



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.02.2015, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:05 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Herr Johann Fischer
Herr Jürgen Forstner
Frau Jutta Geldsetzer
Herr Werner Haseidl
Herr Michael Hosse
Herr Peter Jungwirth
Frau Stephanie Träger

Personal

Herr David Oppermann
Herr Bernhard Schregle
Frau Sonja Mayer

Anwesende Marktgemeinderatsmitglieder als Zuhörer:

Herr Peter Guffanti
Herr Rudolf Mach
Herr Stefan Rießenberger

Presse

Herr Jepsen, WM 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 Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3346/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 5);

Vorberatender Teil:

- 4 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Mühlpointfeld II"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

- 5 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Am Mühlpointfeld)

- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Kohlenwäsche"

- 7 Umbau Sportgelände Wörth

- 8 Anfrage der Abt. Eishockey auf Errichtung eines "Stadls" auf dem Vorplatz

- 9 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellte zu Beginn der Sitzung die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der aufgeführten Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 12.01.2015 wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3346/5 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 5);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit drei Garagen und einem Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße). Die Erschließung ist gesichert. Die betroffene Fläche befindet sich außerdem teilweise im Bereich der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Die annähernd quadratischen Baukörper der beiden Wohngebäude (10 m x 9,50 m) umfassen eine Grundfläche von jeweils 95 m². Die geplante Wandhöhe beträgt 6 m, die Giebelhöhe umfasst bei einer Dachneigung von 45 Grad 4,75 m, dadurch entstehe eine Gesamfirsthöhe von 10,75 m.

Die Firsthöhen der umliegenden Bebauungen umfassen:

Schongauer Straße 1: ca. 6,50 m

(Im Zuge einer geplanten, aber nicht ausgeführten Neubebauung eines Teilbereiches des genannten Grundstückes wurde im Jahr 2011 der Errichtung von mehreren Doppelhäusern mit einer Firsthöhe von 9,14 m zugestimmt.)

Schongauer Straße 7/7 a: 8,73 m

Schongauer Straße 9: ca. 8 m (Altbau)/ca. 7 m (Neubau)

Schongauer Straße 11: ca. 4,50 m

Schongauer Straße 11 a: ca. 7,20 m

Schongauer Straße 13: ca. 7,40 (Altbau)/ca. 8,80 m (Neubau)

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 19.01.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Die geplante Firsthöhe erscheint unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungen als zu hoch. Vorstellbar wäre nach Ansicht des Ausschusses eine Gesamfirsthöhe bis 9,20 m.

Abstimmungsergebnis:

6:3

Vorberatender Teil:

4 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Mühlpointfeld II"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.04.2014 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Mühlpointfeld II“ beschlossen. Die durch die gemeindliche Bauverwaltung erstellte Entwurfsplanung wurde mit Beschluss vom 13.10.2014 gebilligt.

In der Zeit vom 18.12.2014 bis einschließlich 19.01.2015 wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind während des Auslegungszeitraumes eingegangen:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Allgem. rechtliche Hinweise v. 19.01.2015

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Bei der überplanten Flächen handelt es sich jedoch nicht um eine Fläche der Innentwicklung. Daher ist das förmliche Verfahren anzuwenden.

Zu II Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung
Es sollte nur § 4 BauNVO genannt werden, da nicht nur Absatz 1 sondern auch die Absätze 2 und 3 anzuwenden sind.
2. Maß der baulichen Nutzung:
Hier sollten auch die Firsthöhenbegrenzungen und die Zahl der Vollgeschosse genannt werden.
6. Fußbodenoberkante i. V. mit der Planzeichnung:
Die Bauquartiere A und B wurden in der Planzeichnung eingetragen. Der nördlich der neuen Erschließungsstraße liegende Bereich wurde jedoch nicht bezeichnet.
Der Geltungsbereich wurde offenbar zum Zweck der Festsetzung der Höhenlage der Fußbodenoberkanten des Erdgeschosses in Bauquartiere unterteilt. Wir weisen darauf hin, dass die Höhenlage nicht von einer Fachplanung (hier die Straßenplanung) abhängig gemacht werden kann. Wir empfehlen die Festsetzung des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in „m o- NN“ und die Angabe eines Bezugspunktes in „m ü. NN“.
Beim Bauquartier B wird von Fußbodenoberkanten auf „mind.“ 30 cm über der Höhe der OK Straße gesprochen. Wir weisen darauf hin, dass, abgesehen von der obigen Anmerkung, diese Aussage die Höhenentwicklung nur einseitig und nicht abschließend regelt.
7. Dachform i. V. m. 11. Grenzanbau: Das Angleichen der Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden an die des jeweiligen Hauptgebäudes kann eine Widerspruch zur Forderung darstellen, diese Gebäude bei gegenseitigem Grenzanbau profilgleich auszuführen.
8. Dacheindeckung: Wir empfehlen festzusetzen, dass Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen nicht aufgeständert werden dürfen bzw. bei den geringen Dachneigungen der Pultdächer die Höhenentwicklung/Neigung möglicher Aufständereien festzulegen.
10. Wiederkehren: Für Wiederkehren wurde der zulässige maximale Fassadenanteil festgesetzt. Wir empfehlen, auch für Zwerchgiebel und Standgiebel Festsetzungen zu treffen.
15. Abstandsflächen:
Die Überschreitung der Baugrenzen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Überschreitungsmöglichkeit ist bezüglich ihres Umfangs ausreichend bestimmt festzusetzen. Wir empfehlen, für die nicht bereits in Art. 6 Abs. 8 BayBO aufgeführten Bauteile genauere Angaben zur Anzahl, zur Traufhöhe und zum Fassadenteil aufzunehmen.

