

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

Sitzungsdatum: Montag, den 07.03.2016
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:36 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader

Herr Johann Fischer

Herr Jürgen Forstner

Frau Jutta Geldsetzer

Herr Werner Haseidl

Herr Peter Jungwirth

Frau Stephanie Träger

Herr Walter Wurzinger

Vertretung Hosse Michael bis 20:10 Uhr

Personal

Herr Gregor Christner

Frau Claudia Gorn

Frau Sonja Mayer

Herr David Oppermann

Herr Bernhard Schregle

Abwesend:

Herr Michael Hosse

MGR-Mitglieder als Zuhörer:

Herr Stefan Barnsteiner

Herr Ernst Frohnheiser

Herr Peter Guffanti

Herr Werner Hoyer

Herr Georg Karl

Herr Rudi Mach

Presse:

Herr Jepsen (Weilheimer Tagblatt)

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Beschließender Teil:

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) - Geländeauffüllung auf den Grundstücken Fl.Nr. 2791 und 2792 der Gemarkung Peißenberg (Nordholz);
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/4 der Gemarkung Peißenberg (Lengenlocherweg);
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Überdachung am Haupteingang sowie einer Terrassenüberdachung mit Balkonerweiterung am bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 3);
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 69);
4. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Bauvoranfrage zur Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 677/9 der Gemarkung Peißenberg (Carl-von-Ossietzky-Straße 25);
5. Bergwerkstraße 14; Bebauungsplan "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Kenntnissgabe über die weitere Vorgehensweise
6. Stellungnahme zum Wärmeverbrauch Tiefstollenhalle

Vorberatender Teil:

7. Planung und Bau eines Disc-Golf-Parcours auf der Neuen Bergehalde
8. Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Weinhardtstraße"
9. Kenntnissgaben

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:

TOP 2: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 15.02.2016 wird einstimmig genehmigt.

TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung (Wiedervorlage) - Geländeauffüllung auf den Grundstücken Fl.Nr. 2791 und 2792 der Gemarkung Peißenberg (Nordholz);

Sachverhalt:

Auf den genannten Grundstücken wurde eine Geländeauffüllung mit einer Grundfläche von ca. 2.000 m² durchgeführt. Der betroffene Bereich befindet sich im Außenbereich.

Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 12.01.2015 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

Der Ausschuss verurteilt zunächst die Tatsache, dass die Maßnahme bereits durchgeführt wurde. Wie festgestellt wurde, handelt es sich um eine massive Auffüllung einer natürlichen Wiesenfläche und damit verbunden, nicht unerheblichen Veränderung der vorhandenen Geländestrukturen. Außerdem kann nicht beurteilt werden, welche Zusammensetzung das Füllmaterial in den tieferen Schichten aufweist. Neben Erdreich konnten oberflächlich gesehen auch andere Baustoffe festgestellt werden. Eine Prüfung des Gesamtsachverhaltes durch die zuständigen Fachbehörden ist hier unerlässlich. Aus diesem Grund kann auch das gemeindliche Einvernehmen zu dem bereits durchgeführten Vorhaben in dieser Form nicht erteilt werden.

Mit Schreiben vom 18.02.2016 wird nunmehr mitgeteilt, dass aus Sicht des Landratsamtes das Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde.

Die Überprüfung der Fachbehörden hat ergeben, dass die Auffüllung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Der Auffüllung stehen insbesondere Belange des fachlichen Naturschutzes nicht entgegen, wenn die Fläche als Mischwald aufgeforstet wird. Auch stehen keine bodenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange entgegen, soweit nachweislich unbedenkliches Material verwendet wird.

Das Landratsamt erwägt daher das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Diesbezüglich soll der Antrag erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 29.12.2014. Aufgrund der vom Landratsamt festgestellten Genehmigungsfähigkeit wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/4 der Gemarkung Peißenberg (Lengenlocherweg);

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage beabsichtigt.

Geplant ist eine Integrierung des Wohngebäudes in den auf dem Grundstück bestehenden Geländeverlauf, an der Westseite ist allerdings eine Freilegung des Kellergeschosses durch einen Lichtgraben vorgesehen.

Die Errichtung der Doppelgarage mit Flachdach ist an der nordwestlichen Grundstücksecke beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg (Lengenlocherweg) bzw. anschließend über das nördlich des Baugrundstückes angrenzende Privatgrundstück Lengenlocherweg 2. Die weitere Erschließung (Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung) kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden, für die Nutzung des betroffenen Privatgrundstückes ist jedoch eine rechtliche Sicherung notwendig.

Ähnlichen Vorhaben (Anträge auf Vorbescheid) zur Errichtung von Doppelhäusern wurde bereits in den Jahren 2007 und 2014 zugestimmt. Die Positionierung dieser Gebäude war jedoch jeweils weiter nördlich vorgesehen.

Im Zuge eines vorab erfolgten Ortstermins mit dem Landratsamt Weilheim wurde festgestellt, dass für eine genauere Beurteilung der Geländesituation die Vorlage eines Geländelevellements, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbargrundstücke notwendig ist. Außerdem erscheint der Geländeeingriff zur Schaffung des geplanten Lichtgrabens an der Westseite des Gebäudes als zu massiv, diesbezüglich sollte eine verlaufende Geländegestaltung (wie Ostseite) erfolgen. Dies wurde dem beauftragten Planungsbüro bereits mitgeteilt.

Außerdem wurden im Zuge der Nachbarbeteiligung erhebliche Bedenken hinsichtlich der Garagenlage geäußert. Nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung ist die geplante Grenzbebauung grundsätzlich zulässig. Aufgrund der auf dem Nachbargrundstück bestehenden Wohnbebauung (ca. 2,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze) besteht allerdings die Befürchtung einer deutlichen Einschränkung der Belichtung. Ggf. könnte hierzu eine einvernehmliche Lösung durch eine Versetzung des Garagengebäudes erzielt 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 10.02.2016. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bebauung mit einem Doppelhaus wird grundsätzlich hergestellt.

Die Geländesituation und -entwicklung ist jedoch mittels eines aussagefähigeren Geländelevellements darzustellen. Dies betrifft auch die Anbindung des Geländes an die bestehenden Nachbargrundstücke. Anstelle des an der Westseite geplanten Lichtgrabens soll eine verlaufende Geländegestaltung erfolgen.

Bezüglich der Garagenanordnung wird dem Antragsteller eine Absprache mit der betroffenen Eigentümerin des westlich angrenzenden Grundstückes empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 3.3: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Überdachung am Haupteingang sowie einer Terrassenüberdachung mit Balkonerweiterung am bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 3);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung einer Überdachung am Haupteingang (Nordseite) sowie einer Terrassenüberdachung mit Balkonerweiterung (Südseite) am bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Berghof), die Zufahrt erfolgt über mehrere Gemeindestraßen – aus Richtung Norden verläuft diese zur Bundesstraße (B 472) größtenteils über Pollinger Flur – die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen 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 26.02.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 3.4: Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 827 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 69);

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung ist auf dem genannten Grundstück der Einbau einer vierten Wohneinheit im Dachgeschoss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Hauptstraße) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, die weitere Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen. Die für die vier Wohneinheiten notwendigen Garagen und Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Im Zuge der Umnutzung ist u. a. an der Westseite der Einbau eines Dachaufbaus vorgesehen. In der geplanten Form muss dieser als Dachgaube mit innenliegendem Dacheinschnitt angesehen werden.

Gemäß der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben sind Gauben jedoch erst ab einer Dachneigung von 35 Grad möglich (Bestand 29 Grad), außerdem sind Dacheinschnitte („negative Gauben“) generell unzulässig.

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 29.02.2016. Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer vierten Wohneinheit im Dachgeschoss wird grundsätzlich hergestellt.

Hinsichtlich des an der Westseite geplanten Dachaufbaus wäre allerdings ausschließlich eine Konstruktion als Zwerchgiebel (ohne Dacheinschnitt wie Ostseite) denkbar, hierzu müsste aber vom Antragsteller/Planfertiger zunächst geklärt werden, ob eine Abstandsflächenübernahme auf das westlich angrenzende Grundstück überhaupt möglich ist (evtl. schwierig, da zwischen den beiden Gebäuden nur ca. 7 m Abstand vorhanden sind). Andernfalls müsste eine Lösung mittels Dachflächenfenstern erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 4: Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

TOP 4.1: Bauvoranfrage zur Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 677/9 der Gemarkung Peißenberg (Carl-von-Ossietzky-Straße 25);

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem genannten Grundstück einer Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte zugestimmt werden kann. Der geplante Anbau umfasst eine zweigeschossige Verlängerung des Gebäudes (ca. 5,50 m) an der Westseite. Die in diesem Bereich bestehenden Garagen sollen in die Erweiterung integriert werden.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Carl-von-Ossietzky-Straße) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“.

Gemäß Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bebauung festgelegt. Daraus ergibt sich mit der vorhandenen Grundstücksgröße von 412 m² und der bestehenden Geschossfläche von ca. 169 m² bereits eine Geschossflächenzahl von 0,41, mit dem Anbau würde sich diese lt. Unterlagen auf ca. 0,55 vergrößern, sofern das integrierte Garagengeschoss in die Geschossflächenberechnung einbezogen wird, ist von einer Geschossflächenzahl von über 0,6 auszugehen. Außerdem überschreitet die geplante Erweiterung das festgesetzte Baufenster.

Vom Antragsteller wird diesbezüglich die Zulassung einer höheren Geschossflächenzahl und Überschreitung der Baugrenzen, ggf. mit Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Im Zuge einer Überprüfung der in den letzten Jahrzehnten genehmigten Bauvorhaben wurde festgestellt, dass bereits auf nahezu jedem Grundstück Abweichungen hinsichtlich der Baugrenzen existieren. Außerdem wurden vereinzelt höhere Geschossflächen zugelassen, in der näheren Umgebung z. B. bis zu 0,49, jedoch nicht bis zu Werten von 0,6 oder darüber.

Eine weitere Zulassung von Abweichungen bezüglich der Baugrenzen und Geschossflächen wäre allerdings ohne eine vollständige Überarbeitung des gesamten Bebauungsplangebietes nicht mehr möglich. Dies wurde auch in vergleichbaren Fällen in der jüngeren Vergangenheit so signalisiert.

Insbesondere wird noch darauf hingewiesen, dass bereits im Jahr 2014 eine Bebauungsplanänderung zur Zulassung von erdgeschossigen Wintergärten erfolgte, auch mit dieser Änderung wurde bewusst auf eine aufwändige Neuregelung der Baugrenzen verzichtet.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von der Anfrage aufgrund der Unterlagen vom 16.02.2016. Eine Zustimmung zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes im Zuge eines Antrages auf Baugenehmigung kann in der vorliegenden Form nicht in Aussicht gestellt werden. Ebenso wird eine Änderung des Bebauungsplanes hierzu nicht befürwortet. Das betroffene Baugrundstück weist im gesamten Bebauungsplangebiet die geringste Grundstücksfläche auf. Im Falle einer Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl müssten daher auch auf allen weiteren Grundstücken im Geltungsbereich deutlich höhere Geschossflä-

chen zugelassen werden, was zu einer nicht erwünschten Veränderung des Gebietscharakters führen würde.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 5: Bergwerkstraße 14; Bebauungsplan "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Kenntnisgabe über die weitere Vorgehensweise

Bekanntgaben/Nachfragen

in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 18.01.2016 wurde durch Herrn Rainer Schwinghammer eine Entwurfsplanung zur weiteren baulichen Nutzung des Grundstücks Bergwerkstraße 14 vorgestellt.

Am 01.03.2016 hat hierzu eine Besprechung im Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden (1. Bürgermeisterin Manuela Vanni, Marktbaumeister David Oppermann, Technischer Umweltschutz, Kreisbaumeister, Jurist) und die weitere Vorgehensweise abgestimmt. Dabei wurde festgelegt, dass zunächst einige Vorarbeiten zu erledigen sind. Insbesondere ist hierzu ein neue schallschutztechnische Berechnung für die Fa. Holzner Druckbehälter zu erstellen, um die tatsächlichen Immissionswerte auf Ihrem Grundstück zu ermitteln und ggf. neue Immissionsorte, ab denen eine Bebauung ohne Schaffung weiterer Konflikte möglich erscheint, festlegen zu können. Erst dann kann über eine Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ entschieden werden.

Die Herren Schwinghammer und Kohler wurden über dieses Ergebnis in Kenntnis gesetzt.

Beschluss:

Die Ausführungen der Verwaltung wurden zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss ist über die weiteren Ergebnisse regelmäßig zu informieren. Weiter ist eine Kostenübernahmeregelung mit dem begünstigten Grundstückseigentümer für die erforderlichen weiteren Gutachten zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 6: Stellungnahme zum Wärmeverbrauch Tiefstollenhalle

Sachverhalt:

Stellungnahme zum Thema Wärmeverbrauch in der Tiefstollenhalle:

Die Beheizung der Halle und den beiden Gebäuden Bergbaumuseum und Vereinshaus (Tiefstollen 2 und 3) erfolgt über das BHKW der Gemeindewerke vor Ort.

Zu Beginn gab es Probleme mit der Hackschnitzelheizung, deshalb mussten Ausfälle durch eine zusätzliche Gasversorgung aufgefangen werden. Mittlerweile wurde auf Holzpellets umgestellt, deshalb bedarf es nur noch einer Grundversorgung mit Erdgas.

Die Heizzentrale wird über eine Systemsteuerung kontrolliert und eingestellt (Nachtabenkung). Eine Überprüfung der Anlage und die regelmäßige Wartung stellt sicher, dass kein technischer Defekt vorliegt/vorlag.

1. Tiefstollenhalle:

Anhand der uns vorliegenden Verbrauchsdaten wurde durch das beauftragte EWO-Kompetenzzentrum Energie EKO e.V., Herrn Scharli, eine Plausibilitätsprüfung der Wärmeverbrauchsdaten Tiefstollenhalle erstellt, s. Anlage 1.

Fazit hieraus: Ein signifikant hoher Verbrauch ist nicht zu verzeichnen.

Es wird eine Empfehlung zur Absenkung der Temperatur bei Veranstaltungen empfohlen. Da wir sehr viele verschiedene Nutzer/Veranstaltungen in der Halle haben, die jeweils ein anderes Empfinden an eine Wohlfühl-Temperatur haben, gibt es keine grundsätzliche Lösung, zumal auch die anwesende Personenzahl sehr schwankt. Erfährt eine Veranstaltung großen Zuspruch, so neigt der Besucher leicht zu Äußerungen wie „in der Halle ist es viel zu warm“.

Bei schwach besuchten Veranstaltungen gibt es dann Beschwerden, dass es zu kalt sei. Leider ist bei den Buchungen der Halle nicht immer absehbar, wie viele Besucher kommen werden. Mit den empfohlenen Reduzierungen von den derzeit gewünschten 22 Grad auf 20 Grad bei Veranstaltungen, können Einsparungen erzielt werden. In der Praxis sollte das Verhalten der Nutzer jedoch nicht außen vor bleiben.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt daher einen Probelauf - über eine Heizperiode dokumentiert - durchzuführen, um weitere Ergebnisse im Hinblick auf die Nutzer vorlegen zu können. Das heißt, die Steuerung wird optimiert, die Temperatur auf 20 Grad konstant eingestellt.

2. Vereinshaus

Bezüglich des Vereinshauses gibt es auch hier verschiedene Nutzer mit unterschiedlichem Empfinden von Temperaturen in geschlossenen Räumen.

In den Arbeitsstätten-Regeln, ASR A3.5, Stand GMBI 2014, werden die Anforderungen an Raumtemperaturen konkretisiert (gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur). So werden u.a. erläutert die Raumtemperatur und die Lufttemperatur.

Raumtemperatur:

Ist die von Menschen empfundene Temperatur. Sie wird bestimmt durch die Lufttemperatur und der Temperatur der umgebenen Fläche (insbesondere Fenster, Wände, Decke, Fußboden).

Lufttemperatur:

Ist die Temperatur der den Menschen umgebene Luft ohne Einwirkung von Wärmestrahlung.

Eine gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur liegt vor, wenn die Wärmebilanz (Wärmezufuhr, Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe) des menschlichen Körpers ausgeglichen ist. Die Wärmeerzeugung des Menschen ist abhängig von der Arbeitsschwere. Die Wärmeabgabe ist abhängig von der Lufttemperatur, der Luftfeuchte, der Luftgeschwindigkeit und der Wärmestrahlung. Sie wird durch die Bekleidung beeinflusst.

Für die meisten Arbeitsplätze reicht die Lufttemperatur zur Beurteilung, ob eine gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur vorhanden ist, aus. In Arbeitsräumen muss die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Arbeitsschwere und Körperhaltung mindestens den Werten in Tabelle 1 entsprechen, s. Anlage 2, wobei diese Lufttemperaturen während der gesamten Arbeitszeit zu gewährleisten ist.

Vorschlag der Verwaltung:

Deshalb empfiehlt hier die Verwaltung die Nutzer über die Technischen Regeln für Arbeitsstätten in Kenntnis zu setzen und die Regelung der Heizung auf die empfohlenen 20 Grad zu setzen.

Anlage 1: Plausibilitätsprüfung

Anlage 2: Auszug aus Technische Regeln für Arbeitsstätten

In der Sitzung:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorschläge der Verwaltung zur Kenntnis und sind mit der Umsetzung einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

9 : 0

Vorberatender Teil:

TOP 7: Planung und Bau eines Disc-Golf-Parcours auf der Neuen Bergehalde

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.01.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, das Vorhaben zur Errichtung eines Disc-Golf-Parcours auf der neuen Bergehalde hinsichtlich planungs- und kostenrelevanter Voraussetzungen zu prüfen.

Durch den Planer Hr. Heiß ist vorgesehen, einen Parcours mit neun Bahnen im westlichen Teil der neuen Bergehalde zu errichten. Die Spielbahnen mit den dazugehörigen Fangkörben sind teilweise im Wald in den Rückegassen, teilweise entlang der Feldwege, teilweise auf der freien Fläche über die Wiesen vorgesehen. Zur Verbindung von Bahn 8 und Bahn 9 ist die Anlage eines Pfades mit ca. 35 m Länge durch den Wald notwendig.

Die Bahnen bestehen jeweils aus Abwurfstelle, Fangkorb und Abwurfschild. Drei Abwurfstellen sind auf den Wegen geplant, hier ist der gesonderte Bau einer Abwurfanlage nicht notwendig. Sechs Abwurfstellen sind im Wald bzw. auf der Wiese geplant. Eine solche Profi-Abwurfstelle besteht aus einem in die Erde versenkten Holzrahmen mit Kiesfüllung und Kunstrasenauflage.

Die Bereitstellung von **7.000 €** durch bisher 12 Sponsoren ist zugesagt, dafür soll das jeweilige Firmendesign, Name oder Logo des Sponsors auf dem Abwurfschild gedruckt werden.

Die Kosten der Parcours-Elemente incl. Planung betragen ca. 7.600 € Brutto (Angabe Hr. Heiß), hinzukommen ca. 1.450 € für Bodenhülsen, Holzrahmen und Kies (Angabe Bauhofleiter) an den Abwurfstellen.

Die Materialkosten incl. Planung belaufen sich damit auf ca. **9.050 €**.

Durch den Bauhof sind beim Bau der Anlage verschiedene Arbeiten (z. B. Auskoffern, Anlage Pfad, Holzrahmen und Kies einbauen, Bodenhülsen setzen, Beschilderung setzen, Kunstrasen befestigen) notwendig.

Der Arbeits- und Maschinenaufwand beläuft sich auf ca. **7.200 €**.

Bei der dauerhaften Pflege der Anlage ist Handmehd um die Abwurfstellen und Körbe, Freihalten des Pfades, sowie die Verkehrssicherungspflicht im Wald notwendig.

Für die Pflege ist mit ca. **2.100 €** jährlich zu rechnen.

Nach Aussage des Initiators Hr. Frohnheiser und Hr. Heiß (Anlagenplaner) sollte die Disc-Golf-Anlage im Eigentum der Gemeinde liegen. Eventuelle Schäden an der Anlage, bzw. Ersatz für einzelne Elemente müssten damit durch die Gemeinde getragen werden. Eine spätere Übernahme durch einen evtl. noch zu gründenden Verein o.ä. wäre möglicherweise eine Option.

Herr Heiß schlägt vor, die Spieler durch die Ausweisung einer „Strafzone“ dazu anzuhalten, sensible Bereiche nicht zu betreten.

Es lässt sich nicht konkret ermitteln, wie viele Leute sich für diesen Parcours als Spieler interessieren würden. Hr. Heiß geht von einer Zahl von 25- 30 Personen im Raum Weilheim aus. Folgende Stellungnahmen wurden erfragt:

- Forstverwaltung: Die zusätzliche Verkehrssicherungspflicht im Bereich der Spielbahnen und des Pfades im Wald kann nach Aussage der Forstverwaltung von der Försterin nicht geleistet werden. Die Verkehrssicherungspflicht liegt hier somit in der Verantwortung der Marktgemeinde, könnte theoretisch jedoch auch auf einen Dritten übertragen werden. Zudem müssen die Waldflächen und Rückegassen weiter waldbaulich nutzbar bleiben, d.h. eine Anlage z. B. von Profi- Abwurfstellen auf den Rückegassen ist wohl nicht möglich, da hier gelegentlich schwere Fahrzeuge fahren müssen.

- Untere Naturschutzbehörde: Kartierte Biotopbereiche dürfen in ihrem Schutzziel nicht beeinträchtigt werden, angrenzende Ökokontoflächen müssten evtl. aus dem Ökokonto genommen werden, wenn die Beeinträchtigung z. B. durch Betreten (Suche nach Disc, Betreten der Abwurfstelle usw.) zu groß ist. Kunstrasenmatten sind hinsichtlich Landschaftsbild und Naturhaushalt nicht empfehlenswert. Bei der bestehenden Disc-Golf-Anlage in Weilheim gab es in der Vergangenheit einige Male Probleme mit nicht eingehaltenen Auflagen rund um den Parcours. Mit Spielbahnen auf, bzw. direkt neben landwirtschaftlich genutzten Flächen werden aus Sicht der UNB Interessenskonflikte entstehen.
- Jagdausübung: Nach Meinung des Jagdpächters Hr. Dopfer ist der zusätzliche Aufenthalt von Sporttreibenden im Jagdrevier auf der neuen Bergehalde für die Jagdausübung äußerst problematisch. Das Wild wird bereits bisher durch die Erholungssuchenden in den Wald gedrängt, hierdurch werden vermehrt Jungpflanzen verbissen. Die von der Jagdbehörde geforderte höhere Abschusszahl würde jedoch durch zusätzliche Disc-Golfer noch schwieriger zu bewerkstelligen sein. Weiter sieht der Jagdpächter das Problem, dass Rehe, die in Waldbereichen aufgescheucht werden, auf der Flucht zur alten Bergehalde an der Schongauer Straße mit Autos kollidieren werden.
- Bund Naturschutz mdl.: Insbesondere an den Bahnen 1 und 4 befinden sich Orchideen- und Enzianvorkommen mit etlichen Arten der „Roten Liste“. Diese Bereiche sind in den letzten Jahren durch regelmäßige Arbeiten des Bauhofes zum Erhalt und zur Förderung des wertvollen Pflanzenbestandes gepflegt worden. Häufiges Betreten dieser Hangflächen führt auf Dauer zum Verlust des Pflanzenbestandes. Eine Beschilderung mit Werbung wird als störend für den Gesamteindruck des Landschaftsbildes angesehen.
- Landwirtschaftliche Nutzung bei Bahn 2: Wenn die Spielbahnen ganzjährig betreten werden, ist durch herunter getretenes Gras die Nutzung durch einen Landwirt (2 x jährliche Mahd) voraussichtlich nicht möglich. Diese Fläche müsste daher evtl. durch den gemeindlichen Bauhof gemäht werden.

In der Ausschusssitzung:

Der Sachverhalt wird strittig diskutiert, wobei bzgl. der Stellungnahmen Nachfragen beantwortet werden.

Der Markt Peißenberg soll nach Ansicht des Planers Eigentümer der Anlage werden und ist daher auch für die Verkehrssicherheit verantwortlich.

Herr MGR Forstner zitiert aus der Unterschriftenaktion gegen den Discgolf-Parcour und fragt nach, wer die Interessensgemeinschaft Bergehalde sei, die diese Unterschriftenaktion veranlasst hat. Außerdem möchte er wissen, ob tatsächlich Baumfällungen geplant seien und von einer Zerstörung der Natur gesprochen werden könne. Wer hinter dieser Interessensgemeinschaft steht, kann nicht beantwortet werden. Es muss zwar eine „leichte“ Ausforstung erfolgen, bei der „Kleinstbäume“ entfernt werden, was aber seitens der Försterin als unkritisch gesehen werde. Das Aufstellen von Körben und das Anlegen von Abwurfstellen ist nach Ansicht der Vorsitzenden keine Naturzerstörung.

Herr MGR Guffanti fragt nach, wie denn bisher die unter Naturschutz stehenden Pflanzen geschützt werden. Außerdem bemängelt er, dass in diesem Fall das Forstamt die Verkehrssicherheit nicht übernehmen möchte, während dies sonst schon der Fall sei.

Frau MGRin Geldsetzer weist daraufhin, dass die Anlage kostenneutral für den Markt Peißenberg erstellt werden sollte und bezweifelt, dass Spenden in dieser Höhe eingesammelt werden können. Frau Mayer stellt klar, dass Gewerbetreibenden nur dann Spendenquittungen durch die Gemeinde ausgestellt werden können, wenn keine Werbung mit diesen Spenden gemacht wird. Im Haushalt 2016 seien keine Gelder für die Erschließung dieser Anlage eingestellt.

Herr MGR Hoyer regt an, zunächst zu entscheiden, ob der Markt Peißenberg sich nicht doch an den Kosten des Bauhofes etc. beteiligen möchte. Sportliche Anlagen würden von allen genutzt werden können und seien eine Bereicherung für den Ort.

Herr MGR Forstner regt an, das Thema Bergehalde in einer der nächsten Sitzungen zu diskutieren, da die Bevölkerung – wie sich in den Bürgerwerkstätten gezeigt habe - dort mehr Freizeitangebote wünsche und auch das städtebauliche Entwicklungskonzept viele diesbezgl. Anregungen erhalte. Die Vorsitzende sagt zu, dies auf eine der nächsten Sitzungen zu stellen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

1. Der Markt Peißenberg unterstützt die Erstellung einer Discgolf-Anlage durch die Übernahme der Kosten für den Arbeits- und Maschinenaufwand, wobei eine Eigenleistung der Nutzer erbracht werden soll.

Abstimmungsergebnis:

5 : 3

2. Der Discgolf-Parcour wird aus den vorgestellten neun Bahnen bestehen, wobei die endgültige Platzierung der Bahnen 1, 4, 6 und 9 in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden soll.
Die Materialkosten für diesen Parcour sind durch Spenden bzw. Sponsoring zu erbringen.
Die künftigen Nutzer müssen der Marktgemeinde einen Ansprechpartner benennen, mit dem künftige Maßnahmen besprochen werden können. Es wird dringend angeraten einen Verein zu gründen.

Abstimmungsergebnis:

5 : 3

TOP 8: Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Weinhartstraße"

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3052 der Gemarkung Peißenberg beantragt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Weinhartstraße“ und die Ausweisung des vorgenannten Grundstücks als Baufläche. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als „privates Grün“ ausgewiesen und gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes überwiegend als Rasenfläche zu gestalten. Somit besteht auf diesem Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt kein Baurecht.

Zum Sachverhalt wird Bezug genommen auf den Beschluss des Bauausschusses Nr. 81 vom 31.07.2001, mit welchem die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem genannten Grundstück bereits einmal behandelt wurde. Ein Einvernehmen konnte dabei nicht hergestellt werden, da das Vorhaben nicht dem Bebauungsplan entspricht. Weiter wäre zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Bebauungsplanänderung schaffen zu können.

Das Grundstück liegt zudem zumindest teilweise im errechneten Überschwemmungsgebiet. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter würde die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche zur Schaffung einer Retentionsfläche benötigt. Ob sich hier Änderungen ergeben können, muss die derzeit laufende Überprüfung der errechneten Überschwemmungsgebiete erst zeigen.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden und festzustellen, ob eine städtebauliche Notwendigkeit für diese Änderung gegeben ist und trotz der Lage in einem Überschwemmungsgebiet eine Bebauung sinnvoll erscheint. Sollte der Bebauungsplan geändert werden sollen, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Grundsätzlich erscheint eine weitere Bebauung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Vor einer Entscheidung soll jedoch die Überprüfung der errechneten Überschwemmungsgebiete abgewartet werden. Das Ergebnis ist dann zusammen mit dem gestellten Antrag dann erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:
(ohne Hr Wurzinger)

8:0

TOP 9: Kenntnisgaben

9.1 Neubau Bürgertreff und Jugendzentrum. Fixierung einer Kostenobergrenze für das Bauprojekt.

Anmerkung von Herrn Oppermann zum Zeitungsbericht von Herrn Jepsen vom 03.03.2016 im Weilheimer Tagblatt zum Kostenlimit des Bauprojektes Bürgertreff/Jugendzentrum:

Zitat: „Der Betrag, in den der Aufwand für die Entsorgung der Bodenaltlasten nicht mit eingerechnet wurde, ist kein beliebiger Richtwert, sondern basiert auf einer detaillierten Kalkulation von Marktbaumeister D. Oppermann.“

Von Herrn Oppermann wurde eine Kosteneinschätzung durchgeführt, die sowohl auf errechneten Werten der Kollegen der Verwaltung als auch größtenteils auf allgemeinen Richtwerten beruht. Die Einschätzung wurde diskutiert und es wurden Einsparmöglichkeiten angesetzt, die als Gesamtergebnis die genannte Kostenobergrenze von 2,6 Mio. € brutto ausmacht.

Erst mit der Vorentwurfsplanung, die auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes erstellt wird, wird eine ausführliche Kostenschätzung von den Planern erstellt, die über die Weiterführung der Vorplanung zur Entwurfsplanung entscheidet.