

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

Sitzungsdatum: Montag, den 12.10.2015
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende:

Manuela Vanni

Marktgemeinderäte:

Thomas Bader
Johann Fischer
Jürgen Forstner
Jutta Geldsetzer
Werner Haseidl
Michael Hosse
Peter Jungwirth
Stephanie Träger

Personal:

Claudia Gorn
David Oppermann
Thomas Schamper
Bernhard Schregle

Gäste

Planungsbüro Eberhard von Angerer
Planungsges. WipflerPlan + Köpf, Hr. Kindelbacher
Presse Hr. Jepsen, WM Tagblatt
MGR Peter Guffanti
MGR Werner Hoyer
MGR Rudi Mach
MGR Walter Wurzinger

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

Vorberatender Teil:

2. Ortsdurchfahrt Peißenberg; Festlegung der Einzelabschnitte
3. Vollzug des BauGB; Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" (Lagerhalle Bauhof)
4. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen
5. Radwegverbindung Peißenberg-Oberhausen; Grundsatzentscheidung

Beschließender Teil:

6. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
7. Bauanträge
- 7.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Teilumnutzung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern, Errichtung eines Verbindungsbauwerkes sowie Neuorganisation der Außenanlagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 823 und 826 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 71 und 73);
8. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 8.1 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Wohnung an das bestehende Zweifamilienhaus und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3334/15 der Gemarkung Peißenberg (Werdenfelser Straße 5 a);
9. Vollzug der StVO: Beschränkung von Parkplätzen im Bereich des Kindergartens "Pumuckl" - Zieglmeierstraße
10. Kenntnisgaben

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

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Herr MGR Wurzinger beantragt, dass die Sitzung nicht durchgeführt werden soll, da er die Unterlagen nicht vollständig erhalten habe und somit eine ordnungsgemäße Ladung nicht vorliege. Die Vorsitzende erklärt, dass er als Nichtmitglied dieses Ausschusses keinen Antrag stellen könne und dass alle Ausschussmitglieder die vollständigen Unterlagen erhalten haben.

Vorberatender Teil:

Zu TOP 2: Ortsdurchfahrt Peißenberg; Festlegung der Einzelabschnitte

In der Sitzung des PBVU vom 12.10.2015 wurden durch die beauftragten Ingenieurbüros von Angerer und Wipfler Plan Vorplanungen zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt an verschiedenen Bereichen der Haupt- und Schongauer Straße erläutert.

1. Ortseingang bis Haus Nummer 19:

Errichtung einer neuen Haltestelle im Bereich der Friedhofszufahrt. Im weiteren Verlauf Richtung Westen ist eine Verengung der Fahrbahn zugunsten der Anlegung eines ausreichend breiten Fußweges, gerade im Bereich der Kirche St. Johann, vorgesehen. Des Weiteren sollen im Bereich Kirche bis Haus Nummer 19 beidseitig Stellplätze und Gehwege erneuert werden. Die Variante mittels Querungshilfe vor Haus Nummer 16 wurde aus diversen Gründen wieder verworfen (Ein- Ausfahrten vom Schulweg nur eingeschränkt möglich, Wegfall von Stellplätzen).

Die Kosten für die Errichtung der Bushaltestelle werden vom Ing. Büro Wipfler Plan mit 98.000 € brutto berechnet, für den gesamten Bereich mit 429.000 € brutto, jeweils inkl. Nebenkosten.

Diskussion im Gremium:

Nach Meinung mehrerer Gemeinderäte sollte lediglich die neue Bushaltestelle errichtet und die weitere Maßnahme aufgrund der hohen Kosten zurückgestellt werden. Des Weiteren wurde die Dringlichkeit an anderen Bereichen der Ortsdurchfahrt höher eingestuft. Von Frau Geldsetzer wurde die Notwendigkeit eines breiteren Gehweges als wichtig angesehen, da zu erwarten ist, dass der Gehweg von und zur Kirche nach Errichtung der Haltestelle stärker frequentiert wird.

2. Einmündungsbereich Ebertstraße in die Hauptstraße:

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.07.2015 soll die Variante mit Neubau einer Querungshilfe zwischen Staltmayrweg und Ebertstraße und Umbau bzw. Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Ebertstraße und der Vorplätze des Gasthofes „Zur Sonne“ und der „Pizzeria zum Rad“ ausgeführt werden.

Die Maßnahme kann erst nach Abschluss der Umbauarbeiten am „Gasthof zur Sonne“ begonnen werden (zu erwarten im Frühjahr 2017).

Die Kosten für diese Maßnahme betragen nach einer Kostenschätzung des Ing.Büros Wipfler Plan rund 210.000 € brutto inkl. Nebenkosten.

3. Bereich Bücherei bis Kaufland:

Die Planung sieht hier eine Fahrbahnverengung an 4 Stellen von derzeit rund 7,40m auf 5,50m vor, um so eine Verringerung der Geschwindigkeit zu erzielen.

Diskussion im Gremium:

Maßnahme sollte zurückgestellt werden.

Grundsätzlich sollte beachtet werden, dass die Fahrbahn auch für Schwerverkehr ausreichend bemessen ist und der Winterdienst gewährleistet bleiben muss. Zusätzlich sollte auf eine Bepflanzung mit Bäumen verzichtet werden, um so den in diesem Teil der Schongauer Straße „schluchtartigen“ und dunklen Eindruck nicht noch mehr zu verstärken.

4. Bereich Kaufland bis Eisdielen:

Variante 1:

Verbreiterung der Gehwege auf durchgehend 2,50m, Verlagerung der bestehenden Querungshilfe vor der Tankstelle Vogl Richtung Süden, Neubau von 2 weiteren Querungshilfen, Änderung der Zufahrten Wörtherstraße und Stadelfeld (Ausfahrt in Richtung Weilheim möglich), Verengung der Fahrbahn incl. Erneuerung der Gehwege und Stellplätze von Stadelfeld bis zur Glückaufstraße und Einbau eines Mehrzweckstreifens. Die Busbucht würde zu Gunsten des Geh- und Radweges zurückgebaut, womit der Bus auf der Schongauer Straße halten müsste.

Variante 2:

Identisch mit Variante 1, jedoch Ende der Baumaßnahme bei Haus Nummer 23. Der Konzern Kaufland plant, den Anlieferbereich (im Osten des Gebäudes) zu optimieren und umzugestalten. Dazu soll unter anderem die heutige Verkehrsführung angepasst werden, indem 2 getrennte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Liefer- und Kundenverkehr geschaffen werden. Dabei würde sich die Lage der Ein- und Ausfahrt in die Schongauer Straße verändern.

Variante 3:

Einbau von 2 „Minikreiseln“ mit gepflasterter Mittelinsel.

Diskussion im Gremium:

Grundsätzlich wird hier die Variante 3 positiv angesehen. Jedoch sollte überprüft werden, ob statt einer Pflasterung der Mittelinseln eine Ausführung in Asphalt möglich wäre. Wegen der Überfahrbarkeit dieser Mittelinseln ist eine erhöhte Lärmbelästigung zu erwarten.

Maßnahme sollte ebenfalls zurückgestellt werden, bis die neue Zufahrtssituation beim Kaufland geklärt ist.

5. Einmündung Bergwerkstraße in die Schongauer Straße:

Errichtung eines „Minikreisels“.

Variante 1:

Einbau einer Querungshilfe vor Haus Nummer 60, keine Verschwenkung der Fahrbahn

Variante 2:

Verschwenkung der Fahrbahn vor Haus Nummer 33 in Fahrtrichtung Weilheim, um so eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen, Verzicht auf die zusätzliche Querungshilfe.

Variante 3:

Minimale Verschwenkung, dafür Einbau der Querungshilfe.

Die Kosten für diesen Bereich werden vom Ing. Büro Wipfler Plan mit 122.000 € brutto inkl. Nebenkosten berechnet.

Diskussion im Gremium:

Die Errichtung eines Minikreisels wurde im Gremium an dieser Stelle als absolut notwendig erachtet. Jedoch sollte eine Variante mittels Querungshilfe vor Haus Nummer 60 mit zusätzlicher Verschwenkung der Fahrbahn zur Drosselung der Geschwindigkeit zur Ausführung kommen. Hierzu liegt die Variante 3 als Anlage bei.

6. Einmündung Böbinger Straße in die Schongauer Straße:
Umbau des Einmündungsbereiches zu einem Kreisverkehr.
Die Kosten hierfür werden vom Ing.Büro Wipfler Plan mit 378.000 € brutto beziffert.
Diskussion im Gremium:
Der Neubau eines Kreisels wurde grundsätzlich positiv bewertet.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Welche Maßnahmen in den kommenden Jahren durchgeführt werden sollen, wurde zurückgestellt und in die Fraktionen verwiesen. Eine Entscheidung hierüber soll im Marktgemeinderat getroffen werden. Der Ausschuss gibt aber eine Empfehlung ab, in 2016 den Einmündungsbereich Bergwergstraße – Schongauer Straße mittels eines „Minikreisels“ umzugestalten und die Bushaltestelle am Friedhof zu errichten. Der Bereich Kaufland bis Eisdielen soll zurück gestellt werden, bis genauere Planungen zur Umgestaltung des Zu-/Ausfahrtbereiches vom Kaufland in die Schongauer Straße vorliegen. Dabei soll in die Planung die Ausbaumaßnahme Stadelfeld mit einbezogen werden.

Zu TOP 3: Vollzug des BauGB; Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße" (Lagerhalle Bauhof)

Sachverhalt:

Der gemeindliche Bauhof benötigt dringend eine weitere Lagerfläche und eine Lagerhalle für Bau- und Aushubmaterial. Die jetzt genutzten Flächen (z. B. an der Kläranlage) sind bereits belegt. Hierfür würde sich eine Teilfläche des südlich an den Bebauungsplan für das „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 3190/126 der Gemarkung Peißenberg eignen.

Die Fläche ist nach Ansicht des Landratsamtes Weilheim-Schongau jedoch dem Außenbereich zuzuordnen. Um die für eine Bebauung erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung bzw. Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan wurden nach Ansicht der Verwaltung jedoch bereits die höchstmöglichen Immissionswerte festgesetzt. Durch die Ansiedlung der Lagerfläche entstehen weitere Emissionen, die insbesondere auf die vorhandene Wohnbebauung an der Hochreuther Straße wirken können.

Es wird daher vorgeschlagen, vor der Fassung eines Änderungsbeschlusses eine schallschutztechnische Untersuchung zu veranlassen, ob und wie sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen lassen könnte und erst nach einer positiven Prüfung eine vorhabenbezogene, genau auf die gewünschte weitere Nutzung planerisch angepasste, Änderung zu beschließen. Hierdurch ließe sich der Verwaltungsaufwand reduzieren und die Planung mit den Fachbehörden besser abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag der Verwaltung wird zugestimmt. Vor der Einleitung eines Änderungsverfahrens sollen die Rahmenbedingungen durch ein schallschutztechnisches Gutachten und ggf. durch Abstimmung mit den Fachbehörden geprüft werden. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat dann zur Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 4: Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen

Sachverhalt:

Der Markt Peißenberg erstellt derzeit ein Städtebauliches Entwicklungskonzept mit integriertem Handlungskonzept. Dies Entwicklungskonzept zeigt den aktuellen städtebaulichen Handlungsbedarf des Marktes auf.

Zu diesem städtebaulichen Handlungsbedarf erfolgte eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Sinne des § 137 BauGB sowie auch eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (Träger öffentlicher Belange – TÖB‘).

Die Beteiligung der TÖB erfolgte im Zeitraum vom 11 August 2015 bis einschließlich 29. September 2012, die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Zeit vom 16. September 2012 bis einschließlich 12. Oktober 2012.

In diesem Zeitraum sind Anregungen folgender TÖB eingegangen:

- Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachberatung Gartenkultur
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Kommunale Jugendarbeit
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Amt für ländliche Entwicklung
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Bergamt Südbayern
- Bayerisches Landesamt für Umwelt

Anregungen aus der Bürgerschaft sind bisher keine eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden im Sitzungsprogramm des Marktes Peißenberg (SessionNet) veröffentlicht. Weiter wurde den Ausschussmitgliedern jeweils eine Kopie der Stellungnahmen ausgehändigt. Die Beratung und Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der folgenden Plenarsitzung am 22.10.2015. Zu dieser Sitzung wird der Verfasser des Entwicklungskonzepts, Hr. Dr. Dürsch, anwesend sein.

Beschlussvorschlag:

Die eingegangenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 5: Radwegverbindung Peißenberg-Oberhausen; Grundsatzentscheidung

Im Zuge einer Projektarbeit im Masterstudiengang Verkehrsinfrastrukturmanagement der Technischen Universität Stuttgart wurde den Marktgemeinderäten von Peißenberg und Oberhausen in der Juli Sitzung durch Studierende verschiedene Varianten einer möglichen Radwegverbindung zwischen Peißenberg und Oberhausen aufgezeigt, siehe Anhang.

Für jede Route wurde dabei eine Einzelbetrachtung und Bewertung incl. einer Kostenschätzung durchgeführt.

Zusammengefasst scheiden nach Auffassung der Studierenden die Varianten 2 bzw. 2.1 und 3+ als mögliche Neubaurouten aus:

Die Variante 2 bzw. 2.1 weist den größten Eingriff in die Umwelt auf, da die Trasse in Teilbereichen durch ein ausgewiesenes FFH Gebiet, ein kartiertes Biotop und über wassergesättigte und dadurch sumpfbartige weiche Böden gebaut werden müsste.

Die Variante 3+ scheidet aus, da sie als Erschließungsfunktion der hauptsächlich zu verbindenden Einrichtungen in Peißenberg wie Schulen und Freizeitanlagen für die Bewohner von Oberhausen nicht in Frage kommt.

Von den Studierenden wurde nunmehr die Route 1 entlang der Kreisstraße favorisiert, da sie Naturschutzbelange am wenigsten beeinträchtigt, am besten einsehbar und die kürzeste Verbindung darstellt.

Mittlerweile wurde das Ingenieurbüro Buchner aus Dießen von der Gemeinde Oberhausen für eine Kostenschätzung und Vermessung dieser Trasse beauftragt. Für einen 2,50m breiten Radweg mit beidseitigem Bankett von 0,5m wurden hierfür rund 1,0 Mio. Euro brutto ohne Nebenkosten und Grunderwerb ermittelt.

Nach Auskunft der Gemeinde Oberhausen ist ein Radweg entlang der Kreisstraße bereits seit Jahrzehnten im Gespräch, ist aber an den anliegenden Grundstücksbesitzern gescheitert.

Demzufolge scheint eine Realisierung dieser Lösung angesichts der Kosten (Bau und Grunderwerb) und der Grundstücksverhältnisse in absehbarer Zeit nicht möglich.

Somit verbliebe als einzige Alternative die Variante 3, welche über bereits bestehende landwirtschaftliche Wege an der Kläranlage Oberhausen vorbei zur Ammer und über eine neu zu bauende Brücke auf den Wirtschaftsweg entlang der Ammer nach Peißenberg führt.

An Kosten fallen bei dieser Route inklusive dem Brückenbauwerk knapp 300.000 € brutto an.

Vom Gemeinderat ist nun zu beschließen, ob der Neubau einer Radwegverbindung von Peißenberg nach Oberhausen weiter verfolgt werden soll und wenn ja, mit welcher Variante.

Beschlussvorschlag der Verwaltung :

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberhausen die Umsetzung der Variante 3 zu verfolgen. Hierzu soll eine finanzielle Beteiligung des Landkreises angestrebt und weitere Fördermöglichkeiten (Leader, interkommunales Städteprogramm, o.ä.) abgefragt werden.

Der Vorgang ist dem Gemeinderat anschließend zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberhausen die Umsetzung der Variante 3 zu verfolgen. Hierzu soll eine finanzielle Beteiligung des Landkreises angestrebt und weitere Fördermöglichkeiten (Leader, interkommunales Städteprogramm, o.ä.) abgefragt werden.

Der Vorgang wird dem Gemeinderat anschließend zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschließender Teil:

Zu TOP 6: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 15.09.2014 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 7: Bauanträge

Zu TOP 7.1: Antrag auf Baugenehmigung zur Teilumnutzung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern, Errichtung eines Verbindungsbauwerkes sowie Neuorganisation der Außenanlagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 823 und 826 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 71 und 73);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung sind auf den genannten Grundstücken eine Teilumnutzung der beiden bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser, die Errichtung eines Verbindungsbauwerkes sowie eine Neuorganisation der Außenanlagen beabsichtigt.

Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (Mischgebiet) an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen Verbindungsbaus mit Satteldachkonstruktion zwischen den beiden Gebäuden Hauptstraße 71 und 73. Dieser soll zukünftig den Empfangs- und Aufenthaltsbereich für das vorhandene Fitnesscenter beinhalten. Der derzeit bestehende Empfangsbereich (Hauptstraße 73) soll nunmehr für Physio- und Ergotherapieflächen genutzt werden. Außerdem ist eine Umnutzung des Erdgeschosses (Hauptstraße 71) zur Erweiterung der Flächen des Fitnesscenters (ca. 176 m² Hauptnutzfläche) sowie der Einbau von Umkleide- und Büroräumen geplant.

Durch die baulichen Erweiterungen/Umnutzungen wird eine Neuregelung der Außenanlagen, insbesondere der Stellplatzflächen erforderlich.

Für die beiden Wohn- und Geschäftshäuser wurde ein Gesamtbedarf von 43 Stellplätzen ermittelt, diese wurden auf den beiden Privatgrundstücken mit gemeinschaftlicher Zufahrt über das Grundstück Hauptstraße 71 dargestellt, hierfür erfolgt nach Angaben des Antragstellers zeitnah eine Grunddienstbarkeit für die Zufahrt und Stellplatzflächen des Grundstückes Hauptstraße 73. Im nördlichen Grundstücksbereich (Hauptstraße 73) wurden zwei weitere Stellplätze (Nr. 3/4) in den Planunterlagen dargestellt, die Abfahrt auf die Hauptstraße wäre mit der geplanten Positionierung ausschließlich rückwärts möglich. Außerdem wird die Funktionsfähigkeit der im südlichen Grundstücksbereich vorgesehenen Fahrgassenbreiten kritisch gesehen. Weitere Maßnahmen zum Lärmschutz hinsichtlich der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind lt. Antragsunterlagen nicht geplant.

Darüber hinaus wird in den Antragsunterlagen auf eine im Jahr 1974 getroffene Zustimmung zur Nutzung von vier Stellplätzen an den öffentlichen Parkbuchten entlang der Hauptstraße hingewiesen, diese bezog sich allerdings auf eine damalige Erweiterung des Geschäftshauses Hauptstraße 71. Die genannten Flächen wurden allerdings auch nicht für den Nachweis der für das aktuelle Vorhaben notwendigen Stellplätze angerechnet.

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 22.09.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die Funktionsfähigkeit des Stellplatznachweises (Fahrgassenbreiten/Zu- und Abfahrt Stellplätze Nr. 3 und 4) sowie die weitere Zulässigkeit des Vorhabens (Lärmschutz etc.) sind im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Hinweis:

Die mit Schreiben aus dem Jahr 1974 dargelegte Zustimmung zur Stellplatznutzung von vier Parkplätzen an der öffentlichen Parkbucht der Hauptstraße im Zuge einer damaligen Erweiterung des Geschäftsgebäudes (Hauptstraße 71) ist auf das aktuelle Vorhaben zur Umnutzung und Erweiterung nicht mehr anrechenbar. Da die für das Gesamtvorhaben notwendigen 43 Stellplätze jedoch auf den beiden Privatgrundstücken dargestellt werden, erfolgt hierzu keine weitere Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 8: Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Zu TOP 8.1: Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Wohnung an das bestehende Zweifamilienhaus und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3334/15 der Gemarkung Peißenberg (Werdenfelser Straße 5 a);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück die Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses mit Einbau einer weiteren Wohneinheit sowie die Errichtung einer Garage genehmigt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Werdenfelser Straße), die Erschließung ist gesichert.

Die nachfolgenden Fragen sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid geprüft werden:

1. Anbau einer Wohnung
2. Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,36/GFZ 0,51)
3. Einbau einer Gaube mit Balkon in das Kinderzimmer im Dachgeschoss des bestehenden Zweifamilienhauses
4. Anbau von Balkonen am bestehenden Zweifamilienhaus
5. Garagenneubau als Grenzgarage

Vorgesehen ist ein zwei- bzw. eingeschossiger Anbau mit Dachterrassen an der Südostseite des bestehenden Wohngebäudes. Außerdem ist die Errichtung einer Einzelgarage mit Flachdach an der östlichen Grundstücksgrenze geplant.

Durch die Baumaßnahme würde sich lt. Antragsunterlagen eine Geschossflächenzahl von 0,512 ergeben.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates aus dem Jahr 1993 über die bauliche Verdichtung im unbeplanten Innenbereich wurde bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen eine maximale Geschossflächenzahl von 0,42 festgelegt.

Der genannte Wert wird mit der Bebauung auf den umliegenden Grundstücken auch berücksichtigt bzw. zum Teil deutlich unterschritten.

Mit Errichtung einer weiteren Garage an der Grundstücksgrenze würde die gemäß BayBO maximal mögliche Grenzbebauung von 15 m je Grundstück um ca. 4 m überschritten.

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 01.10.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung des Wohngebäudes kann zunächst nicht hergestellt werden.

Aufgrund der umliegenden Bebauung erscheint die Ausführung einer Geschossflächenzahl von 0,512 als zu massiv.

Die Regelungen der BayBO hinsichtlich der maximal zulässigen Grenzbebauung für Garagen und Nebengebäude sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 9: Vollzug der StVO: Beschränkung von Parkplätzen im Bereich des Kindergartens "Pumuckl" - Zieglmeierstraße

Sachverhalt:

Von der Leitung des Kindergartens „Pumuckl“ wurde der Antrag gestellt, die Parkplätze im Bereich der Umkehre am Kindergarten mit Zeichen 314 (Parken) sowie den Zusatzzeichen 1040-31 (7 bis 17 Uhr) und 1040-32 (Parkscheibe, 20 Minuten) zu beschränken. Hiermit soll die Parksituation für den Hol- und Bringverkehr verbessert werden.

Weiter wurde beantragt, eine Parkharfe in der Nähe des Kindergartens für die Angestellten des Kindergartens zu sperren. Dies wäre wiederum möglich mit Zeichen 314 (Parken) sowie den Zusatzzeichen 1040-31 (7 bis 17 Uhr) und Zusatzzeichen 1020-32 (Bedienstete mit Parkausweis).

Eine Ortsbesichtigung vom 16.09.2016 hat gezeigt, dass der Parkplatz gut aber keinesfalls vollkommen belegt ist. Es stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung, wenn auch nicht in unmittelbarer Nähe des Kindergartens. Die Verwaltung schlägt daher vor, der Beschränkung der Umkehre zuzustimmen. Die Ausweisung gesonderter Bedienstetenstellplätze erscheint jedoch nicht zwingend erforderlich.

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion wird dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt. Die Stellplätze in der Schleife am Kindergarten „Pumuckl“ sind mit Zeichen 314, ZZ 1040-31 (7 bis 17 Uhr) und ZZ 1040-32 (Parkscheibe, 20 Minuten) zu beschränken. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnungen zu erlassen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu überwachen. Sollte sich herausstellen, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht mehr ausreichen und für das Personal nicht mehr verfügbar sind, ist dieser Vorgang nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Zu TOP 10: Kenntnisgaben

10.1 Vergabe Obere Au:

Herr Wurzinger fragt nach, ob der Gehweg Obere Au bereits an eine Baufirma vergeben wurde, und wenn Ja, warum bei einer Auftragssumme von rund 27.500,00 € der Abschluss eines Vertrages ohne Billigung/Zustimmung des Gemeinderates getätigt wurde. Gemäß Geschäftsordnung wird hierbei die Wertgrenze von 25.000,00 €, bis zu dieser Summe die erste Bürgermeisterin Verträge abschließen darf, überschritten. Von der Verwaltung wurde diesbezüglich ausgeführt, dass bis dato noch kein schriftlicher Vertrag mit einer Baufirma abgeschlossen wurde. Es ist beabsichtigt, die Arbeiten an die Firma Strommer, aus Schongau im Rahmen eines Zusatzauftrages zu der Baumaßnahme „Erschließung des Baugebietes Am Mühlpointfeld“ frei zu vergeben. In einer Ortsbesichtigung mit der Firma Strommer erklärte sich diese bereit, die Arbeiten zu den Preisen des Angebotes gemäß vorliegendem Leistungsverzeichnis auszuführen.

10.2. Fußwegverbindung Obere Au:

Herr Jungwirth fragt nach, ob beim Bau der Fußwegverbindung in den Ortsteil „Obere Au“ im Bereich der Engstelle ein abgesenkter Bordstein eingebaut werden könnte. Von der Verwaltung wurde hierzu ausgeführt, dass dieser Hochbord in diesem Bereich zum Schutz der Fußgänger nach Aussagen der PI Weilheim zwingend erforderlich ist.