Zu III Zulässige Haustypen:

Die II Vollgeschosse wurden nur bei Haustyp 3 eingetragen. Vermutlich soll die Festsetzung für alle Haustypen gelten.

Beim Haustyp 3 werden immer wieder Dachterrassen eingeplant. Sollte eine Zulassung dieser Bauform ermöglicht werden, sind Ausnahmen zur Dachform und Angaben über die Tiefe des Rücksprungs erforderlich.

Zur Planzeichnung:

In der Planzeichnung wurde an zwei Stellen ein „D“ eingetragen. Dort soll laut Legende nur ein Doppelhaus zulässig sein. Der jeweilige Bereich ist mit einer Nutzungstrennlinie abzugrenzen.

Zu VI Hinweise durch Planzeichen:

Die Maßangaben sollten als Festsetzungen geführt werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Den Vorschlägen des Landratsamtes Weilheim aus der Stellungnahme vom 19.01.2015 soll weitestgehend gefolgt werden. Es ist durch eine textliche Festsetzung klar zu stellen, dass die Firsthöhe, wie in der Planzeichnung dargestellt, 8m betragen soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Die Bezugspunkte zur Festlegung werden auf Grundlage der Höhenpunkte der Straßenausbauplanung festgelegt und im Planteil dargestellt. Auf das Angleichen der Dachneigung von Garagen und Nebengebäude an die des jeweiligen Hauptgebäudes kann entfallen, soweit diese Gebäude im Rahmen eines gegenseitigen Grenzanbaus errichtet werden. Die Festsetzung, dass Solarenergieanlage und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen nicht aufgeständert werden dürfen, soll auch weiterhin entfallen. Hier soll die mögliche Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zunächst abgewartet werden. Das gilt ebenso für Zwerchgiebel und Standgiebel.

Dachterrassen sollen beim Haustyp 3 durch eine textliche Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen werden. Weiter wird festgelegt, dass auf den Grundstücken sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung möglich sein soll. Sämtliche Maßangaben werden als Festsetzungen geführt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 13.01.2015:

Einwendungen:

„Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Straße Am Mühlpointfeld eine öffentliche Grünfläche von 20 m Breite dar. Diese Grünfläche dient aus städtebaulicher Sicht der Untergliederung der Siedlungsbereiche als auch der Möglichkeit, den Straßenverlauf abwechslungsreicher und mit Baumpflanzungen zu gestalten. Sie wurde beim Aufstellen des Flächennutzungsplanes vom Markt Peißenberg zweckmäßig und vorausschauend geplant. Im vorgelegten Bebauungsplan grenzen Baugrundstücke jedoch direkt an die Straße Am Mühlpointfeld. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 BauGB).

Möglichkeiten der Überwindung:

Entweder durch Angleichung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan oder eine Flächennutzungsplanänderung.

Vorschlag der Verwaltung:

Angesichts der benötigten Schaffung bezahlbaren Wohnraumes erscheint es nicht vertretbar, hier den ursprünglichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu folgen, da damit mindestens drei Bauparzellen entfallen würden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, diese Planungsabsicht des FNP aufzugeben und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen. Es bietet sich dabei an, die beiden Wohnquartiere „Am Mühlpointfeld“ und „Am Mühlpointfeld II“ spiegelgleich zu entwickeln. Die Änderung des FNP sollte dann eine Allee vorsehen, die nördlich der Gebiete beidseitig die Straßen begleitet.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine dichte Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Eine dichte Bebauung kommt den Anforderungen des Flächensparens entgegen. Je dichter die Bebauung, umso erforderlicher sind jedoch **öffentliche Grünbereiche** mit Anpflanzung großer Bäume.

