



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 17.09.2018, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:18 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Herr Jürgen Forstner
Herr Dr. Klaus Geldsetzer

Vertretung für MGRin Einberger
- später gekommen 18h37 ab TOP 3.2
Vertretung für MGR Jungwirth

Herr Robert Halbritter
Herr Simon Mooslechner
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießberger
Frau Stephanie Träger

Personal

Herr Gerold Grimm
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher
Presse
Herr Peter Guffanti
Herr Werner Hoyer
Herr Rudi Mach

11 Personen
Hr. Jepsen, WM Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Ursula Einberger
Herr Peter Jungwirth

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
Beschließender Teil:
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3212/3 der Gemarkung Peißenberg (Zellerweg 2);
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung/Änderung der bestehenden Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/73 der Gemarkung Peißenberg (An der Grube 1);
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 803/3 und 807/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83);
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Schleppergarage auf einem bestehenden Fahrsilo auf dem Grundstück Fl.Nr. 2955 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße 33);
 - 3.5 Antrag auf Erteilung einer Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3224/53 der Gemarkung Peißenberg (Karl-Mangold-Straße 7);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppel- sowie eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/16 der Gemarkung Ammerhöfe (Scheithaufstraße 10);
- 5 Kenntnissgaben
Vorberatender Teil:
- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Bahnhof"
- 7 Vollzug des BauGB; Erlass einer Einbeziehungssatzung an der Forster Straße; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
- 8 Vollzug des BauGB; Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung an der Ludwigstraße
- 9 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Billigung einer geänderten Entwurfsplanung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 10 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 16.07.2018 (öt) wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3212/3 der Gemarkung Peißenberg (Zellerweg 2);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Abbruch der bestehenden Bebauung mit Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an einer Gemeindestraße (Zellerweg).

Aufgrund bestehender Abweichungen von den Regelungen des Bebauungsplanes wird das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren behandelt:

1. Gemäß Nr. 2.1 der textlichen Regelungen des Bebauungsplanes ist der Grundkörper freistehender Gebäude mindestens 1/5 länger als breit zu gestalten. Von Seiten des beauftragten Entwurfsverfassers wird hierfür die Gesamtgrundfläche des Wohngebäudes einschließlich der südwestseitig geplanten Grenzgarage herangezogen. Da durch die Vorschrift ein ausgeglichenes Längen-/Breitenverhältnis des Grundkörpers erzielt werden soll, kann aus Sicht der Bauverwaltung der deutlich abgestufte Garagenanbau nicht angerechnet werden.
2. Des Weiteren kann der ebenfalls südwestlich geplante „HW-Raum“ konstruktionsbedingt (Verbindung Küche) nicht als Nebenraum der Garage angesehen werden, sondern ist dem Wohngebäude zuzuordnen. Damit wäre allerdings eine Errichtung an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen nicht möglich. Hierzu erfolgte auch eine entsprechende Absprache mit dem Landratsamt. Aus Sicht des Planfertigers werden die Voraussetzungen für eine Errichtung an der Grundstücksgrenze als Nichtaufenthaltsraum mit Ausführung einer Ziegelwand von 24 cm und dem dargestellten Anschluss an die Garage (T 30) erfüllt.
3. Nach Nr. 2.10 der textlichen Festsetzungen wird neben der Garage nur mehr ein Nebengebäude zugelassen, wobei die Grundfläche dieses Nebengebäudes auf max. 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes beschränkt wird. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bezugnehmend auf die Grundfläche des Hauptgebäudes von ca. 114 m² (20 %: 22,80 m² - vom Planfertiger wurde hier die Grundfläche des Hauptgebäudes mit angebaute Garage angesetzt: 144,76 m²) liegt mit dem im nordöstlichen Grundstücksbereich geplanten Geräteraum (27 m²) eine entsprechende Überschreitung vor. Sofern der als Anbau der Garage geplante Geräteraum als Nebenraum der Garage angesehen wird, würde dieser wiederum außerhalb der Baugrenzen liegen.

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 24.07.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden, die Vorgaben des Bebauungsplanes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

8:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung/Änderung der bestehenden Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/73 der Gemarkung Peißenberg (An der Grube 1);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Erneuerung/Änderung der bestehenden Werbeanlagen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ an zwei Gemeindestraßen (Hochreuther Straße/An der Grube).

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 07.05.2018 behandelt, dabei konnte das gemeindliche Einvernehmen aufgrund bestehender Abweichungen von den Regelungen des Bebauungsplanes zunächst nicht hergestellt werden. Mit der nun vorgelegten Planänderung entfällt der ursprünglich an der Hochreuther Straße geplante Pylon (außerhalb der Baugrenzen). Weiterhin soll die im Zufahrtbereich (An der Grube) bestehende Werbeanlage (Standort bereits derzeit außerhalb der Baugrenzen) durch einen Pylon ersetzt werden, hinsichtlich der Höhe wurde jedoch eine Reduzierung von ursprünglich 7,50 m auf 5,00 m gemäß Bebauungsplan vorgenommen. Für die Überschreitung der Baugrenzen wird die Erteilung einer entsprechenden Befreiung beantragt.

Die geplanten Werbeanlagen am Gebäude mit 2.010 mm x 2.410 mm bzw. 5.000 mm x 1.600 mm überschreiten weiterhin die gemäß Bebauungsplan max. zulässigen Größen (max. 3,50 m Länge/1,60 m Höhe). Ausnahmsweise können jedoch auch Werbeanlagen mit größeren Abmessungen zugelassen werden, wenn die Werbeanlage in den Gesamtentwurf integriert ist und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 14.08.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Da der bereits bestehende Standort beibehalten wird, kann der Erteilung einer Befreiung zur Errichtung des Pylons außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugestimmt werden. Außerdem wird der Erteilung einer Ausnahme im Rahmen der geplanten Größen der Werbeanlagen am Gebäude zugestimmt, da die gemäß Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Voraussetzungen aus Sicht des Marktes Peißenberg erfüllt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 803/3 und 807/4 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 83);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Abbruch der bestehenden Bebauung mit Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagen und Stellplätzen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Im Zuge der Neubebauung entstehen auf dem Grundstück insgesamt 9 Wohneinheiten sowie eine Ladenfläche mit einer Nutzfläche von 134 m².

Bezüglich der erforderlichen Parkplatzflächen sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 807/4 der Gemarkung Peißenberg acht Garagenstellplätze (Duplex-Parker) und drei weitere Stellplätze entstehen. Die Zufahrt hierfür soll über das Baugrundstück (Hauptstraße 83) und im weiteren Verlauf über den Grottenweg (Geh- und Radweg) erfolgen. Eine ähnliche Vorgehensweise wurde bereits im Zuge eines früheren Bauvorhabens auf dem betroffenen Grundstück zugelassen.

Außerdem ist lt. Antragsunterlagen die Errichtung von zwei weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück Hauptstraße 83 sowie die Übernahme von zehn Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81 – 81 c) beabsichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 13.08.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 kann grundsätzlich hergestellt werden. In wie weit eine Anrechnung der zehn Tiefgaragenstellplätze möglich ist, ist im Zuge der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt zu ermitteln, da nicht auszuschließen ist, dass die bauliche Ausführung der Tiefgarage nicht den vorliegenden Bestandsunterlagen aus dem Jahr 1995 entspricht (Nichtausführung des geplanten Hotels und des damit verbundenen Kellergeschosses mit Tiefgarage). Des Weiteren wurden bereits im Rahmen eines anderen Bauvorhabens (BV. Schmid) mehrere Stellplätze in der betroffenen Tiefgarage als Stellplatznachweis herangezogen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht und fasste folgenden

Beschluss:

Die Entscheidung wird zurückgestellt. Im Rahmen der erforderlichen Stellplätze soll vorab eine Rücksprache mit dem Landratsamt hinsichtlich der Vorgehensweise zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Stellplatznachweises stattfinden. In der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates soll anschließend eine weitere Beratung hierzu sowie die Beschlussfassung erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Schleppgarage auf einem bestehenden Fahrsilo auf dem Grundstück Fl.Nr. 2955 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße 33);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist im nordöstlichen Bereich des genannten Grundstückes die Errichtung einer landwirtschaftlichen Schleppgarage mit einer Grundfläche von 300 m² (25 m x 12 m) beabsichtigt. Als Dachform ist eine Satteldachkonstruktion (Dachneigung 20 Grad) vorgesehen, die Firsthöhe beträgt lt. Planunterlagen 7,68 m. Die Errichtung ist auf einem bestehenden Fahrsilo geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einer Kreisstraße (Fendter Straße).

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 30.08.2018. Das gemeindliche Einvernehmen wird grundsätzlich hergestellt, die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.5 Antrag auf Erteilung einer Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3224/53 der Gemarkung Peißenberg (Karl-Mangold-Straße 7);

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Befreiung soll eine bereits errichtete Einfriedung (Länge 1,80 m/Höhe 0,73 m) im Vorgartenbereich des genannten Grundstückes (Reihenhausbebauung) zugelassen werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an einer Gemeindestraße (Karl-Mangold-Straße).

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 a) BayBO wäre die Errichtung der Einfriedung grundsätzlich verfahrensfrei möglich. Gemäß Nr. 2.7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden allerdings die nachfolgenden Regelungen getroffen:

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind, soweit eine Einfriedung nicht überhaupt unterbleibt, an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe. Soweit Sockel für die Einzäunung errichtet werden, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten. Die Einfriedung der Vorgärten bei Reihenhäusern ist grundsätzlich nicht zugelassen.

Der Vorgang wurde am 12.01.2018 im Rahmen einer Anfrage des betroffenen Grundstücksnachbarn an die Baukontrolle des Landratsamtes weitergeleitet. Daraufhin wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 27.06.2018 eine Beseitigung der Einfriedung bis zum 10.08.2018 gefordert.

Mit dem nun vorliegenden Schreiben wird die Erteilung einer Befreiung zur Zulassung einer Einfriedung (Länge: 1,80 m/Höhe: 0,73 m) im Bereich der Vorgartenzone beantragt.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer Befreiung aufgrund der Unterlagen vom 03./04.09.2018. Der Erteilung einer entsprechenden Befreiung kann nicht zugestimmt werden. Im Rahmen einer Begehung vor Ort wurde durch die Bauverwaltung festgestellt, dass die Vorgartenzonen der bestehenden Reihenhausbebauungen im Bebauungsplangebiet überwiegend als Grünflächen genutzt werden. Eine vermehrte Errichtung von Zäunen in den genannten Bereichen konnte allerdings nicht festgestellt werden. Im Zuge der Erteilung einer Befreiung würde daher ein Bezugsfall für ähnliche Vorhaben geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppel- sowie eines Einfamilienhauses 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 Doppelhauses (südöstlicher Grundstücksbereich) sowie eines Einfamilienhauses (nordwestlicher Grundstücksbereich) zugestimmt werden kann.

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

Die Bebauung des Grundstückes wurde bereits mehrfach in den Sitzungen des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses behandelt, letztmalig am 09.04.2018 im Zuge der Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten, das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde grundsätzlich hergestellt.

Von Seiten des Landratsamtes Weilheim-Schongau konnte der vorgesehenen Bebauung jedoch nicht zugestimmt werden. Die beabsichtigte Grundfläche von 275 m² fügt sich nach Angaben des Landratsamtes nicht mehr in die umliegende Wohnbebauung mit Grundflächen von max. 195 m² ein. Außerdem würde das westlich geplante Reihenhaus (Haus 1) bereits im Außenbereich liegen.

Mit der jetzt beabsichtigten Bebauung ergibt sich lt. Antragsunterlagen eine Gesamtgrundfläche der Wohngebäude von 220 m². Das vorgesehene Einfamilienhaus im nordwestlichen Grundstücksbereich liegt allerdings weiterhin teilweise in der gemäß Schreiben des Landratsamtes anzusetzenden Außenbereichsfläche.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 03.08.2018. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Kenntnissgaben

keine

Vorberatender Teil:

6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Bahnhof"

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 912/47 der Gemarkung Peißenberg stellt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ mit dem Ziel, auf diesem Grundstück ein Wohngebäude errichten zu können.

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befinden sich die „P+R“-Parkplätze des Bahnhofs, westlich grenzt die Bahnlinie Weilheim-Schongau an. Auf der gegenüberliegenden Seite entsteht derzeit das Bürgerheim und Jugendzentrum.

Die Schaffung eines Baurechts auf diesem Grundstück erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die Parkplätze, die stark frequentierte Bergwerkstraße, den zukünftigen Betrieb des Bürgerheims/Jugendzentrums und nicht zuletzt durch die angrenzende Bahnlinie würden eine ungünstige Gemengenlage entstehen, die gerade hinsichtlich der Immissionsschutz- und Erschütterungsschutzproblematik erhebliche Bedenken ergeben könnte. Die Schaffung geordneter gesunder Wohnverhältnisse an dieser Stelle erscheint nicht möglich. Aus diesem Grund war die Fläche bereits beim Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes als Grünfläche darzustellen. Nach Ansicht der Verwaltung sollte diesem Antrag nicht stattgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht des Ausschusses erscheint die Schaffung eines Baurechts an dieser Stelle aus den genannten Gründen als städtebaulich nicht sinnvoll. Dem Antrag soll nicht stattgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Vollzug des BauGB; Erlass einer Einbeziehungssatzung an der Forster Straße; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.06.2018 wurde die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.nr. 360 der Gemarkung Peißenberg beschlossen und die Entwurfsplanung in der Sitzung vom 25.07.2018 gebilligt. Im Zeitraum vom 10.08. bis 10.09.2018 ist die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Während des Auslegungszeitraums wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Das Verfahren ist somit abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren ist abgeschlossen. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht. Der Ausschuss empfiehlt daher, die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 360 der Gemarkung Peißenberg an der Forster Straße gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 GO als Satzung zu beschließen. Die Verwaltung soll weiter mit der Ausfertigung der Satzung und nach erfolgter Ausfertigung mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Peißenberg beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

8 Vollzug des BauGB; Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung an der Ludwigstraße

Sachverhalt:

Vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 261 der Gemarkung Peißenberg wurde der Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung gestellt. Dieser Antrag wurde bereits einmal in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.03.2018 behandelt.

Von der Verwaltung wurden dabei Gründe vorgetragen, die gegen eine weitere bauliche Verdichtung in diesem Bereich stehen. Zum einen liegen hier topographisch ungünstige Bedingungen vor, andererseits bestehen in diesem Bereich noch landwirtschaftliche Nutzungen, was durchaus zu Spannungsverhältnissen Wohnen-Arbeiten führen könnte. Vor der erstmaligen Behandlung des Antrags wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Nach eingehender Diskussion wurde der Beschluss gefasst, dass die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück denkbar erscheint, soweit die Antragsteller bereits sind, das neue Wohngebäude nicht an der während der Ortsbesichtigung vorgeschlagenen höchsten Stelle an der Nordwestecke des Grundstücks zu planen. Ein Beratungsgespräch mit dem Marktbaumeister hierzu hat stattgefunden.

Nun wurde eine Entwurfsplanung vorgelegt, die jedoch nicht der Beschlusslage entspricht. Das neue Wohngebäude ist wieder in Hanglage geplant. Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stellt fest, dass das Baurecht nahezu an der Stelle beantragt wurde, die bereits in der Ortsbesichtigung am 11. Juni 2018 ausgeschlossen wurde. Der Auflage, das geplante Wohngebäude nicht an eine der höchsten Stellen des topographisch schwierigen Geländes in der Hanglage zu errichten, wurde nicht nachgekommen. Auch die eingereichten Schnitte durch das Gelände zeigen, dass das Gebäude sich nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen würde. Aus den genannten Gründen wird dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

9 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"; Billigung einer geänderten Entwurfsplanung; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ beschlossen. In der Zeit vom 16.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel hierzu im genannten Zeitraum.

Während dieses Auslegungszeitraums sind zahlreiche Anregungen und Bedenken vorgetragen worden; eine Abwägung durch den Marktgemeinderat ist noch nicht erfolgt. Die noch fehlenden Untersuchungen (Lärmschutz, Grünordnung, Altlastenuntersuchung) liegen zwischenzeitlich vor und sollen bereits für die Abwägung, die voraussichtlich in der Oktobersitzung stattfinden soll, in die Planung eingearbeitet werden. Insbesondere war die Verlagerung der öffentlichen Stellplätze im Planteil „B“ erforderlich, da diese im Bereich der erkundeten Altlastenflächen liegen sollen. Hierfür wird von Seiten des Maßnahmenträgers um die vorzeitige Billigung gebeten. Die Planunterlagen können dem Marktgemeinderat dann bereits zur Sitzung in überarbeiteter Form präsentiert werden, was eine Behandlung der Stellungnahmen deutlich vereinfachen würde. Notwendig wurde diese Überarbeitung

Weiter besteht die Bauleitplanung aus zwei Teilen. Der Planteil „A“ betrifft die Flächen des Marktes, der Planteil „B“ die Flächen des Maßnahmenträgers. Gerade im Bereich der Grundstücke des Marktes sind noch erhebliche Probleme zu bewältigen, wie z. B. die Lage der Stromtrassen, die Klärung der Zufahrtssituation, die Planung der für den Bauhof dringend notwendigen Lagerflächen und vor allen Dingen die Straßenplanung. Der Maßnahmenträger bittet daher darum, die Fortführung des Verfahrens in zwei Teile zu trennen. Nachdem die Planungen des Maßnahmenträgers deutlich weiter fortgeschritten sind als die Planungen des Marktes, erscheint nach Ansicht der Verwaltung die Trennung dringend erforderlich, damit die Entwicklung zumindest des Sonder- und Wohngebietes zeitnah fortgeführt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Nach Ansicht des Ausschusses kann die Trennung Plangebiets und die Durchführung eines gesonderten Aufstellungsverfahrens für die beiden Planteile zur Beschleunigung des Vorhabens führen. Nachteile für den Markt entstehen dadurch nicht. Sämtliche notwendige Untersuchungen/Gutachten werden auch weiterhin gemeinsam für beide Planteile vergeben.

Auch die vorzeitige Änderung der Entwurfsplanung erscheint nach Ansicht des Ausschusses für die Abwägung hilfreich. Die notwendigen Änderungen können so deutlich besser dargestellt werden. Die Billigung erfolgt allerdings unter dem Vorbehalt, dass der Spielplatz auch in der geänderten Planung weiterhin darzustellen und im weiteren Verfahrensverlauf zu berücksichtigen ist.

Abstimmungsergebnis:

9:0

10 Kennnisgaben

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung