



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 03.05.2017, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Frau Petra Bauer
Herr Peter Blome
Frau Ursula Einberger
Herr Johann Fischer
Herr Ernst Frohnheiser
Herr Dr. Klaus Geldsetzer
Herr Robert Halbritter
Herr Werner Haseidl
Herr Werner Hoyer
Herr Georg Hutter jun.

Herr Peter Jungwirth
Herr Georg Karl
Herr Rudi Mach
Herr Dipl.-Ing. Uli Mach
Herr Simon Mooslechner
Frau Patricia Punzet
Herr Matthias Reichhart
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Frau Stephanie Träger

Personal

Herr Erich Gehrman
Herr Michael Hübner
Herr Michael Liedl
Herr David Oppermann

Herr Johannes Pfleger
Herr Bernhard Schregle
Herr Benedikt Zeitler

Gäste

Besucher
Presse
Herr Max Reicherzer

18 Personen
Fr. Martin, Hr. Jepsen

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Jürgen Forstner
Herr Peter Guffanti
Herr Walter Wurzinger

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.03.2017 (ö.T.)
- 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 22.03.2017
- 4 Vereidigung von Frau Ursula Einberger als Marktgemeinderätin
- 5 Gewerbegebiet Ost
 - 5.1 Ausführungen RA Dr. Reicherzer
 - 5.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet Ost"
 - 5.3 Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- 6 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
 - 6.1 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kramerstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
 - 6.2 Vollzug des BauGB; 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum I"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
 - 6.3 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Bahnhof"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
 - 6.4 Bebauungsplan für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise
 - 6.5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes; Fl.Nr. 1189 der Gemarkung Peißenberg; Ausweisung von Wohnbauflächen
 - 6.6 Vollzug der BayBO; Antrag auf Prüfung/Überarbeitung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen; Entscheidung über die Annahme des Antrags
- 7 Neubau Bürgertreff/Jugendzentrum; Vorstellung der Kostenberechnung
- 8 Berichte der Referenten
 - 8.1 Wirtschaft, Energie und Umwelt: Herr MGR Forstner und Herr MGR Haseidl
 - 8.2 Sport und Vereine: Herr MGR Hoyer und Herr MGR Frohnheiser
- 9 Kenntnissgaben
 - 9.1 Offenes Ganztagsangebot an der Josef-Zerhoch-Grundschule und Grundschule St.Johann

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni eröffnet die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.03.2017 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 22.03.2017 (ö.T.) wird einstimmig genehmigt.

3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 22.03.2017

Juze/Bürgerhaus

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Leistungsphase 4 der Stufe 2, das ist die Genehmigungsplanung, zu beauftragen.

4 Vereidigung von Frau Ursula Einberger als Marktgemeinderätin

Frau Ursula Einberger ist gemäß dem Ergebnis der Kommunalwahlen vom 16.03.2014 auf der Liste der SPD Nachfolgerin für die aus dem Marktgemeinderat ausgeschiedene Frau Jutta Geldsetzer. Frau Einberger war zwar kurzzeitig aus Peißenberg weggezogen, aber innerhalb eines Jahres seit dem Wegzug wieder nach Peißenberg zugezogen. Damit sind die Voraussetzungen gemäß Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz erfüllt, um das Gemeinderatsmandat antreten zu können. Im Übrigen gilt diese Rechtsauslegung erstmals seit der Kommunalwahl 2014. Die Verwaltung hat sich bezüglich der Listennachfolge mit Frau Einberger in Verbindung gesetzt. Frau Einberger hat schriftlich erklärt, dass sie das Marktgemeinderatsmandat annehmen will. Sie leistet den nach Art. 31 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vorgeschriebenen Eid mit folgendem Wortlaut:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen“.

Nach der Ablegung des Eides wird Frau Einberger in der Mitte des Marktgemeinderates willkommen geheißen.

MGR Herr Robert Halbritter als Fraktionssprecher der SPD teilt mit, dass Frau Einberger den Sitz im Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss einnimmt und außerdem Referentin für Senioren und Soziales wird.

5 Gewerbegebiet Ost

5.1 Ausführungen RA Dr. Reicherzer

Die Vorsitzende begrüßt Herrn Dr. Reicherzer, der dem Marktgemeinderat erklärt, warum er das Umlegungsverfahren nach § 46 Abs. 1 BauGB vorschlägt.

Dieses sei für Eigentümer das „mildeste“ Verfahren, da nur innerhalb des Gebietes getauscht werden müsse und die Eigentümer auch künftig frei entscheiden können, ob sie ihr Grundstück verkaufen wollen oder nicht. Das Verfahren erreiche, dass der Markt Peißenberg ein zusammenhängendes Grundstück von ca. 13.000 m² erhalte, auf dem mit dem Gewerbegebiet begonnen werden könne.

Auf Nachfrage erklärt er, dass der Wert der Grundstücke von einem unabhängigen Sachverständigen geschätzt werde. An den öffentlichen Straßen müssen sich die Eigentümer finanziell beteiligen, dafür hätten sie aber durch die Aufstufung in ein Gewerbegebiet auch einen erheblichen Mehrwert bei ihren Grundstücken erhalten. Es solle versucht werden, das Gebiet in Abschnitten zu entwickeln, wobei im Bauabschnitt 1 die Grundstücke des Marktes und derjenigen Eigentümer hineingetauscht werden sollten, die zum Verkauf bereit sind.

5.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet Ost"

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde sieht im Areal an der Kreuzung zwischen B 472 und St 2058 ein Gewerbegebiet vor. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet umfasst ca. 16 ha.

Dieses Gewerbegebiet soll zeitnah bauleitplanerisch entwickelt werden, weil in der Gemeinde ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht und weil zur Funktion eines Mittelzentrums auch die Ansiedlung von Gewerbe gehört.

Eine bauleitplanerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche erfolgte bereits im Rahmenplan der BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH Claudia Schreiber vom September 2011. Der Marktgemeinderat hat den Rahmenplan am 29.09.2011 beschlossen.

Zur Fortentwicklung des Gebietes und zur Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss des Marktgemeinderates:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke (und Teilflächen) der Grundstücke Fl.Nr. 1719, 1718, 1718/1, 1716, 1715/2, 1714/2, 1714/3, 1712/2, 1712/3, 1711, 1710/2, 1709, 1706/5, 1708/5, 1709/1 und 1709/ der Gemarkung Peißenberg wird beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Planungsziel ist die Schaffung von Bauflächen für Gewerbebetriebe. Das Planungsgebiet erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Ost“. Das Planungsbüro BDA DWB Architektur und Stadtplanung Claudia Schreiber wird mit der Ausarbeitung einer auslegungsfähigen Entwurfsplanung auf der Grundlage der Rahmenplanung beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

15:7

5.3 Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatssitzung vom 25.01.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, mit der Unterstützung der Kanzlei Becker, Büttner, Held (bbh, München), Maßnahmen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Sinne des MGR-Beschlusses vom 22.10.2014 auszuarbeiten, die notwendigen Schritte einzuleiten und dem Marktgemeinderat zur Abstimmung vorzulegen.

Auf Empfehlung der Kanzlei Becker, Büttner, Held sollte aus dem bisherigen Sachverhalt eine „Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB“ durchgeführt werden. Erste Maßnahme hierfür ist eine auslegungsfähige Entwurfsplanung des Gebietes auf der Grundlage der bestehenden Rahmenplanung.

Der Marktgemeinderat beauftragt daher die Verwaltung, die weiteren notwendigen Schritte für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Umlegung anhand folgender Beschlussempfehlung der Rechtsanwaltskanzlei „bbh“ einzuleiten:

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

1. Es wird ein Bebauungsplan für das im Umgriff in **Anlage 1** bezeichnete Areal aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Planungsziel ist die Schaffung von Bauflächen für Gewerbebetriebe. Das Planungsbüro BDA DWB Architektur und Stadtplanung wird mit der Ausarbeitung einer auslegungsfähigen Entwurfsplanung auf der Grundlage der Rahmenplanung beauftragt. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Die Gemeinde ordnet für den Planungsumgriff nach Ziffer 1. die Durchführung einer Umlegung (§ 46 Abs. 1 BauGB) an.
3. Die Marktgemeinde überträgt vollumfänglich ihre Befugnisse zur Durchführung der Umlegung bezogen auf den Planungsumgriff nach Ziffer 1. auf das Vermessungsamt Weilheim-Schongau (§ 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Das weitere Vorgehen ist mit der genannten Behörde abzustimmen, nachdem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt wurde. Im Rahmen einer Umlegungsvereinbarung soll versucht werden, die einzelnen Erschließungsabschnitte mit Bau- und Veräußerungspflichten zu belegen. Das Umlegungsverfahren ist aber auch dann durchzuführen, wenn keine Umlegungsvereinbarung zu Stande kommt. Die Gemeinde kann die Übertragung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gemeinde trägt die Kosten des Umlegungsverfahrens.

Abstimmung:

7:2

Beschluss:

1. *Die Gemeinde ordnet für den Planungsumgriff des Gewerbegebiets Ost die Durchführung einer Umlegung (§ 46 Abs. 1 BauGB) an.*
2. *Die Marktgemeinde überträgt vollumfänglich ihre Befugnisse zur Durchführung der Umlegung bezogen auf den Planungsumgriff nach Ziffer 1. auf das Vermessungsamt Weilheim-Schongau (§ 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Das weitere Vorgehen ist mit der genannten Behörde abzustimmen, nachdem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt wurde. Im Rahmen einer Umlegungsvereinbarung soll versucht werden, die einzelnen Erschließungsabschnitte mit Bau- und Veräußerungspflichten zu belegen. Das Umlegungsverfahren ist aber auch dann durchzuführen, wenn keine Umlegungsvereinbarung zu Stande kommt. Die Gemeinde kann die Übertragung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gemeinde trägt die Kosten des Umlegungsverfahrens.*

Abstimmungsergebnis:

15:7

6 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände

6.1 Vollzug des BauGB; 7. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kramerstraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29. Juli 2016 wurde die Einleitung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Änderungssatzung wurde das Marktbauamt beauftragt, durch eine textliche Änderung sollen Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,95 m an rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden.

Im Zeitraum vom 14. März 2017 bis einschließlich 13. April 2017 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sons-

tiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu im gleichen Zeitraum.

Im Auslegungszeitraum wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Das Verfahren könnte somit mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Nachdem keine Anregungen oder Bedenken gegen die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ vorgebracht wurden, wird der Satzungsbeschluss empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss des Marktgemeinderates:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt. Da keine weiteren Änderungen veranlasst sind, wird die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ gem. den § 10 des Baugesetzbuches, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Bebauungsplanänderung auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

22:0

6.2 Vollzug des BauGB; 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum I"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung die Durchführung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu im genannten Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau v. 13.04.2017

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zur Planzeichnung:

Der Geltungsbereich der Änderung sollte umgrenzt und das verwendete Zeichen erklärt werden.

Wir weisen darauf hin, dass im westlichen Teil des überplanten Grundstücksbereiches im Flächennutzungsplan eine „Fläche mit Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt ist.

Die restliche betroffene Fläche ist bislang als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Wir regen an, aus städtebaulicher Sicht die geplante überbaubare Grundstücksfläche weiter nach Osten zu verschieben.

Es erscheint im Sinne des Ortsbildes empfehlenswert, die Eingrünung bzw. den Erhalt des Baumbestandes im Westen des überplanten Bereiches sicherzustellen. Der betroffene Bereich nimmt noch Teil an der Eingrünung der Alten Bergehalde.

Die nördliche Baugrenze verläuft auf der Flurstücksgrenze zu Fl. Nr. 3342/12.

Der verbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 hatte auf Grund der damaligen Rechtslage ohne weitere Festsetzung die Vorgabe, die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten. Für die vorgelegte Änderung wäre jedoch die gegenwärtige Rechtsgrundlage anzuwenden wonach – sofern keine zusätzliche Festsetzung getroffen wird - an die Baugrenzen herangebaut werden darf.

Hierbei dürften Baugrenzen jedoch nicht auf Flurstücksgrenzen liegen und somit die Abstandsflächen auf null reduzieren.

Wir empfehlen deshalb, die Einhaltung der Abstandsflächen anzuordnen.

Vorschlag der Verwaltung

Der Geltungsbereich der Änderung wird umgrenzt und das verwendete Zeichen in der Legende erklärt.

Das Baufenster kann nicht weiter nach Osten verschoben werden, da ansonsten die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht mehr eingehalten werden kann. Weiter wird die Baugrenze von der Flurstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 3342/12 der Gemarkung Peißenberg um 2 m abgerückt und bemaßt. Das genannte Grundstück liegt ebenfalls im Eigentum des Antragstellers und wird –auch nach Darstellung im Flächennutzungsplan- zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten. Eine Unterschreitung von Abstandsflächen ist hiermit aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 06.04.2017

Einwendungen:

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Mischgebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) u. semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe (Grundrissorientierung, Laubengangschließung, gebäudliche Eigenabschirmung etc.) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahres ansonsten vor allem nachts ständig offenstehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Wir lehnen solcherart Maßnahmen ab, da sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschossen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.

Im vorliegenden Fall wirken die Lärmimmissionen der östlich vorbeiführenden Bahnlinie Weilheim-Schongau sowie der Bergwerkstraße ein. Mit den Verkehrsdaten der Bergwerkstraße (Kurzak-Gutachten von 2012) sowie den Angaben über den Bahnverkehr wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der schalltechnische Orientierungswert tagsüber auf der Gebäude-Westseite um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Der schalltechnische Orientierungswert für die Nachtzeit wird dagegen lediglich auf der Gebäude-Ostseite eingehalten. Auf der Gebäude-Westseite wird nach darüber hinaus nicht nur der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 6 dB(A), sondern sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Daher sind am Gebäude architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen erforderlich.

Rechtsgrundlagen hierzu:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlaß des StMI vom 03.08.1988); 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Möglichkeiten der Überwindung:

Im Bebauungsplan ist für den Bereich der vereinfachten Änderung die erforderliche Grundrissorientierung festzusetzen. Folgende Formulierung wird empfohlen:

„Schlafräume (Kinder-, Schlafzimmer u. ä.) sind so zu errichten, dass sie

- a. über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Ostseite verfügen,
- b. ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen,
- c. oder einen verglasten Vorbau erhalten (verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden.).

Wohnzimmer, Büros sowie sonstige übergeordnete Räumlichkeiten, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind so zu errichten, dass sie über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Ost-, -Süd- oder –Nordseite verfügen.

Die Textfestsetzungen bitten wir auch im Planteil, z. B. durch die Bezeichnung „GO“ i. V. m. Ziffer 15.6 der Planzeichenverordnung aufzunehmen.

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Sofern das Grundstück Fl.Nr. 3342/8 geteilt werden soll, wird durch das neue Baufenster für das bestehende gewerblich genutzte Gebäude ein neuer Immissionsort geschaffen. Dann wäre auch zu prüfen, ob durch den Parkplatzverkehr (und sonstige Lärmquellen) des vorhandenen Gewerbegebäudes (zusammen mit den Lärmimmissionen des südöstlich liegenden Kauflands) Überschreitungen der zulässigen Immissionsrechtswerte gem. TA Lärm verursacht werden.

Im Moment ist außerdem zu prüfen, ob die erforderlichen Stellplätze für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3342/8 zukünftig (der Bereich des neuen Baufens- ters wird derzeit als Parkplatz genutzt) noch nachgewiesen werden können.

Vorschlag der Verwaltung

Folgende Textfestsetzungen werden im Planteil, z. B. durch die Bezeichnung „GO“ i. V. m. Ziffer 15.6 der Planzeichenverordnung aufgenommen:

„Schlafräume (Kinder-, Schlafzimmer u. ä.) sind so zu errichten, dass sie

- a. über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Ostseite verfügen,*
- b. ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. ein-gezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen,*
- c. oder einen verglasten Vorbau erhalten (verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden.).*

Wohnzimmer, Büros sowie sonstige übergeordnete Räumlichkeiten, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind so zu errichten, dass sie über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Ost-, -Süd- oder –Nordseite verfügen.

Allgemeine Hinweise des LRA WM-SOG v. 08.03.2017

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

Die Präambel und die Begründung sind dahingehen zu ändern.

Anmerkung der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die redaktionellen Änderungen vorgenommen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Den Vorschlägen der Verwaltung werden vollinhaltlich gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Änderungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird dem Marktgemeinderat der Satzungsbeschluss dieser 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss des Marktgemeinderates:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Änderungen in die Planung/Begründung einzuarbeiten. Da darüber hinaus keine weiteren Änderungen veranlasst sind, wird die vorliegende 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortszentrum I“ gem. den § 10 des Baugesetzbuches, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Bebauungsplanänderung auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

22:0

6.3 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Bahnhof"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.03.2017 bis einschließlich 20.04.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel im genannten Zeitraum.

Während des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40.2 Städtebau v. 20.04.2017

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege v. 10.04.2017

Sonstige fachl. Empfehlungen:

Grünordnung:

Da bereits zum Auslegungszeitpunkt zahlreiche Gehölze gefällt waren, ist eine Beurteilung hinsichtlich evtl. zu erhaltendem Baumbestandes nicht möglich. Anhand der Stümpfe und des Luftbildes in Zusammenhang mit den detaillierten vorliegenden Planungen sind aber größtenteils die Fällungen nachvollziehbar (Fichten, Koniferen, Schädigungen).

Naturschutz:

Im vorliegenden Fall soll die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB vorgenommen werden. Damit entfällt zwar die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1, nicht aber die Pflicht, eine sachgerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen Belange, also auch denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (kurze Darstellung der Betroffenheit der Schutzgüter, Vermeidungsmaßnahmen) vorzunehmen, sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Aussagen zur Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Baufläche im Hinblick auf Natur und Landschaft müssen in der Begründung in jedem Fall enthalten sein.

Vorschlag der Verwaltung:

Zur Vervollständigung der Unterlagen wird eine Prüfung der Schutzgüter durchgeführt und der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes beigelegt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 41.2, Technischer Umweltschutz v. 23.03.2017

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es wird allerdings empfohlen, Freibereich und evtl. Fahrzeugabstellflächen südlich des Jugendzentrums anzuordnen.

Aufgrund der regelmäßigen Nutzung des Jugendzentrums für Konzerte etc. wird bei der Planung und Errichtung des Gebäudes auf ausreichende Schalldämmmaße der Bauteile (Fassaden, Dachflächen, Verglasungen etc.) zu achten sein.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987, Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988).

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. 40 – Städtebau v. 20.04.2017

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Das geplante Gebäude erhält nur ein Vollgeschoss und wirkt flächig. Das Dach kann vom umgebenden erhöhten Gelände gut eingesehen werden. Wir empfehlen deshalb im Sinne des Ortsbildes Dachbegrünung festzusetzen.

Überdies möchten wir folgende Hinweise abgeben:

Vorliegend handelt es sich nicht um eine vereinfachte Änderung, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Wir bitten daher um Berichtigung der kompletten Unterlagen.

Das in der Nutzungsschablone dargestellte Planzeichen „SO“ ist nicht korrekt und ersatzlos zu streichen. Die Festsetzungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergibt sich § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Alle verwendeten Planzeichen in der Nutzungsschablone sind unter „III. Festsetzungen durch Planzeichen“ aufzuführen und zu erklären.

Die Niederschlagsversickerung auf dem eigenen Grundstück ist gesetzlich bereits in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und in der BayBO geregelt und daher unter Hinweise durch Text mitaufzunehmen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die redaktionellen Änderungen werden in die Präambel und die Begründung eingearbeitet. Die Festsetzung eines Gründachs ist dagegen nicht mehr erforderlich, da die Planung für das neue Gebäude bereits abgeschlossen ist.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim v. 18.04.2017

Fachliche Informationen und Empfehlungen

1) Grundwasser

Aus durchgeführten Bohrungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Grundwasserflurabstand von etwa 3 m bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im wasserseitigen 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 sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. 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.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

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 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z. B. Kellergeschoss im Grundwasser, ist nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 S. 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

2) Lage zu Gewässern

Die Baugrenze reicht in das Überschwemmungsgebiet HQextrem. Die Planung der Bachverlegung sollte planfestgestellt werden, bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt.

3) Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

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

4) Abwasserentsorgung

a. Häusliches Schmutzwasser

Mit den vorgelegten Unterlagen zur geplanten Gemeinbedarfsfläche „Am Bahnhof“ wird die beabsichtigte abwassertechnische Erschließung nicht dargestellt. Neubauvorhaben sind grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern (siehe nachfolgenden Buchstaben b) und an das gemeindliche Kanalnetz anzuschließen.

Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN752) zu erstellen und zu betreiben.

Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung kann eine ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.

b. Niederschlagswasserbeseitigung

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. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf sowie Flächen die mit Leitungsrechten zu Lasten der Allgemeinheit zu belasten sind (oberirdische Zuleitungstrassen bei zentralen Mulden und Sickerbecken) sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser –TRENGW- zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort heraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, dann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Unter den Festsetzungen steht, das u. a. Blechdacheindeckungen zugelassen sind. Kommen unbeschichtete Dächer aus Metall bzw. Metallflächen aus Zink-, Blei- oder Kupferdeckung über 50 m² zum Einsatz sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen vor Einleitung in das Grundwasser bzw. in den Bach erforderlich.

5) Zusammenfassung

Unter Beachtung dieser Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Vorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Sollte ein Planfeststellungsverfahren für die Bachverlegung erforderlich sein, muss dieses vor Baubeginn abgeschlossen sein. Weiter wird das häusliche Abwasser in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. Die Begründung ist in diesem Punkt zu ergänzen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Den Vorschlägen der Verwaltung werden vollinhaltlich gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Änderungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird dem Marktgemeinderat der Satzungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss des Marktgemeinderates:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Änderungen in die Planung/Begründung einzuarbeiten. Da darüber hinaus keine weiteren Änderungen veranlasst sind, wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ gem. den § 10 des Baugesetzbuches, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Bebauungsplanänderung auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

22:0

6.4 Bebauungsplan für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg beantragt die Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“, um die Errichtung von weiteren, teils gewerblich, teil zu Wohnzwecken genutzte Baukörper errichten zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die o. g. Fl.Nr. ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Besonderes Merkmal des Mischgebietes ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung. Dieses Nebeneinander setzt zudem eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus.

Um die Eigenart des Mischgebietes zu wahren, muss insgesamt die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit dieser beiden Hauptnutzungen festzustellen sein. Eine Verdrängung oder ein deutliches Übergewicht einer der Nutzungen ist unzulässig, da damit die Störung oder Beschränkung der anderen Nutzung verbunden sein könnte.

Im Mischgebiet „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ ist bereits die Wohnnutzung stärker als die gewerbliche Nutzung vertreten. Die Errichtung von weiteren Wohneinheiten würde das Verhältnis weiter zu Gunsten der Wohnnutzung verändern, mit der Folge, dass der durch die gemischte Nutzungsstruktur geprägte Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht mehr gewahrt wäre (Schreiben LRA WM-SOG v. 09.11.2016, Az. 6024.02 BV 2016-1719).

Die Verwaltung weist ausdrücklich auf den vorgenannten Sachverhalt hin. Sollte eine weitere Bebauung ermöglicht werden, so ist zwingend darauf hinzuwirken, dass sich das Verhältnis Gewerbe-/Wohnnutzung deutlich zugunsten der gewerblich genutzten Teile verbessert. Ein „kippen“ des Gebietscharakters in ein allgemeines Wohngebiet hätte gravierende Folgen für die umliegenden Gewerbebetriebe. Weiter werden die bauordnungsrechtlichen Verhältnisse für eine weitere Bebauung des Grundstücks z. B. hinsichtlich des Abstandsflächenrechts, kritisch gesehen.

Der Grundeigentümer hat ein Modell mit einem Bebauungsvorschlag angefertigt und zur Beratung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus hatte der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss die Möglichkeit, sich vor der Sitzung im Rahmen eines Ortstermins mit den Gegebenheiten vertraut zu machen.

Der Marktgemeinderat hat nun zu entscheiden, ob dem Antrag zugestimmt werden kann und ggf. in welchem Art und Umfang der Bebauungsplan geändert werden soll.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Nach eingehender Diskussion im Ausschuss wird dieser Tagesordnungspunkt ohne Beschlussvorschlag zur Beratung in die Fraktionen verwiesen. Die Festlegung der weiteren Vorgehensweise soll erst in der folgenden Sitzung des Marktgemeinderates erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss des Marktgemeinderates:

Nach ausführlicher Diskussion wird die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung eines weiteren Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg zur Unterbringung gewerblich genutzter Einheiten.

Die Zulassung weiterer Wohneinheiten erscheint städtebaulich nicht sinnvoll, da in diesem Bereich sowohl der Mischgebietscharakter gewahrt bzw. wiederhergestellt werden muss und darüber hinaus die bestehenden Gewerbebetriebe keine Einschränkungen durch eine weitere Wohnbebauung erfahren sollen.

Weiter sind die Möglichkeiten zur Anlegung eines Fuß-/Radwegs von der Bergwerkstraße in das PKG-Gelände an der Hochreuther Straße zu prüfen und ggf. in der Änderungsplanung darzustellen.

Das gemeindliche Bauamt wird mit der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung beauftragt. Dieser Entwurf ist dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

18:4

6.5 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes; Fl.Nr. 1189 der Gemarkung Peißenberg; Ausweisung von Wohnbauflächen

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1189 der Gemarkung Peißenberg stellen den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des o. g. Grundstücks als Wohnbaufläche. Der Bereich, in dem das gegenständliche Grundstück liegt, befindet sich vollständig im Außenbereich. Auch die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 1188, 1189/1, 1190/3, 1179/2 und 1181 der Gemarkung Peißenberg sind zwar mit Wohngebäuden bebaut, liegen aber ebenfalls im Außenbereich. Die nächstgelegene geschlossene Bebauung (Ganghoferstraße) befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 Metern.

Nach Ansicht der Verwaltung wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht sinnvoll. Die Grundstücke sind richtigerweise dem Außenbereich zugeordnet. Die Ausweisung von Wohnbauflächen würde zur Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung führen, die städtebaulich weder sinnvoll noch nach den Bestimmungen des Baugesetz-Buches (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) zulässig wäre.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Eine Ausweisung von weiteren Bauflächen in diesem Bereich ist städtebaulich nicht sinnvoll. Dem Antrag kann daher nicht zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss des Marktgemeinderates:

Dem Beschlussvorschlag wird vollinhaltlich zugestimmt. Eine Ausweisung von weiteren Bauflächen in diesem Bereich ist aus den genannten Gründen städtebaulich nicht sinnvoll. Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

18:4

6.6 Vollzug der BayBO; Antrag auf Prüfung/Überarbeitung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen; Entscheidung über die Annahme des Antrags

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.03.2017 wurde durch die Fraktion „Peißenberger Liste“ folgender Antrag gestellt:

„Die Stellplatzsatzung vom 27.01.1999 soll daraufhin geprüft werden, ob ihre Bestimmungen noch zeitgemäß sind. Insbesondere ist auf folgende Regelungen abzustellen:

- 1. In der Anlage zu §2 unter Nr.1.2 wird gefordert, dass ab sechs Wohneinheiten eine Tiefgarage zu errichten ist.
Aufgrund der hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum sollte dessen Beschaffung auch unter wirtschaftlichen Aspekten beurteilt werden. Deshalb ist zu diskutieren, ob für sozialen Wohnungsbau und betreutes Wohnen auf Tiefgaragen verzichtet werden kann, wenn die entsprechenden Parkplätze nachgewiesen werden können.*
- 2. Auch sollte geprüft werden, ob bereits ab einer Wohnfläche von 35 m² regelmäßig ein zweiter Stellplatz gefordert werden soll. Andere Kommunen fordern dies erst ab 45m² oder 50 m². Hierbei ist auch eine Sonderregelung für Sozialen Wohnungsbau und Betreutes Wohnen bzgl. der geforderten Stellplatzanzahl zu diskutieren.*
- 3. Anlage zu § 2 Nr. 1.1 und 1.2 fordert je einen Stellplatz als Garage; 1.3 sogar 30% Garagen Dies ist zu überprüfen. Wichtig ist nach Ansicht der Peißenberger Liste das Vorhalten eines Stellplatzes, ob dieser in einer Garage, einem Carport oder im Freien vorgehalten wird, dürfte zweitrangig sein.*
- 4. Entsprechend § 3 Nr.2 der Satzung muss zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand vom mind. 3 m vorhanden sein
Dies erscheint für Garagen sinnvoll, damit der „Einfahrende“ beim Öffnen nicht auf öffentlichem Grund stehen bleiben muss, für Carports ist diese Regelung nicht notwendig*

*Für die Fraktion der Peißenberger Liste
Werner Hoyer, Fraktionssprecher“*

Der Marktgemeinderat hat nunmehr über die Annahme des Antrags zu entscheiden und die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses

Der Antrag der Peißenberger Liste zur Überprüfung/Überarbeitung der Stellplatzsatzung soll angenommen und die Verwaltung beauftragt werden, die bestehende Satzung anhand der Fragestellung im Antrag zu überprüfen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss des Marktgemeinderates:

Dem Beschlussvorschlag wird vollinhaltlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehende Stellplatzsatzung anhand der Fragestellung im Antrag zu überprüfen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

22:0

7 Neubau Bürgertreff/Jugendzentrum; Vorstellung der Kostenberechnung

Sachverhalt:

Herr Oppermann teilt mit, dass die Kostenentwicklungstabelle der Sitzungsvorlage mit Stand vom 24.04.2017 korrigiert wurde, da die Kostenberechnung des Lesegartens in dieser nicht mitberücksichtigt war.

Die Entwurfsplanung ist von den planungsbeteiligten Architekten und Ingenieuren ausgearbeitet. Das Ziel, die Kostenobergrenze ohne Berücksichtigung der Entsorgungskosten von brutto 2.600.000 € zu verwirklichen ist, ist weiter vorangetrieben worden.

Die Ermittlung der Gesamtkostenberechnung der Kostengruppen 200-700 ohne Berücksichtigung der Entsorgungskosten schließt mit dem Betrag von brutto 2.659.690,73 €.

Die Gesamtbaukosten mit Entsorgungskosten werden in der Kostenberechnung mit 2.869.749,73 € brutto ausgewiesen.

Stand der Kostenermittlung: 03.05.2017.

Im Folgenden die Kostenentwicklung:

Neubau Bürgertreff/Jugendzentrum: Kostenentwicklung.		Stand: 03.05.2017.		
Planungsphasen	Ergebnis der Vorplanung Kostenschätzung, brutto		Ergebnis der Entwurfsplanung Kostenberechnung, brutto	
Kostengruppen-Leistungsbereiche	Euro	%	Euro	%
200 Erschließung (Herrichten und Erschließen)	46.728,00	1,75%	50.801,00	1,91%
300 Bauwerk-Baukonstruktionen (Aushub, Fundament, Holzkonstruktion, Ausbau, Decken, Dach u.w.)	1.251.457,00	46,99%	1.261.084,00	47,41%
400 Bauwerk-Technische Anlagen	342.748,42	12,87%	332.827,74	12,51%
HLS				
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	73.006,50		73.006,50	
420 Wärmeversorgungsanlagen	76.219,50		75.743,50	
430 Lufttechnische Anlagen	10.710,00		10.115,00	
440 Starkstromanlagen	131.902,91		133.612,64	
E-Technik				
450 Fernmelde- und Inf.techn. Anlagen	41.627,51		29.640,10	
480 Gebäudeautomation	9.282,00		10.710,00	
500 Außenanlagen (Geländeflächen, bef. Flächen, Einbauten, Wasserflächen, Pflanz- & Saatflächen u.w.)	455.989,00	17,12%	435.349,89	16,37%
z.B. 530 von 500				
530 Baukonstruktion in Außenanlagen	106.858,79		86.230,06	
-Generell	38.567,90		19.235,16	
-Brücke	68.290,89		66.994,90	
z.B. 540 von 500				
540 Technische Anlagen in Außenanlagen	76.659,80		82.945,38	
-durch Landschaftsplanung	17.159,80		13.925,38	
-durch Sanitär	59.500,00		69.020,00	
600 Ausstattung und Kunstwerke	23.000,00	0,86%	24.333,00	0,91%
700 Baunebenkosten	543.076,00	20,39%	555.295,10	20,88%
Baukosten brutto ohne Entsorgungskosten	2.662.998,42	100,00%	2.659.690,73	100,00%
Diff. zur Kostenobergrenze (2,6 Mio € o. Ents.k.)	62.998,42	2,37%	59.690,73	2,24%
200 Entsorgungskosten sep. / Anteil in % von Σ	168.445,00	5,95%	210.059,00	7,32%
Baukosten brutto mit Entsorgungskosten Σ	2.831.443,42		2.869.749,73	

Im Gremium:

Herr Dr. Geldsetzer fragt nach, wie die Kostendifferenzen der Kostengruppen 530, 540 und 200 Entsorgungskosten zwischen Kostenschätzung und Kostenschätzung entstanden sind. Herr Oppermann erläutert, dass dies dem Planungsprozess geschuldet ist, der mit zunehmender Planungsschärfe in der Entwurfsphase im Vergleich zum Vorentwurf entsprechend überarbeitet wor-

den ist und sich somit bezüglich der technischen Details als auch damit hergehend der Massen entsprechend Änderungen ergeben haben.

Beschluss des Marktgemeinderates:

Die Kostenberechnung wird zur Kenntnis genommen Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen und wird freigegeben. Der Umsetzung der Neubaumaßnahme Bürgertreff/Jugendzentrum wird zugestimmt.

Die Zusammenfassung, Erläuterung und Dokumentation der Ergebnisse ist von den planungsbe teiligten Architekten und Ingenieuren inkl. der Honorierungsrechnungen für die Leistungsphase 3 an die Bauverwaltung zu übergeben.

Abstimmungsergebnis:

22:0

8 Berichte der Referenten

8.1 Wirtschaft, Energie und Umwelt: Herr MGR Forstner und Herr MGR Haseidl

Herr Haseidl geht nochmal auf das in Auftrag gegebene Energienutzungskonzept ein. In diesem Zusammenhang ist erfreulich, dass daraus einige Maßnahmen doch zügig angegangen werden. Aus dem Bereich „Wirtschaft“ kann er sehr wenig berichten. Insgesamt ist es derzeit schwierig Wirtschaftsthemen anzugehen, da das örtliche Gewerbe unter dem fehlenden Gewerbeverein leidet. Aus diesem Grund muss versucht werden, einen intakten Gewerbeverein wieder auf die Füße zu stellen. Am Ende seiner Ausführungen bedankt er sich bei seinem Kollegen MGR Herrn Forstner für die gute Zusammenarbeit.

8.2 Sport und Vereine: Herr MGR Hoyer und Herr MGR Frohnheiser

Eingangs seines Vortrages lobt Herr Hoyer Peißenbergs intensives Vereinsleben. Er sagt hierzu auch aus, dass die Referenten gerne die Vereine aufsuchen, wenn sie zu Veranstaltungen oder Versammlungen eingeladen werden. Höhepunkt für ihn war die Einweihung und Eröffnung der lang ersehnten Tartanbahn im Sportstadion. Er schließt seinen Bericht mit einem Auszug aus dem örtlichen Vereinsregister, da viele Anwesende den ein oder anderen Verein gar nicht kennen. Mit einem Dank an alle, die die Vereine mit Leben füllen, übergibt er das Wort an seinen Kollegen Herrn Frohnheiser und bedankt sich bei ihm auch gleichzeitig für die gute Zusammenarbeit. Herr Frohnheiser geht zunächst auch auf alle Vereinsaktivitäten ein, da dadurch der Bekanntheitsgrad Peißenbergs erhöht wird. Als Beispiel führt er das BMX-Rennen an, das Teilnehmer aus Bayern und darüber hinaus anzieht. Er freut sich aber auch insbesondere über die Eröffnung des Discgolf-Parcours auf der neuen Bergehalde und bedankt sich bei allen, die bei der Umsetzung dieses Vorhabens mitgeholfen haben. Er bedankt sich bei seinem Kollegen Herrn Hoyer für die harmonische Zusammenarbeit und wünscht sich für Peißenberg weiterhin lebendige Vereine.

9 Kenntnissgaben

9.1 Offenes Ganztagsangebot an der Josef-Zerhoch-Grundschule und Grundschule St.Johann

Sachverhalt:

Unsere beiden Grundschulen (St.Johann und Josef-Zerhoch) haben beim Staatlichen Schulamt Weilheim einen Antrag auf Einführung eines offenen Ganztagsangebotes ab dem Schuljahr 2017/2018 gestellt. Die Schulen haben aufgrund der stetig steigenden Nachfragen seitens der Eltern auf diese Schulform entsprechend reagiert. Im Vorfeld der Antragstellungen haben die Schulleitungen die entsprechenden Unterschriften der Eltern für die Anmeldungen zum Ganztagsange-

bot eingeholt. Das Ganztagsangebot sieht Kurzgruppen für die Schülerbetreuung an 2 Tagen bis 14.00 Uhr und Langgruppen ebenfalls an 2 Tagen bis 16.00 Uhr vor. Im Gegensatz zur derzeit angebotenen Mittagsbetreuung ist das Ganztagsangebot für die Eltern kostenlos. Kostenpflichtig ist lediglich das Mittagessen.

Die Vorsitzende stellt klar, dass dieses Angebot für alle Jahrgangsstufen gelten soll, so dass künftig 8 – 10 Gruppen diese Unterrichtsform vorhalten; pro Gruppe falle aufgrund der gesetzlichen Vorschriften eine Förderung durch die Gemeinde in Höhe bis zu 5.500 EUR jährlich an. Es sei zwar richtig und notwendig dieses Angebot an die Eltern zu machen, aber den Markt Peißenberg werde dies künftig im Haushalt mit bis zu 55.000 EUR jährlich belasten.

9.2 Neue Rektorin Mittelschule

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass ab dem Schuljahr 2017/18 die bisherige Konrektorin Frau Coldwell neue Rektorin wird. Herr Rektor Socher werde im Juli nach 40 Jahren verabschiedet.

9.3. Jugendfestival

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass das Jugendamt am 27.07.2018 in Peißenberg erstmalig ein Jugendfestival durchführen möchte. Dies sei zu begrüßen, damit auch für die Jugend noch mehr geboten werde.

9.4. Fraktionszwang / 70 Jahre VdK

Herr MGR Dr. Geldsetzer möchte im Protokoll festgehalten haben, dass die SPD Fraktion keinem Fraktionszwang unterliege; außerdem bedaure er vom VdK zur 70-Jahr-Feier keine Einladung erhalten zu haben. Die Vorsitzende bittet ihn sich diesbezüglich an den Vorstand zu wenden.

9.5. Breitband / Energiekonzept

Herr MGR Reichhart erkundigt sich, in welchem Zeitraum der Breitbandausbau im Innen- und Außenbereich abgeschlossen wird und nach dem Stand der Umsetzung der Maßnahmen des Energienutzungskonzeptes. Die Vorsitzende erklärt, dass der Breitbandausbau im Innenbereich durch die Telekom 17/18 durchgeführt wird, für den Außenbereich seien bekanntlich die notwendigen Mittel in den Jahren 2017/18/19 angesetzt ist. Hier müsse das Ergebnis der Ausschreibung abgewartet werden. Bzgl. der Umsetzung der Maßnahmen des Energienutzungskonzeptes sei man sich im Marktgemeinderat nach ihrer Erinnerung einig gewesen, dass dies bis zum Sommer vorgelegt werden sollten.

9.6 Glyphosat

Herr MGR Haseidl fragt nach, ob in der Marktgemeinde Glyphosat verwendet wird. Bauhofleiter Herr Bals verneint dies; Unkraut werde mit dem dafür angeschafften Heißwasserdampfgerät vernichtet, Gifte werden nicht eingesetzt.

9.7 Halteverbot an der Wörther Kirchstraße

Herr MGR Rudi Mach bittet um Verkehrsüberwachung des Halteverbotes in der Wörther Kirchstraße. Hier parke immer ein VW-Käfer, durch den ein Einfahren großer Fahrzeuge von der Wörther Straße in die Wörther Kirchstraße nur mit Rangieren möglich sei, was zu „Verkehrschao“ führe. Herr Schregle sagt die Überwachung zu.

9.8 Geschwindigkeitswarnanlage „Temposys“

Herr MGR Hoyer berichtet, dass die Geschwindigkeitswarnanlage „Temposys“ derzeit an der Wörther Kirchstraße aufgestellt, offensichtlich nicht korrekt misst. Er bittet die Verwaltung um Überprüfung der Einstellungen. Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass das Gerät mittlerweile in die Jahre gekommen ist und evtl. auch durch zahlreiches Umsetzen an die unterschiedlichen, im ganzen Ort verteilten Standorte, evtl. Schaden genommen haben könnte.

9.9 Antrag der Fraktion „Peißenberger Liste“ auf Beschilderung für Berghof und Berghofsiedlung

Frau MGRin Träger verliest einen Antrag der Fraktion „Peißenberger Liste“ auf Beschilderung des Berghofes und der Berghofsiedlung mit dem Zeichen 385.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Johannes Pflieger
Schriftführung