindest als Verdachtsflächen für Hangrutschungen eingestuft werden müssen. Diese Einschätzung hat sich mit dem Pfingsthochwasser 1999 bereits in der Vergangenheit bestätigt. Hier wären im Aufstellungsverfahren umfangreiche Prüfungen bzw. Bodengutachten erforderlich.

Auch scheint der Abwasserkanal in diesem Bereich bereits jetzt an seiner Leistungsfähigkeit angelangt zu sein, was auch im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan für ein „Teilgebiet an der Hochreuther Straße“ festgestellt wurde. Hier sind die Ergebnisse aus der derzeitigen Überarbeitung des Generalentwässerungsplans der Gemeindewerke Peißenberg KU abzuwarten.

Mit Beschlüssen vom 24.01.2002 und 17.11.2005 wurden die Ausweitung/Schaffung weiterer Baurechte im Ortsteil „Hochreuth“ im Rahmen der Fortschreibung des FNP abgelehnt.

Der Marktgemeinderat hat nun im Rahmen einer Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgehensweise zu beraten und zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Entwicklung des Ortsteils „Hochreuth“ soll nicht weiter geplant werden. Auch wären wohl Grundstücksabtretungen zum Ausbau der jetzt bestehenden Straße und einer Übernahme dieser Straße durch den Markt Peißenberg als Gemeindestraße notwendig. In dieser Angelegenheit konnten in den bisherigen Verfahren keine gemeinsamen Lösungen gefunden werden. Die Bereitschaft zur Abtretung war nicht vorhanden. Aus den genannten Gründen scheint eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung mit einer notwendigen sicheren verkehrlichen Erschließung (Bahnübergang, Erschließungsstraße) nicht möglich.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 8: Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Gemeindefriedhof"

Sachverhalt:

Auf dem Friedhofsgelände an der Holzerstraße besteht ein unbefestigter Lagerplatz zur Lagerung von Aushubmaterial. Damit kein durch dieses Aushubmaterial belastetes Oberflächenwasser in das Grundwasser einsickern kann, ist die Errichtung eines befestigten und überdachten Lagerplatzes erforderlich. Dieser neue Lagerplatz ist auf der Erweiterungsfläche des Friedhofes in der Nordwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 1750 der Gemarkung Peißenberg geplant. Die Änderungsfläche beträgt rund 1500 m². Das Gebäude ist mit einem Pultdach, einer maximalen Firsthöhe von 6,20 m und einer Grundfläche von ca. 210 m² geplant.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Beim Gemeindefriedhof“ und ist als „Grünfläche Friedhof“ ausgewiesen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Änderung dieses Bauleitplans mit der Festsetzung einer weiteren „Baufläche für den Gemeinbedarf“ erforderlich. Der Bebauungsplan sieht weiter nur Höhen bis maximal 6 m vor. Zu Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist das Areal an den Grundstücksgrenzen mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

Beschlussvorschlag:

Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Beim Friedhof" wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu fertigen und das notwendige Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 9: Vollzug des BayStrWG; Straßenbenennung im Baugebiet "Am Mühlpointfeld II"

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten im Bereich „Am Mühlpointfeld II“ sind nahezu abgeschlossen, so dass nun auch die Benennung der neuen Straße erfolgen muss.

Zum Sachverhalt wird Bezug genommen auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.04.2015, mit welchem festgelegt wurde, dass die Bezeichnungen „Anita-Augspurg-Straße“ und „Lida-Gustava-Heymann-Weg“ in die vorgestellte Liste mit Namensvorschlägen aufgenommen werden sollen. Weiter wurde beschlossen, bei der Benennung von neuen Straßen im Bereich „Am Mühlpointfeld“ die Namen von Persönlichkeiten mit einem Bezug zu Peißenberg den Vorrang zu geben.

Durch den Marktgemeinderat ist nun eine geeignete Straßenbezeichnung festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Nach eingehender Diskussion wurde festgelegt, diesen Tagesordnungspunkt erst nach Beratung in den jeweiligen Fraktionssitzungen in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates zu behandeln.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 10: Verbesserung der Zufahrt "Obere Au"

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 folgenden Beschluss gefasst:

„Der bestehende Fußweg, der an der rechten Seite der Einfahrt von der Böbinger Straße in die Christoph-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.

Eine Verlegung des bestehenden Buswartehäuschens in Richtung Norden wird aus Kostengründen nicht weiter verfolgt.

Abstimmungsergebnis:

19:0“

Mitte August wurden der Vorsitzenden 65 Unterschriften von Bürger/innen der Oberen Au mit folgender Begründung überreicht, die einen Fußgängerweg für unnötig erachten bzw. andere Vorschläge zur Verkehrssicherheit machen:

„Argumente gegen einen Fußweg an der Christoph-Bauer-Straße zwischen Böbinger Straße und Einmündung Obere Au

- Die meisten Kinder, die an diesem Straßenstück unterwegs sind (z.B. auf dem Schulweg) benutzen das Fahrrad, ebenso wie viele Erwachsene. Wird die Straße nun durch den Gehweg an der Steigung weiter verengt, steigt das Unfallrisiko für die Rad fahrenden Kinder und Erwachsenen, aber auch für Fußgänger an dieser unübersichtlichen Stelle erheblich, da keine Ausweichmöglichkeit mehr besteht.
- Das Grundproblem besteht darin, dass die Mehrzahl der Autofahrer an dieser Stelle deutlich zu schnell ist, auch Bewohner der Oberen Au. Tempo 30 wird dort kaum eingehalten, wie auch die Messungen der Marktgemeinde bestätigen. Dies gefährdet tatsächlich andere Verkehrsteilnehmer erheblich.
- Weiterhin ist beim Abbiegen aus der Oberen Au in die Christoph-Bauer-Str. nicht zu sehen, ob ein Auto aus Richtung Böbinger Straße kommt, dies führt fast täglich zu kritischen Situationen, besonders dann, wenn in diesem Kreuzungsbereich auch noch Autos in der Oberen Au parken

Statt des teuren und unsinnigen Fußweges, der das Unfallrisiko eher erhöht, wären Maßnahmen, die die Übersicht an dieser Stelle erhöhen und die Autos verlangsamen wesentlich sinnvoller und würden nur einen Bruchteil der Kosten verursachen:

- Zur Verlangsamung des Verkehrs sollte vor der Steigung eine deutliche Schwelle angebracht werden, dies ist in vielen Orten durchaus üblich.
- Gegenüber der Ausfahrt Obere Au in die Christoph-Bauer-Str. sollten Verkehrsspiegel angebracht werden, damit der Verkehr aus beiden Richtungen eingesehen werden kann. In den ersten 10 Metern der Oberen Au sollte ein Halteverbot bestehen.
- Die Siedlung Obere Au sollte zur Spielstraße bzw. verkehrsberuhigten Zone erklärt werden, in der nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist, bei den minimalen Distanzen dürfte der Zeitverlust für Autofahrer im Sekundenbereich liegen. (Beispiele hierfür sind u. a. in Weilheim zu finden, Gebiet Veilchenweg, Pöltnerstraße...)
- Um die tatsächliche Geschwindigkeit der Autos anzuzeigen, sollte eine Geschwindigkeitsanzeige an der Christoph-Bauer-Straße (Beginn der Steigung) angebracht werden“

Der Marktgemeinderat hat nun zu entscheiden, ob der Beschluss vom 23.07.2015 aufrecht erhalten bleiben oder ob die Angelegenheit erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stellt fest, dass bereits bei der erstmaligen Behandlung des Antrags nach eingehender Diskussion über die geplanten Maßnahmen ein einstimmiges Ergebnis erzielt wurde. Eine nochmalige Behandlung soll nicht statt finden, zumal die Maßnahme bereits begonnen/umgesetzt worden wäre, wenn die beauftragte Firma Zeit zur Ausführung gefunden hätte. Die Meinung, dass eine Verbesserung bei der Zufahrt zur Oberen Aus nur durch den beschlossenen Ausbau erreicht werden kann, wurde von der Mehrzahl der Ausschussmitglieder bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

7:2

Zu TOP 11: Kenntnissgaben

Die Vorsitzende berichtet von einem Schreiben des Vorsitzendes des VdK Peißenberg, Herrn Alois Lenz, mit dem er den Gemeinderat bittet, sich des "Problems" nicht behinderten gerechter Arztpraxen anzunehmen. Auf Vorschlag von Frau MGR Geldsetzer sollen die Arztpraxen von der Verwaltung über dieses Schreiben informiert werden.