



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.04.2018, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:27 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader

Frau Ursula Einberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Werner Haseidl

Vertretung für MGR Mooslechner

Herr Peter Jungwirth

Frau Patricia Punzet

Herr Matthias Reichhart

Vertretung für MGR Rießenberger

Frau Stephanie Träger

Personal

Herr David Oppermann

Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher

4 Personen

Herr Peter Guffanti

Herr Rudi Mach

Presse

Hr. Jepsen

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Simon Mooslechner

Herr Stefan Rießenberger

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
Beschließender Teil:
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung zum Betrieb eines Kfz-Handels auf dem Grundstück Fl.Nr. 3312/1 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 67);
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer gewerblich genutzten Teilfläche (Friseur Tätigkeit) zu einem altersgerechten Duschaum mit WC auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/31 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 5);
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Ersatzbaus für Garagen mit Einbau einer Ferienwohnung und eines Backhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 600 und 601 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 7);
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 360 der Gemarkung Peißenberg (Forster Straße);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/16 der Gemarkung Ammerhöfe (Scheithaufstraße 10);
- 5 Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Turnhalle St. Johann durch die Gemeindewerke, Wirtschaftlichkeit der Umsetzung
Vorberatender Teil:
- 6 Vollzug des BauGB; Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Holzerstraße/Weilheimer Straße;
- 7 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 12.03.2018 (öT) wird einstimmig genehmigt.

Beschließender Teil:

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung zum Betrieb eines Kfz-Handels auf dem Grundstück Fl.Nr. 3312/1 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 67);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Nutzungsänderung zum Betrieb eines Kfz-Handels beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an zwei Gemeindestraßen (Schongauer Straße/Sonnenstraße). Gemäß Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Zuge einer Baukontrolle am 20.09.2017 wurde durch das Landratsamt festgestellt, dass auf dem Grundstück bisher ausschließlich ein Kfz-Werkstattbetrieb genehmigt ist.

Von Seiten des Antragstellers wurde hierzu ausgeführt, dass beim Kauf des Grundstückes im Jahr 2002 von einer bestehenden Nutzung im Rahmen eines Kfz-Handels ausgegangen wurde, da bereits in den vergangenen Jahrzehnten entsprechende Nutzungen betrieben wurden.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Handel ergeben sich aus Sicht des Marktes Peißenberg derzeit erhebliche Schwierigkeiten hinsichtlich der auf dem Grundstück abgestellten Fahrzeugmenge. Da keine Kundenstellplätze etc. mehr zur Verfügung stehen, werden vermehrt Fahrzeuge auf dem Gehweg oder im Straßenrandbereich abgestellt, was zu Verkehrsgefährdungen und -behinderungen führt.

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 27.03.2018. Das gemeindliche Einvernehmen zum Betrieb des Kfz-Handels wird grundsätzlich hergestellt, die weitere Zulässigkeit ist durch das Landratsamt zu prüfen.

Die für die Nutzungen (Kfz-Werkstatt/-Handel) notwendigen Stellplätze sind jedoch in der erforderlichen Anzahl sowie in funktionsfähiger Art und Weise dauerhaft auf dem Grundstück anzulegen und zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer gewerblich genutzten Teilfläche (Friseur­tätigkeit) zu einem altersgerechten Duschaum mit WC auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/31 der Gemarkung Peißenberg (Kreuzeckstraße 5);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Teilfläche (Friseur­­tätigkeit) zu einem barrierefreien Duschaum mit WC beabsichtigt. Die Fläche befindet sich in einem erdgeschossigen Anbau an der Südseite des bestehenden Reihenhauses. Der Anbau beinhaltet außerdem einen Geräteraum, der beibehalten werden soll.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ an einer Gemeindestraße (Kreuzeckstraße).

Der betroffene Anbau wurde mit Bescheid aus dem Jahr 1991 ursprünglich als Geräteraum genehmigt, 1992 erfolgte dann bereits eine Umnutzung einer Teilfläche zur gewerblichen Nutzung. Der Anbau befindet sich teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, wofür im Zuge der ursprünglichen Errichtung eine Befreiung erteilt wurde.

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 07.03.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung für die genannte Nutzungsänderung teilweise außerhalb der bestehenden Baugrenzen kann ebenfalls zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Ersatzbaus für Garagen mit Einbau einer Ferienwohnung und eines Backhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 600 und 601 der Gemarkung Ammerhöfe (Ammerhöfe 7);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den genannten Grundstücken ein Ersatzbau für ein bestehendes Garagengebäude beabsichtigt. Im Rahmen der Neubebauung mit drei Garagen und Geräteraum sollen außerdem eine Ferienwohnung (EG/OG), ein Backraum (EG) sowie Lagerräume (KG/DG) entstehen. Der Neubau umfasst lt. Baubeschreibung eine Grundfläche von ca. 188 m².

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Ammerhöfe).

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 29.03.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 360 der Gemarkung Peißenberg (Forster Straße);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Kreisstraße (Forster Straße), die Erschließung ist gesichert.

Der geplante Neubau erstreckt sich nordöstlich teilweise in die gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesene, private Grünfläche.

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 28.03.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage wird grundsätzlich hergestellt.

Die beabsichtigte Gebäudesituierung im Randbereich zum Außenbereich (gemäß Flächennutzungsplan teilweise innerhalb der festgesetzten, privaten Grünfläche) wird allerdings kritisch gesehen, eine abschließende Beurteilung ist durch das Landratsamt erforderlich.

Hinweis:

Von Seiten der Ausschussmitglieder Frau Punzet, Herrn Forstner und Herrn Reichhart wird die geplante Lage des Gebäudes unkritisch gesehen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/16 der Gemarkung Ammerhöfe (Scheithaufstraße 10);

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück der Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Gemeindestraße (Scheithaufstraße), die Erschließung ist gesichert.

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 22.11.2017 wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern behandelt, dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich hergestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten, nordwestlichen Doppelhaushälfte (Haus 1) sollte aufgrund der Ortsrandlage jedoch abschließend durch das Landratsamt geprüft werden.

Von Seiten des Landratsamtes wurde daraufhin festgestellt, dass die vorgesehene Lage des westlichen Doppelhauses (Haus 1/2) dem Außenbereich zugeordnet werden muss. Der Antrag auf Vorbescheid konnte nicht positiv verbeschieden werden.

Im weiteren Verlauf konnte mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.03.2018 auch dem Erlass einer Einbeziehungssatzung nicht zugestimmt werden, nachdem die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche auch für eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften ausreichend sein sollte, ohne die festgesetzten Grünflächen zu tangieren.

Unter Berücksichtigung der mit Schreiben des Landratsamtes vom 19.12.2017 festgelegten Grenze zwischen Innen- und Außenbereich – Linie von der Nordwestseite des Wohngebäudes Scheithaufstraße 8 entlang der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes Scheithaufstraße 10 zur nordwestlichen Ecke des Gebäudes Scheithaufstraße 12 – liegt auch mit der jetzt eingereichten Planung das nordwestliche Reihenhaus (Haus 1) teilweise außerhalb des genannten Bereiches. Außerdem liegen momentan noch keine Angaben zur Errichtung der erforderlichen Garagen und Stellplätze innerhalb des bebaubaren Bereiches vor.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 28.03.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Aus Sicht des Marktes Peißenberg kann einer Bebauung innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Turnhalle St. Johann durch die Gemeindewerke, Wirtschaftlichkeit der Umsetzung

Sachverhalt:

In der nicht öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 04.12.2017 wurde beschlossen, dass auf dem Dach der Turnhalle St. Johann von den Gemeindewerken die Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben ist.

Im Nachgang muss festgestellt werden, dass der Beschluss o. g. Sitzung in dieser Formulierung so nicht hätte gefasst werden dürfen, da der Ausschuss nicht berechtigt ist, den Gemeindewerken aufzutragen eine PV-Anlage auf dem Flachdach der Schule St. Johann zu errichten. Eine Anfrage bezüglich der Umsetzung bei den Gemeindewerken wäre indessen sachgerecht gewesen.

Die Verwaltung beabsichtigt daher den Beschluss vom 04.12.2017 von der Rechtsaufsicht des Landratsamtes überprüfen zu lassen.

Die Einzelheiten hinsichtlich einer Errichtung einer PV-Anlage auf der Turnhalle im Folgenden:

Am 13.03.2018 haben Mitarbeiter der Gemeindewerke und des Bauamtes das Flachdach der Turnhalle besichtigt. Aufgrund nicht vorhandenen UV-Schutzes durch Kies haben sich an ein paar Stellen der Bitumenbahnen Blasen gebildet. Leckstellen in den Bitumenbahnen sind nicht erkennbar.

Frau Haberl, Vorstand der Gemeindewerke, verweist in einer Korrespondenz darauf, dass „das Flachdach, das zuletzt im Jahr 2009 saniert wurde, spätestens in 20 Jahren wieder saniert werden muss. Mit der Ab- und Wiedermontage der Anlage rechnet sich die ganze Anlage - unabhängig vom Geschäftsmodell - für die Gemeindewerke nicht mehr.“

Des Weiteren sind sich die Beteiligten der Ortsbesichtigung einig, dass eine zusätzliche Belastung des Flachdaches durch eine PV-Anlage nur durch eine weitergehende statische Untersuchung des Bestandes erbracht werden kann.

Für die Erbringung eines rechnerischen Nachweises hat das Bauamt inzwischen ein Angebot von einem beratenden Tragwerksingenieur eingeholt. Da die Schneelasten der Urstatik nicht mehr angesetzt werden können und mit aktuellen höheren Werten gerechnet werden muss, erlischt der Bestandsschutz und es muss für den öffentlich-rechtlich geschuldeten Nachweis der Standsicherheit mit dem Zusatzgewicht aus den PV-Modulen der Nachweis auf folgende Weise geführt werden:

„Fall 1: Es kann nachgewiesen werden, dass die bestehende Dachkonstruktion rechnerisch sowohl die größeren Schneelasten als auch das zusätzliche Eigengewicht durch die PV-Module samt erforderlichen Ballast zur Sogsicherung aufnimmt.“

Fall 2: Wenn Fall 1 nicht zielführend ist, könnten die Module z.B. auf einem Trägerrost montiert werden, welcher in Ost-West-Richtung von Attika zu Attika spannt und das Eigengewicht der PV-Module und die aktuell anzusetzende Schneelast schadlos abträgt. Die Konstruktion des Trägerrostes und die Lastweiterleitung im Bestandtragwerk muss ingenieurmäßig geplant werden.“
Das Angebot der technischen Bearbeitung der geplanten Baumaßnahme für Fall 1 und 2 entspricht in etwa dem Betrag der Ab- und Wiedermontage der Anlage.

Ein weiterer Punkt zum Thema Bestandschutz: Die Elektrik des Gebäudes ist auf den Bestand ausgelegt. Eine zusätzliche Leitungsverlegung mit allen einhergehenden Änderungen ist entsprechend der aktuellen Richtlinien der Elektrotechnik zu berücksichtigen und in punkto Sicherheit wie u. a. Brandschutz nachzuweisen und zu genehmigen.

Alle genannten Kosten verursachenden Maßnahmen der Planung und Baudurchführung gehen letztlich zu Lasten des Errichters und Betreibers der Photovoltaikanlage.

Fazit: Wenn sich für die Gemeindewerke die Errichtung und der Betrieb der PV-Anlage auf dem Flachdach der Turnhalle St. Johann, wirtschaftlich gesehen, bei einer eventuellen Flachdachsanie rung in möglicherweise 10 Jahren mit Ab- und Wiedermontage nicht rechnet, dann werden zusätz liche planerische und bauliche Maßnahmen, die zur Verwirklichung notwendig sind, ebenso wenig dazu beitragen, dass sich die Umsetzung von den Gemeindewerken positiv bewerten lässt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der nicht öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 04.12.2017 bzgl. der angewiesenen Realisierung der PV-Anlage auf dem Flachdach der Grundschule St. Johann an die Gemeindewerke von der Rechtsaufsicht des Landratsamtes überprüfen zu lassen.

Die Entscheidung, ob die PV-Anlage einschließlich aller damit verbundenen Zusatzkosten auf dem Flachdach der Grundschule St. Johann errichtet werden soll, ist letztlich von den Gemeindewerken selbst zu treffen. Der Markt stellt nur die Dachflächen zur Verfügung.

Im Ausschuss:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Behandlung und Beschlussfassung an die nächste Marktgemeinderatssitzung verwiesen. Die Gemeindewerke werden eingeladen, sich im Marktgemeinderat fachlich an der Debatte zu beteiligen.

Vorberatender Teil:

6 Vollzug des BauGB; Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Holzerstraße/Weilheimer Straße;

Sachverhalt:

An die Gemeindeverwaltung werden immer wieder Anfragen nach Grundstücken zur Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gestellt. Auch wurde die gemeindliche Bauverwaltung immer wieder mit der Suche nach geeigneten Flächen beauftragt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1750 der Gemarkung Peißenberg (Fläche für die Friedhofserweiterung) befindet sich ebenso wie das Grundstück Fl.Nr. 1748 der Gemarkung Peißenberg im Eigentum des Marktes. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Erweiterungsfläche für den Friedhof auf 10 % der jetzt bestehenden Friedhofsfläche verringert und der Bereich entlang der Holzer-, Aich- und Weilheimer Straße durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Dorfgebiet umgewandelt werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1748 der Gemarkung Peißenberg wurde der Erlass einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Nach Ansicht des Landratsamtes Weilheim-Schongau – und damit gegen die getroffenen Absprachen – wird einer Einbeziehungssatzung nun aber nicht zugestimmt.

Nach Ansicht der Verwaltung könnte durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und einem nachfolgenden (einfachen) Bebauungsplan jedoch eine Bebauung des Grundstücks doch ermöglicht werden.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die gemeindliche Bauverwaltung wird mit der Einleitung des für die Flächennutzungsplanänderung erforderlichen Verwaltungsverfahrens beauftragt. Mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau soll die Vorgehensweise im Vorfeld abgestimmt werden. Die Ergebnisse der Gespräche und eine Entwurfsplanung sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Kennnissgaben

Photovoltaikanlage Rathaus

Auf Nachfrage erklärt die Vorsitzende, dass die Photovoltaikanlage auf dem Rathaus am Mittwoch, den 11.04.2018 in Betrieb gehen wird.

Weg zum Recyclinghof

Herr MGR Reichhart erkundigt sich, wer für den Weg zum Recyclinghof (ab Kreisel) zuständig ist. Dieser sei in sehr schlechtem Zustand. Die Vorsitzende wird dies abklären und in der Marktgemeinderatssitzung bekannt geben

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:27 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung