



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.07.2017, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:32 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Peter Guffanti
Herr Peter Jungwirth
Herr Simon Mooslechner
Frau Patricia Punzet
Frau Stephanie Träger

Personal

Herr Roman Bals
Frau Sonja Mayer
Herr David Oppermann
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Herr Rudi Mach
Besucher
Presse

3 Personen
Hr. Jepsen, Weilheimer Tagblatt

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Beschließender Teil:

- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3 Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3083/16 der Gemarkung Peißenberg (Spitzwegstraße 12);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern und einem Einfamilienhaus auf den Grundstücken Fl.Nr. 3022/5 und 3022/8 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 66);

Vorberatender Teil:

- 5 Vollzug des BauGB; 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"
- 6 Flächennutzungsplan; Vorstellung der noch vorhandenen Entwicklungsflächen
- 7 Winterdienst; Vorstellung Konzept; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise
- 8 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 19.06.2017 (öt) wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3083/16 der Gemarkung Peißenberg (Spitzwegstraße 12);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses beabsichtigt. Vorgesehen ist der Anbau eines Windfangs an der Nordseite sowie eine bauliche Erweiterung an der Südseite des Wohngebäudes.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Weinhartstraße“ an einer Gemeindestraße (Spitzwegstraße). Die weitere Erschließung ist gesichert.

Der geplante Windfang befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Außerdem kann mit den beabsichtigten Dachneigungen (Windfang 3 Grad/Anbau Südseite 15 Grad) die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Dachneigung von 23 bis 27 Grad nicht berücksichtigt werden. Hierfür wird jeweils die Erteilung einer Befreiung von den Regelungen des Bebauungsplanes beantragt.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.06.2017. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der geplanten Lage des Windfangs außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie bezüglich der vom Bebauungsplan abweichenden Dachneigungen kann ebenfalls zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern und einem Einfamilienhaus auf den Grundstücken Fl.Nr. 3022/5 und 3022/8 der Gemarkung Peißenberg (Thalackerstraße 66);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den genannten Grundstücken die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern (Doppelhäusern) sowie eines Einfamilienhauses genehmigt werden kann.

Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Thalackerstraße). Die weitere Erschließung ist gesichert. Außerdem befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 3022/8 der Gemarkung Peißenberg unmittelbar am Höllbichlgraben, im östlichen Bereich auch geringfügig innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Vom beauftragten Entwurfsverfasser wird zum Antrag auf Vorbescheid folgendes ausgeführt:

Das Grundstück weist eine Hangneigung sowohl von Norden nach Süden, als auch von Westen nach Osten auf. Im nördlichen Teil des Grundstückes besteht zusätzlich eine sehr starke, künstliche Böschung, die aus der Aufschüttung der Thalackerstraße herrührt. Insbesondere jene starke nach Süden abfallende Straßenböschung wirft planerische Fragen auf.

Im Bereich des südlichen Randes der beantragten Baufelder beträgt die Höhendifferenz zur Straße ca. 1,8 – 3,0 m. Vom nördlichen Rand der beantragten Baufelder bis zu Thalackerstraße beträgt die Höhendifferenz 0,6 – 0,9 m. Aufgrund dieser menschengemachten, starken Böschung beantragen wir talseitig eine um ca. ein Geschoss höhere Wandhöhe als bergseitig.

Östlich von uns befindet sich auf der Fl.Nr. 3022/11 der Gemarkung Peißenberg ein vor kurzem errichtetes Gebäude, welches uns gemäß § 34 BauGB als der am besten passende Bezugsfall erscheint. Die Höhenentwicklung unserer Gebäude passt sich 1 zu 1 an diese Planung an.

Folgende Fragen bitten wir im Einzelnen zu beantworten:

1. Dürfen wir drei Gebäude (lt. Plan) mit folgenden Kennziffern errichten?
 - 2 DH jeweils 143 m² Grundfläche (Abmessungen ca. 2 x 5,5 / 13 m)
 - 1 EFH 134 m² Grundfläche
2. Dürfen die drei beantragten Häuser folgende Höhenentwicklung aufweisen?
Höhenentwicklung DH und EFH lt. Plan: Gartenseitig UG, EG, OG, Kniestock OG 2,1 m ab OK FFB, Satteldach 30 Grad (Querschnitt exakt wie bestehendes Gebäude auf Fl.Nr. 3022/11)
3. Dürfen wir zwischen den Häusern auf Grund der außerordentlich speziellen Geländeentwicklung bis auf 30 cm über das natürliche, vorhanden Gelände aufschütten und dürfen wir diese neue Höhe auch als abstandsflächenrelevant ansetzen (vgl. Punkt 3 in den Ansichten)?
4. Dürfen wir zwischen den Häusern auf Grund der außerordentlich speziellen Geländeentwicklung bis auf 60 cm über das momentan vorhandene Gelände aufschütten und dürfen wir diese neue Höhe auch als abstandsflächenrelevant ansetzen (vgl. Punkt 4 in den Ansichten)?
Hintergrund dieser Frage ist, dass auch der Nachbar der Fl.Nr. 3022/11 ähnliche Aufschüttungen realisiert hat. Auch wir möchten gerne das extrem starke, künstliche Gefälle südlich der Straße im Gelände etwas „verschleifen“. Dies dient neben der Minimierung des optisch wirksamen Eindruckes der Seitenansichten der Gebäude auch einer möglichst behutsam mit dem Hang geführten Zuwegung zwischen den Häusern von der Straße in die Gärten.
Wir möchten hiermit auch erreichen, dass sich das neu ergebende Gelände zwischen Straße und südlicher Vorderkante der neuen Häuser wie „natürlich gewachsen“ darstellt.
5. Dürfen wir zwischen den Häusern und der Straße das natürliche, vorhandene Gelände aufschütten um einen ebenen (auch behindertengerechten) Zugang zu den Häusern schaffen zu können? Dürfen wir diese neue Geländehöhe an der nördlichen Kante der Häuser auch als abstandsflächenrelevant ansetzen?

Anmerkung der Verwaltung:

Mit den nordseitig dargestellten Abstandsflächen kann, bezogen auf das bestehende, natürliche Gelände die Straßenmitte der Thalackerstraße momentan nicht berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Entwurfsverfasser würde allerdings die Möglichkeit einer Verschiebung der Baukörper bestehen, sofern eine geänderte Geländeoberfläche nicht festgelegt werden kann.

In wie fern eine Bebauung mit zwei oder drei Vollgeschossen vorliegt, ist davon abhängig, ob die Höhen des natürlichen Geländeverlaufes angesetzt werden müssen, oder ob eine geänderte Geländeoberfläche festgelegt und herangezogen werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 10.07.2017. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zur Errichtung von drei Baukörpern grundsätzlich hergestellt werden.

Eine neue Geländeoberflächenhöhe kann festgelegt werden, solange die Bebauung zwei Vollgeschosse, bezogen auf die neuen Geländehöhen nicht überschreitet.

Die für die geplanten Gebäude erforderlichen Abstandsflächen sind auf den Grundstücken funktionsfähig nachzuweisen.

Außerdem soll aus Sicht des Marktes Peißenberg eine Festlegung erfolgen, dass entlang des Höllbichlgrabens ein 5,00 m breiter Grundstücksstreifen, gemessen von der Böschungskante, als Fläche für Unterhaltsarbeiten am Gewässer von der Errichtung baulicher Anlagen freizuhalten ist. Werden Anpflanzungen innerhalb dieses Bereiches vorgenommen, sind diese im Fall eines erforderlichen Gewässer- oder Straßenunterhalts auf Kosten des Eigentümers zu entfernen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

5 Vollzug des BauGB; 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat sich bereits mehrmals mit der Errichtung einer Werbeanlage für die bereits bestehende TÜV-Prüfstelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3300/5 der Gemarkung Peißenberg befasst.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“. Die zu dieser Zeit geplante Werbeanlage (Pylon) mit einer Größe von 1,20 m x 3,60 m befand sich an der Grundstücksgrenze am Gehweg entlang der Schongauer Straße außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig sein sollen. Um den Bau des Pylons baurechtlich zu ermöglichen, wäre die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich gewesen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat diesen Antrag mit der Begründung, dass eine gute Einsehbarkeit der bereits an der Fassade bestehenden Werbeanlage gegeben ist und darüber hinaus die Errichtung einer weiteren Werbeanlage eine störende Häufung von Werbeanlagen entstehen würde, mit Beschluss vom 13.02.2017 abgelehnt. Die Verwaltung hat daraufhin entschieden, dass auch die Werbeuhr, welche die Sicht auf den Kreisverkehr stört und daher zu versetzen ist, nicht in diesem Bereich, sondern im Bereich Schongauer Straße/Böbinger Straße neu aufgestellt werden soll.

Der Antragsteller hat nun eine geänderte Planung mit einer deutlichen Reduzierung der Größe der Werbeanlage vorgelegt (0,80 m x 2,30 m) und stellt den Antrag auf Änderung auf textliche Änderung des Bebauungsplanes „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“. Mit dieser textlichen Änderung soll eine Werbeanlage mit der o. g. Größe auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich sein. Der Antragsteller sieht den Pylonen nicht als „reine“ Werbeanlage, sondern vielmehr als Darstellung des „Corporate Identity“, also der Wiedererkennbarkeit der TÜV-Einrichtung. Nach seinen Angaben sollen sämtliche TÜV-Prüfstellen durch einen solchen Pylonen ausgestattet sein.

Der Marktgemeinderat hat nun über diesen Antrag zu entscheiden.

Beschlussvorschlag des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Dem Antrag auf textliche Änderung zur Zulassung einer Werbeanlage mit der Größe von 0,80 m x 2,30 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Änderungsverfahren einzuleiten und durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

8:1

6 Flächennutzungsplan; Vorstellung der noch vorhandenen Entwicklungsflächen

Sachverhalt:

Durch die 1. Bürgermeisterin und Mitglieder des Marktgemeinderates wurde die Bitte an die Bauverwaltung geäußert, Gebiete, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, zu benennen und vorzustellen.

Es kann dabei grundsätzlich in zwei Arten unterschieden werden, nämlich in Gebiete, die bereits überplant sind (rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, „baureif“) und in die Gebiete, die im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder Mischgebietsflächen dargestellt sind, jedoch noch zu überplanen wären.

1. Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Gebiet zwischen Ebert- und Ludwigstraße
- Teilgebiet an der Bergwerkstraße
- Baugebiet „Nördlich der Wörther Straße“ (Bürgermeister-Leibold-Straße usw.)
- Gebiet zwischen Südent- und Ludwig-Thoma-Straße

2. Gebiet, die zu überplanen wären

- Bereich „Kirnbergl“
- Bereich „Zwischen Wörther- und Ganghoferstraße (Badstraße)

Darüber hinaus befinden sich zur Zeit Bebauungsplanes für ein großes Baugebiet (PKG-/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße) und für den Bereich „Barbarahof“ in Aufstellung. Auch ist an der äußeren Schongauer Straße ein kleineres Baugebiet (maximal 14 WE) geplant.

Nach Ansicht der Verwaltung kann somit dargestellt werden, dass ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Allerdings ist der Markt nicht im Besitz dieser Flächen und eine Überplanung gestaltet sich schwierig. Darüber hinaus wäre auch bei einer Überplanung nicht gesichert, dass diese baureifen Flächen auch wirklich an Interessierte verkauft werden würden.

Der Marktgemeinderat hat nun zu entscheiden, ob die Ausweisung weiterer Wohnbau-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen z. B. im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erneut untersucht werden soll. Die Verwaltung weist für diesen Fall vorsorglich darauf hin, dass für diese Untersuchung/Fortschreibung die Beauftragung eines Planungsbüros zwingend erforderlich wäre.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. In der Fraktionssitzung sollen die vorgestellten Flächen diskutiert werden und eventuell auch weitere Flächen zur Ausweisung von Wohngebieten gesucht werden. In einer der folgenden Sitzungen des Marktgemeinderates soll dann entschieden werden, ob eine Fortschreibung bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden oder auch ob eine der bereits genannten Flächen mit einem Bebauungsplan überplant werden soll.

Der Flächennutzungsplan und Lagepläne zur Verdeutlichen der im Sachverhalt genannten Flächen hängen zur Vorbereitung für die Fraktionen an den Aushangtafeln des Bauamtes im 2. Obergeschoss bis zur Sitzung des Marktgemeinderates aus.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Winterdienst; Vorstellung Konzept; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Dem Marktgemeinderat wurde in seiner Sitzung vom 22.02.2017 mitgeteilt, dass ab der Winterdienstsaison 2017/2018 bedingt durch die Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrung Hohenpeißenberg die Ortsdurchfahrt Peißenberg nicht mehr durch Unternehmer des Staatlichen Bauamtes geräumt/gestreut werden kann.

Es wurde beschlossen, den Winterdienst in seinem bisherigen Umfang fortzuführen. Dies ist allein mit eigenen Kräften nicht möglich. Die Verwaltung wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bauhofleiter einen neuen Räum- und Streuplan zu erarbeiten der aufzeigt, in welchen Bereichen private Unternehmer beauftragt werden sollen.

Durch den Bauhofleiter wurde nun ein neuer Räum- und Streuplan erstellt. Dieser zeigt auf, dass im Bereich „Dorf“ eine Räumstrecke (13 km), im Bereich „Wörth“ ebenfalls eine Räumstrecke (12 km) vergeben werden müssten. Können diese beiden Räumstrecken vergeben werden, kann der Winterdienst in der gewohnten Form durchgeführt werden.

Der Bauhofleiter erläutert ausführlich die Planung.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellte Räum- und Streuplan wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Bauhofleiter die Ausschreibung der beiden Räumstrecken durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

8 Kenntnissgaben

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung