



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 11.03.2019, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:16 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader

Frau Petra Bauer

Vertretung für MGR Rießenberger

Herr Jürgen Forstner

Herr Dr. Klaus Geldsetzer

Vertretung für MGRin Einberger

Herr Peter Jungwirth

Herr Simon Mooslechner

Frau Patricia Punzet

Frau Stephanie Träger

Personal

Herr Thomas Schamper

Herr Bernhard Schregle

Gäste

Besucher

1 Personen

Presse

Hr. Jepsen

Herr Peter Guffanti

Herr Rudi Mach

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Ursula Einberger

Herr Stefan Rießenberger

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
Vorberatender Teil:
- 3 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Forster Straße"
- 4 Vollzug des BauGB; Prüfung der Möglichkeiten zum Erhalt ortsbildprägender Gebäude; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 5 Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Hauptstraße 83; Wiedervorlage; Anlegung eines Spielplatzes; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 6 Kenntnissgaben
- 6.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung der ehemaligen Tennishalle
- 6.2 Vorstellung des Landkreiskonzeptes für ein Fahrrad-Alltagsroutennetz

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 11.02.2019 (öt) wird einstimmig genehmigt.

Vorberatender Teil:

3 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Forster Straße"

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.02.2019 (eingegangen am 12.02.2019) wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Forster Straße“ gestellt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/2 der Gemarkung Peißenberg soll an der Südwestseite des Wohngebäudes ein Balkon angebaut werden. Dieser Balkon mit einer Tiefe von 2,00 m liegt außerhalb der im rechtsgültigen Bebauungsplan für das „Teilgebiet an der Forster Straße“ festgelegten Baugrenzen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau handelt es sich bei diesem Balkon nicht mehr um ein untergeordnetes Bauteil, so dass die Erteilung einer Befreiung oder ähnliches nicht in Betracht kommt. Um ein untergeordnetes Bauteil handelt es sich nach Angabe des Landratsamtes Weilheim-Schongau dann, wenn der Balkon nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortritt und insgesamt eine Länge von 1/3 der der Breite der Außenwand nicht übersteigt. Um das Vorhaben grundsätzlich ermöglichen zu können, wäre somit die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Begründet wird dieser Antrag damit, dass das Wohngebäude auch zukünftig nachhaltig bewohnt werden soll. Deshalb soll versucht werden, einen möglichst attraktiven Wohnraum zu schaffen, was mit einem Balkonanbau in der geplanten Größe nach Ansicht des Antragstellers gegeben wäre. Mit dieser Maßnahme hofft der Antragsteller, dass auch weiterhin mehrere Generationen an der Bachstraße leben.

Aus Sicht der Verwaltung besteht für die Änderung des Bebauungsplanes kein zwingender städtebaulicher Grund. Das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht wurde vollständig ausgenutzt. Weiter erscheint die Errichtung des Balkons städtebaulich nicht sinnvoll bzw. erscheint die Einfügung in die vorhandene umliegende Bebauung nicht gegeben. Aus den eingereichten Grundrissen lässt sich dies aber nicht vollständig prüfen. Hier wären Schnitte und Ansichten notwendig.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht vollständig ausgeschöpft wurde. Bereits für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf der Nordseite des Gebäudes wurde im Jahr 2016 eine isolierte Befreiung beantragt. In der Baugenehmigung zum Wohnhausanbau im Jahr 2002 wurde außerdem durch das Landratsamt festgelegt, dass ein Uferschutzstreifen von 3,35 m ab Böschungsoberkante von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Bebauungen, Ablagerungen, Anlagen oder sonstigen Hindernissen ständig frei zu halten ist.

Der Marktgemeinderat hat nunmehr über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Auch aus Sicht des Ausschusses besteht für die Änderung des Bebauungsplanes kein zwingender städtebaulicher Grund. Das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht wurde vollständig ausgenutzt. Weiter erscheint die Errichtung des Balkons städtebaulich nicht sinnvoll bzw. erscheint die Einfügung in die vorhandene umliegende Bebauung nicht gegeben. Aus diesen Gründen wird empfohlen, dem Antrag nicht statt zu geben.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Vollzug des BauGB; Prüfung der Möglichkeiten zum Erhalt ortsbildprägender Gebäude; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Durch Hr. MGR Reichhart wurde der Antrag zur Prüfung der Möglichkeiten zum Erhalt ortsbildprägender Gebäude gestellt. Eine überschlägige Prüfung der Verwaltung hat zu folgendem vorläufigen Ergebnis geführt:

Als mögliches Instrument kommt wohl nur die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Betracht. Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und bewahren soll.

Die Erhaltungssatzung wird von der Gemeinde erlassen. Diese darf schon aus kompetenzrechtlichen Gründen mit der Erhaltungssatzung, also den rechtlichen Mitteln des § 172 BauGB nicht der Sache nach Denkmalschutz betreiben. Es ist auf die Verfolgung städtebaulicher Ziele beschränkt. Diese können zwar die Erhaltung historischer Bausubstanz mit umfassen, denn Gegenstand dieser genannten Satzung kann auch die Ausstrahlungswirkung des Denkmalschutzes in das Bauplanungsrecht sein. Im Kern muss der Grund für die Erhaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung jedoch ein bodenrechtlich-städtebaulicher sein. Gründe des Denkmalschutzes und städtebauliche Erhaltungsgründe sind also deutlich voneinander zu unterscheiden.

Entscheidend für jede Satzung nach § 172 BauGB ist es, dass eine bauliche Anlage zur Wahrung ihrer städtebaulichen Funktion und Bedeutung erhalten werden soll, auch wenn diese ganz oder teilweise in ihrer historischen Substanz wurzelt.

Um den Antrag weitergehend prüfen zu können, sind der Verwaltung die Gebäude zu nennen, welche erhalten werden sollen. Erst dann kann die weitergehende Prüfung erfolgen, ob eine städtebauliche Funktion in erhaltenswerter Weise gegeben ist. Auf die Tatsache, dass im Falle eines Erlasses von den Betroffenen auch ein Planungsschaden geltend gemacht werden kann, wurde im Rahmen des Sachvortrags ausdrücklich hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung soll gemeinsam mit dem Landratsamt prüfen, ob die Gebäude „Bräuastlhalle“ und „Blüte“ hinsichtlich ihrer Geschichte und Bedeutung als innerörtliche Treffpunkte und Veranstaltungsräume bzw. Gaststätten und Biergarten z. B. durch eine Erhaltungssatzung geschützt oder erhalten werden können. Das Ergebnis und die evtl. notwendigen weiteren Schritte sollen dann dem Marktgemeinderat zur weiteren Beratung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Hauptstraße 83; Wiedervorlage; Anlegung eines Spielplatzes; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 803/3 und 807/4 der Gemarkung Peißenberg wurde der Abbruch des Gebäudebestands und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Duplexgaragen und Stellplätzen genehmigt. Auf Grund der Größe des Bauvorhabens ist auch die Anlegung eines Spielplatzes erforderlich. Der Antragsteller schlägt vor, diesen Spielplatz am Grottenweg als einen öffentlichen Spielplatz zu errichten und im Nachgang den Unterhalt und die Pflege auf den Markt Peißenberg zu übertragen. Die Prüfung durch die Verwaltung führt zu folgendem Ergebnis:

Durch die ungünstige Lage in einem dauerhaft schattigen Bereich erscheint die Fläche für einen längeren Aufenthalt nur bedingt geeignet. Auch wird wegen der Verschattung (schlechtes abtrocknen z. B. von Holzspielgeräten) ein erhöhter Unterhaltsaufwand vermutet. Ein größeres Einzugs-

gebiet als das der geplanten Wohnanlage ist nicht vorhanden; auch der Grundstückszuschnitt von 27x9 m und damit die sich ergebende Grundstücksgröße von nur 285 m² lässt die Anlegung eines für die Öffentlichkeit geeigneten Spielplatzes nicht zu.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag des Bauherrn nicht statt zu geben.

Beschlussvorschlag:

Den Ausführungen der Verwaltung wird zugestimmt. Aus den im Sachverhalt genannten Gründen soll der Spielplatz nicht als öffentlicher Spielplatz errichtet und in die Unterhaltslast des Marktes Peißenberg übernommen werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

6 Kennnissgaben

6.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung der ehemaligen Tennishalle

Mit Beschluss vom 11.02.2019 hat der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss dem Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung der ehemaligen Tennishalle als Indoor-Freizeitpark, Spielhalle und Standort der Johanniter-Unfallhilfe e.V. grundsätzlich zugestimmt. Dabei wurde festgelegt, dass insbesondere die Zulässigkeit der Stellplatzflächen hinsichtlich der Lage und Anzahl durch das Landratsamt zu prüfen ist.

Zwischenzeitlich wurde durch das Landratsamt festgestellt, dass die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nur nachgewiesen werden kann, wenn dazu auch Flächen in Anspruch genommen werden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Um für diese Vorgehensweise die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist nach Auskunft des Kreisbaumeisters Hr. Nadler mindestens der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Der Ausschuss hält an der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens fest. Die Verwaltung wird daher beauftragt, für die folgende Sitzung des Marktgemeinderates einen Beschlussvorschlag zum Erlass einer Einbeziehungssatzung zu erarbeiten. Insbesondere soll aber mit dieser Satzung dann auch der Grad der Versiegelung der Stellflächen so gering als möglich gehalten und eine funktionierende und sinnvolle Eingrünung zum angrenzenden Außenbereich festgelegt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Sachverhalt als vorläufige Tendenz der Bereitschaft zum Erlass einer Einbeziehungssatzung bereits jetzt nach der Ausschusssitzung dem Landratsamt mitzuteilen. Es wird jedoch festgestellt, dass die letztendliche Entscheidung über die weitere Vorgehensweise durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 20. März 2019 getroffen wird.

6.2 Vorstellung des Landkreiskonzeptes für ein Fahrrad-Alltagsroutennetz

Von der TU Stuttgart wurde im Zuge einer Projektarbeit im Jahr 2015 verschiedene Varianten einer möglichen Radweg Verbindung zwischen Oberhausen und Peißenberg aufgezeigt und im Oktober 2015 im Gemeinderat vorgestellt. Hierbei wurde ein Radweg entlang der Kreis Straße favorisiert, da diese Route Naturschutzbelange am wenigsten beeinträchtigt, am besten einsehbar ist und die kürzeste Verbindung darstellt. Diese Variante erschien allerdings für die beteiligten Gemeinden Oberhausen und Peißenberg als zu aufwendig und mit geschätzten Kosten von 1 Mio. Euro (ohne Nebenkosten und Grunderwerb) als zu teuer. Auch scheiterten in den letzten Jahrzehnten immer wieder Grundstücksverhandlungen. Somit sollte gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2015 die Variante 3, die vorbei an der Kläranlage Oberhausen bis zur Ammer und mit einem neu zu errichtenden Brückenbauwerk auf den Wirtschaftsweg nördlich der Ammer nach Peißenberg führt, weiter verfolgt werden. Die Kosten für diese Variante wurde von den Studierenden auf rund 300.000 € geschätzt.

Im Januar 2016 waren die beiden Bürgermeister der beiden Gemeinden Oberhausen und Peißenberg, Herr Feistl und Frau Vanni im Landratsamt bei Frau Jochner Weiß, um die Unterstützung des Landkreises auszuloten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass vor einer Unterstützung durch den Landkreis ein landkreisweites Radverkehrskonzept erarbeitet werden soll.

Im Auftrag des Landkreises Weilheim Schongau wurde Anfang 2017 das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Keulen beauftragt, ein Konzept zur Erstellung eines kreisweiten Fahrradroutennetzes für den Alltagsverkehr zu erstellen. Dieses ist weniger für Touristen gedacht als vielmehr für Alltagsradler wie Schüler oder Pendler, die ohne Umwege schnell ans Ziel kommen wollen. Hierzu ist die Entwicklung eines zielorientierten Radweg Netzes für den Alltagsverkehr mit schnellen und direkten Verbindungen zwischen den einzelnen Gemeinden angestrebt. Mittlerweile wurde ein erster Entwurf des Konzeptes vorgelegt, in dem die vorhandene Radverkehrsinfrastruktur (inkl. aller vorhandenen Mängel) und der zukünftige Bedarf, auch Ausbau-Bedarf, abgebildet sind. Anbindungen an Nachbarlandkreise und innerörtliche Netzverbindungen sind ebenfalls dargestellt. Detaillierte Planungen sind in dem Konzept nicht enthalten. Es handelt sich um eine erste grobe Einschätzung von Verbesserungsmöglichkeiten. Als nächster Schritt ist eine Priorisierung aller vorgeschlagenen Maßnahmen geplant. In diesem Konzept ist nun ebenfalls der Neubau eines Radweges entlang der Kreisstraße vorgesehen. Weitere Aussagen hierüber werden nicht gemacht (u.a. Kosten, Machbarkeit, etc.).

Die Gemeinde Oberhausen hat nun mit E-Mail vom 08.03.2019 an das Landratsamt Weilheim Schongau folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Gemeinde Oberhausen favorisiert die Radwegeverbindung zwischen Peißenberg und Oberhausen entlang der WM 15, da dies sicherlich die Beste Route darstellt. Dies wurde bereits in mehreren Untersuchungen deutlich. Jedoch bestehen Zweifel, ob die Umsetzung durch den Straßenbaulastträger (Lkr. WM) und der Erwerb des notwendigen Baugrundes realisierbar bzw. erst in einem sehr langen Zeitraum realisierbar erscheint. Dagegen wäre ein Brückenschlag über die Ammer auf Höhe der Acheinmündung u.U. einfacher, kostengünstiger und vor allem schneller realisierbar. Hierzu müssten natürlich auch noch die entsprechenden Untersuchungen auf Machbarkeit vorgenommen werden.

Alle anderen Radwegeverbindungen bzw. Ergebnisse des Planungsbüros Kaulen, welche die Gemeinde Oberhausen tangieren, können in das Konzept, wie durch das Planungsbüro Kaulen vorgeschlagen, aufgenommen werden.

Die Verwaltung wird sich der Stellungnahme der Gemeinde Oberhausen anschließen.

Es ist abzuwarten, wie der Landkreis Weilheim Schongau mit einer Priorisierung umgeht bzw. weiter vorgeht. Sobald weitere Ergebnisse bzw. Erkenntnisse hierüber, auch in Bezug auf die Machbarkeit der Variante 3 „Brückenschlag“ vorliegen, wird der Vorgang dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung wieder vorgelegt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:16 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung