

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

Sitzungsdatum: Montag, den 18.01.2016
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:05 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Thomas Bader

Johann Fischer

Jürgen Forstner

Jutta Geldsetzer

Werner Haseidl

Michael Hosse

ab 18:40 anwesend

Peter Jungwirth

Stephanie Träger

Stefan Barnsteiner

Vertreter für Hosse bis 18:40 Uhr

Personal

David Oppermann

Bernhard Schregle

Gäste

Ernst Frohnheiser

Peter Guffanti

Rudi Mach

Stefan Rießenberger

Herr Jepsen(Weilheimer Tagblatt)

Besucher

8 Personen

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 Umnutzung bzw. zum Umbau eines bestehenden Heulagers als Holzwerkstatt (EG) und Wohnung (OG) sowie Sanierung mit Teilerneuerung des Dachstuhls und der Außenhaut - Fl.Nr. 4123 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 52);
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines ehemaligen Pflegeheimes als Wohnheim und Förderstätte für Menschen mit Behinderung auf den Grundstücken Fl.Nr. 3190/41 und 3190/42 der Gemarkung Peißenberg (Zur Alten Bergehalde 1);
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern (Stellplatznachweis) auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92);
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14);

Vorberatender Teil:

4. Bestätigung der neugewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Peißenberg;
5. Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"
6. Antrag der Fraktion CSU/Parteilose auf Planung eines Disc-Golf-Parcours auf der Neuen Bergehalde; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise
7. Kenntnissgaben

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 08.12.2015 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3: Bauanträge

Zu TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung bzw. zum Umbau eines bestehenden Heulagers als Holzwerkstatt (EG) und Wohnung (OG) sowie Sanierung mit Teilerneuerung des Dachstuhls und der Außenhaut - Fl.Nr. 4123 der Gemarkung Peißenberg (Dornbichlweg 52);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Umnutzung bzw. ein Umbau des bestehenden Heulagers als Holzwerkstatt (Erdgeschoss) sowie der Einbau einer Wohnung (Obergeschoss) beabsichtigt. Im Zuge der Baumaßnahmen ist außerdem eine Sanierung mit Teilerneuerung des bestehenden Dachstuhles und der Außenhaut geplant. Zur Erschließung der Wohnung ist an der Nordseite des Gebäudes der Anbau einer Außentreppe vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einem öffentlichen Feld- und Waldweg (Dornbichlweg). Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden, die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Das Bauvorhaben wurde bereits vorab mit dem Landratsamt besprochen, dabei konnte eine Genehmigungsfähigkeit in der vorliegenden Form in Aussicht gestellt werden.

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 18.12.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines ehemaligen Pflegeheimes als Wohnheim und Förderstätte für Menschen mit Behinderung auf den Grundstücken Fl.Nr. 3190/41 und 3190/42 der Gemarkung Peißenberg (Zur Alten Bergehalde 1);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den genannten Grundstücken ein Umbau des ehemaligen Pflegeheimes (Paula-Lindauer-Haus) als Wohnheim (9 Plätze) und Förderstätte (12 Plätze) für Menschen mit Behinderung beabsichtigt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ an einer Gemeindestraße (Zur Alten Bergehalde), die Erschließung ist gesichert. Im Zuge der Umnutzung sind mehrere Baumaßnahmen im Innenbereich (Versetzung von Wänden und Türen etc.) sowie an der Fassade (Fenster und Türen) vorgesehen. Außerdem ist an der Ostseite des Gebäudes der Einbau eines Zwerchhauses geplant.

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 14.12.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 3.3: Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern (Stellplatznachweis) auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92); Schmid Josef, Ammerhöfe 4, 82380 Peißenberg

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits mehrfach in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses bzw. Marktgemeinderates behandelt, letztmalig mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 13.07.2015, dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Neuerrichtung eines Ersatzbaus mit Gastraum und Gästezimmern grundsätzlich hergestellt.

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.

Allerdings konnten 13 der erforderlichen Stellplätze zunächst nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, hierzu war ursprünglich eine Ablösung dieser Stellplatzflächen vorgesehen. Abweichend davon sollen nun 11 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/5 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81 a), das sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet nachgewiesen werden. Nach der vorliegenden Stellplatzberechnung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem betroffenen Grundstück wären nach Abzug der für das Vorhaben notwendigen Parkflächen 11 Stellplätze frei.

Unter Vorbehalt der Funktionsfähigkeit wurde auch vom Landratsamt eine Zustimmung hierzu in Aussicht gestellt.

Für den Nachweis der dann noch fehlenden zwei Stellplätze wurden vom Antragsteller mehrere Möglichkeiten angedacht:

1. Kauf von Stellplatzflächen an der Ostseite des Gebäudes Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 92) – öffentliche Verkehrsfläche (Ebertstraße)
2. Anlage von zwei Stellplätzen nördlich der bestehenden Durchfahrt am Ärztehaus (Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg)
3. Übernahme von zwei Stellplätzen in der Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81)
4. Ablösung der fehlenden Stellplätze

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion wird vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Nachweis von 11 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/5 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81 a) hergestellt. Die Zustimmung erstreckt sich jedoch ausschließlich auf oberirdische Stellplätze, ein Nachweis in den Duplexeinheiten der Tiefgarage (Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg) wird als nicht funktionsfähig angesehen.

Für die dann noch fehlenden zwei Stellplätze soll eine Stellplatzablösung erfolgen, einem Verkauf von Parkplatzflächen an der öffentlichen Verkehrsfläche der Ebertstraße wird nicht zugestimmt. Ein weiterer Nachweis von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 786 der Gemarkung Peißenberg (nördlich der bestehenden Durchfahrt am Ärztehaus) ist nicht möglich, da sich der betroffene Bereich gemäß Bebauungsplan bereits im Allgemeinen Wohngebiet befindet. Eine Ausweisung von Stellplatzflächen, die aufgrund einer Nutzung im Mischgebiet erforderlich werden, ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich (§ 12 Abs. 2 BauNVO).

Abstimmungsergebnis:

7:2

Zu TOP 3.4: Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 875/2 der Gemarkung Peißenberg (Bergstraße 14);

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Carport (Tektur) beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Bergstraße), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Das Vorhaben wurde letztmalig in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 11.05.2015 behandelt, dabei konnte das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht hergestellt werden. Die beabsichtigte Firsthöhe erschien unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung als zu massiv, diesbezüglich sollte eine Reduzierung auf ein verträgliches Maß erfolgen.

Der Antrag wurde anschließend zur weiteren Prüfung an das Landratsamt weitergeleitet. Auch von Seiten des Landratsamtes wurde hierzu festgestellt, dass eine Einfügung in die umliegende Bebauung mit der geplanten Höhenentwicklung nicht mehr vorliegt.

Mit der nun eingereichten Planung ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe vorgesehen. Mit der ursprünglichen Planung war eine Überschreitung des Firstes des Bestandsgebäudes um 2,10 m beabsichtigt, mit der neuen Planung ist eine Überschreitung des Altbaufirstes um 0,73 m vorgesehen. Insgesamt wird dadurch auf ein Geschoss verzichtet, die Dachneigung wurde von 45 Grad auf 30 Grad reduziert. Als Ausgleich ist eine Verlängerung des Gebäudes (Firstrichtung Ost/West) von ursprünglich 9,25 m auf 13,50 m geplant.

Weitere Angaben zur Grund-/Geschossflächenzahl etc. liegen derzeit noch nicht vor.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) aufgrund der Unterlagen vom 12.01.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Grund-/Geschossflächen der umliegenden Bebauung bzw. die Regelungen der BauNVO hierzu sind zu berücksichtigen. Die geplanten Grenzbebauungen überschreiten nach Ansicht des Marktes Peißenberg die gemäß BayBO möglichen Obergrenzen (max. Länge je Grundstück/Gebäudehöhe Carport mit Auffüllung).

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

Zu TOP 4: Bestätigung der neugewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr, Peißenberg;

Sachverhalt:

In der Dienstversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Peißenberg am 15.01.2016 wurde die Neuwahl des 1. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Peißenberg und seines Stellvertreters nach den Bestimmungen des Bayerischen Feuerwehrgesetzes und der gemeindlichen Feuerwehrsatzung durchgeführt. Gewählt wurden:

- a) **Zum 1. Kommandanten Herr Michael Schleich, Im Winkel 2, 823280 Peißenberg (Wiederwahl)**
- b) **Zum stellvertretenden Kommandanten Herr Stefan Seebauer, Ebertstr. 49, 82380 Peißenberg**

Gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG hat der Marktgemeinderat die Wahl zu bestätigen. Durch den Kreisbrandrat muss bis zur Hauptsitzung noch festgestellt werden, dass gegen eine Bestätigung der Gewählten keine Einwendungen erhoben werden. Die erforderlichen Lehrgänge sind –falls noch nicht absolviert- innerhalb eines Jahres nachzuholen.

Vorschlag der Verwaltung:

Herr Michael Schleich wird als 1. Kommandant und Herr Stefan Seebauer als stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Peißenberg bestätigt.

Beschlussvorschlag:

Herr Michael Schleich wird als 1. Kommandant und Herr Stefan Seebauer als stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Peißenberg bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 5: Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ortszentrum I"

Sachverhalt:

Von einem der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3342/8 der Gemarkung Peißenberg wurde der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ (Erweiterung der Baugrenzen) gestellt.

Nach den vorgelegten Entwurfsplänen soll auf dieser neu zu bebauenden Fläche ein Einfamilienhaus entstehen. Dieses Gebäude befindet sich zumindest teilweise auf der Fläche, auf der die für das bereits bestehende Wohn- und Geschäftshaus notwendigen Stellplätze nachgewiesen und angelegt sind. Die notwendigen Stellplätze müssten daher vermutlich in den nördlichen Grundstücksteil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschoben werden. Diese Fläche ist aber bereits dem Außenbereich zuzuordnen. Darüber hinaus würde die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,6 vermutlich durch den Neubau überschritten werden. Bereits im Jahr 2010 wurde nämlich die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen, um die GFZ von 0,6 für den Bestand einhalten zu können.

Der Marktgemeinderat hat nun über den Antrag zu beraten und die weitere Vorgehensweise insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Nach eingehender Diskussion im Ausschuss könnte dem Antrag unter den Voraussetzungen zugestimmt werden, dass ein funktionierender Stellplatznachweis für die bestehende Nutzung und das neu geplante Wohngebäude nachgewiesen und vorgelegt wird, sowie die für diesen Teilbereich festgesetzte GRZ von 0,4 sowie die GFZ von 0,6 eingehalten werden können. Diese Nachweise sind durch den Antragsteller zu erbringen. Nach Prüfung durch die gemeindliche Bauverwaltung ist dieser Antrag dann erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

7:2

Zu TOP 6: Antrag der Fraktion CSU/Parteilose auf Planung eines Disc-Golf-Parcours auf der Neuen Bergehalde; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Die Fraktion CSU/Parteilose im Marktgemeinderat Peißenberg hat in der Sitzung vom 17.12.2015 den Antrag zur Planung eines Disc-Golf-Parcours im südwestlichen Abschnitt der Neuen Bergehalde gestellt. Im Gegensatz zum Antrag soll die Planung nunmehr in Absprache mit der gemeindlichen Bauverwaltung durch einen Dritten erfolgen.

In dieser Sitzung wurde auch die Finanzierung des Parcours durch Spenden und Sponsoren vorgestellt. Den Aufbau der Anlage würde die Sportgruppe selbst übernehmen, benötigt allerdings Unterstützung durch den gemeindlichen Bauhof. Aus dem Marktgemeinderat wurde eine Reihe weiterer Fragen gestellt, die im Rahmen des Antrags zu prüfen wären, z. B. ob der Markt Peißenberg nach Errichtung der Anlage Eigentümer werden soll, wie die Verantwortlichkeiten für diese Anlage in Zukunft geregelt werden soll und auf welche Summe sich die Folgekosten für die Anlage und die Kosten für die Bauhofleistungen belaufen.

Da über diesen Antrag noch nicht grundsätzlich entschieden wurde, wird dieser Antrag nunmehr dem Marktgemeinderat formell zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Ebenso ist die weitere Vorgehensweise festzulegen. Von Seiten der Verwaltung wird noch darauf hingewiesen, dass die vorgenannten erforderlichen Prüfungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden (z. B. Untere Naturschutzbehörde, Forstverwaltung, Träger von Versicherungen usw.) einige Zeit in Anspruch nehmen werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Antrag könnte aufgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorhaben im Hinblick auf alle planungs- und kostenrelevanten Voraussetzungen zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird angenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorhaben im Hinblick auf alle planungs- und kostenrelevanten Voraussetzungen zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Zu TOP 7: Kenntnisgaben

Es wurden keine Kenntnisgaben vorgebracht.