- Sie tragen wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei (bei Solarenergieanlagen auf den Dächern und kleinen Grundstücken ist nicht zu erwarten, dass in den Hausgärten hohe Bäume heranwachsen werden).
- Sie heben die Qualität des Wohnumfeldes und des Ortsbildes beträchtlich.
- Sie ermöglichen für die Bewohner die Identifikation mit ihrem Wohnort, dienen als Treffpunkt und lassen Kontakte entstehen.

Wir empfehlen deshalb dringend, die neu geplante Erschließungsstraße mit Aufweitungen und öffentlichem Grün zu versehen.

Im Süden des Geltungsbereiches schließt der Bebauungsplan für das Gebiet „Hutterer-Leite“ an. Dort bestehen Fuß- und Radwegverbindungen zum Ortskern. Wir empfehlen, einen Fuß- und Radweg an geeigneter Stelle von der neuen Erschließungsstraße zur Straße Kirnbergl zu planen, um die weiterführende Wegeverbindung zu nutzen.

Wir geben zu bedenken, dass die Lage des vorgesehenen Spielplatzes ganz an der Bahnlinie bei abenteuerlustigem Spielverhalten Gefahren birgt.

Bezüglich der unterschiedlichen Haustypen, die als Dachformen steiles Satteldach, flacheres Satteldach und Pultdach ohne festgelegte Neigungsrichtung vorsehen und beliebig im gesamten Geltungsbereich angewendet werden dürfen, weisen wir darauf hin, dass bei der beabsichtigten gedrängten Bebauung ein sehr unruhiges Ortsbild entstehen kann. Wir geben zu bedenken, dass die geplanten Festsetzungen gegenwärtig z. B. folgende Möglichkeiten bieten:

- Firstrichtungen mit Nord-Süd- oder Ost-West-Orientierung
- Neigungsrichtungen der Pultdächer in alle Himmelsrichtungen
- Eventuell vor die Pultdächer vorgelagerte Dachterrassen
- Steile und flachere Dachneigungen

Wir empfehlen, eine Anordnung vorzusehen, die ein ruhiges Erscheinungsbild bewirkt.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Aufweitungen würden den Wegfall von Bauparzellen bedingen. Dies widerspricht der Notwendigkeit, einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Ein öffentlicher Grünbereich mit Spielplatz und der Pflanzung großer Bäume ist im Bebauungsplan bereits vorgesehen.

Der Empfehlung zur Schaffung von öffentlichem Grün soll mit der zusätzlichen Anpflanzung großer Bäume gefolgt werden. Es sollte festgesetzt werden, dass entlang der Erschließungsstraße zwei und weitere sechs Bäume im Norden der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), sowie eine weitere Baumpflanzung am Kirnbergl festzusetzen.

Das Gebiet „Am Mühlpointfeld II“ kann nicht sinnvoll an das bestehende Fußwegenetz angeschlossen werden. Die Anlegung eines weiteren Fußwegs würde wiederum zum Verlust von Bauflächen führen.

Bei der Planaufstellung wurde bereits festgesetzt, dass bei der Festlegung der verschiedenen Dachtypen und dem Fehlen einer Firstrichtung ein unruhiges städtebauliches Erscheinungsbild erscheinen könnte. Dennoch soll auf diese Festsetzung verzichtet werden, um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Nutzung der relativ kleinen Grundstücke einräumen zu können.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Techn. Umweltschutz v. 13.01.2015

In den einleitenden Ausführungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes wird mitgeteilt, dass der Grünstreifen entlang der Bahnlinie Weilheim-Schongau, der im Flächennutzungsplan als „Fläche mit Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ eingetragen wurde, als Spielplatzfläche ausgewiesen wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich auch dann von Wohnbebauung freizuhalten

wäre, wenn der Spielplatz, z. B. wegen der Nähe zu Gleisanlagen, an anderer Stelle eingerichtet werden sollte.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 13.01.2015:

Einwendungen:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde nicht abgearbeitet und der notwendige Kompensationsbedarf nicht ermittelt. ein Ausgleichskonzept fehlt (§ 1a BauGB i. V. m. §18 Abs. 1 NatSchG, §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB; §§ 44 und 67 BNatSchG).

Möglichkeiten der Überwindung:

Überarbeitung und Ergänzung der Unterlagen wie nachfolgend aufgeführt:

Vorbemerkung:

Grundsätzlich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen eine künftige Bebauung dieser Fläche. Ein Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB kommt im vorliegenden Fall aber nicht in Frage, da es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung oder um die Schaffung von Baurecht im Innenbereich handelt, sondern um eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein, nämlich die Erweiterung des vorhandenen Baugebiets Am Mühlpointfeld nach Osten bis zur Bahnlinie in einer Größenordnung von rund 1,45 ha Fläche.

Die Gemeinde ist somit verpflichtet, die Belange des Natur- und Artenschutzes neben den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen im Aufstellungsverfahren sachgerecht abzuwägen. Deshalb ist es erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im sog. Regelverfahren abzuarbeiten und neben der Festsetzung entsprechender grünordnerische Planungsinhalte den notwendigen Kompensationsbedarf zu berechnen und ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu entwickeln. Wir empfehlen, das Ganze am besten anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abzuarbeiten. Die entsprechenden Ergebnisse sind in den Umweltbericht einzuarbeiten und nachvollziehbar darzustellen.

Naturschutz:

Es wurde ein Umweltbericht erstellt – obwohl bei Verfahren nach § 13a BauGB gar nicht erforderlich -, der auch bereits auf die im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzuarbeitenden Schutzgüter eingeht und Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Hinblick auf die Eingriffserheblichkeit trifft, der sich aber bislang nicht zur Eingriffsschwere abschließend äußert und auch keinen Ausgleichsbedarf ermittelt. Vorschläge für konkrete Ausgleichsflächen und –maßnahmen fehlen demzufolge bislang ebenso. Deshalb muss dieser Teil des Umweltberichts noch entsprechend überarbeitet und ergänzt werden.

Ist der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt, sind geeignete Flächen zu suchen und ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu entwickeln. Dazu empfiehlt es sich auf das Areal der Alten Bergehalde zurückzugreifen, für das die Gemeinde ja bekanntlich bereits ein Ökokonto besitzt und ein entsprechendes Entwicklungskonzept hat erarbeiten lassen. Wir empfehlen deshalb, den derzeitigen Zustand der ausgewählten Ausgleichsfläche zu erfassen, naturschutzfachlich zu bewerten und zu dokumentieren und anschließend darauf aufbauend das Entwicklungs- und Umsetzungskonzept zu präzisieren (genaue Angabe der Pflege, Artenzusammensetzung, ggf. Zielarten, Vegetations- bzw. Biotoptyp usw.), d. h. einen möglichst exakten Handlungsrahmen für die notwendigen Pflegemaßnahmen und auch ein Prüfschema festzulegen, nach dem die Gemeinde (zusammen mit der UNB) die notwendigen Durchführungs- und Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions- u. Ziel-Erreichungskontrollen) durchführen will. Zu klären sind spätestens bis zum Satzungsbeschluss außerdem die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen als Festsetzung in den B-Plan – zumindest in der Begründung – aufgenommen sein und dabei durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahme im Einzelnen hinreichend bestimmt sein. Falls von Bevorratungsflä-

chen aus dem Ökokonto nur Teilflächen benötigt werden, und diese ggf. verschiedenen Eingriffsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zugeordnet sind, ist dies deutlich zu kennzeichnen.

In diesem Zusammenhang dürfen wir außerdem darauf hinweisen, dass die Gemeinde nach Art. 9 BayNatSchG die externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (im Bereich des „Ausgleichsbauungsplanes“ bzw. auf den vertraglich bereitgestellten Flächen) unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Formblatt zusammen mit einem Lageplan Maßstab 1:5000 an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden muss.

Grünordnung:

Für die Nordseite des Baugebietes ist keine Festsetzung für eine Eingrünung/Ortsrandeingrünung vorgesehen, auch nicht für eine lockere Bepflanzung. Ein Mindestabstand der Gehölze von 2 Metern zur Grundstücksgrenze lässt keine Bepflanzung zwischen den Häusern und der Nordgrenze zu (Abstand Baugrenze und Grenze sind 3 Meter). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Garagen außerhalb der Baugrenzen zu bauen; damit entfällt weiterer Pflanzraum.

Wir empfehlen deshalb, die Planung wenigstens um eine Festsetzung für eine lockere Begrünung am Nordrand zu ergänzen.

Wir empfehlen darüber hinaus, Straßenbäume nicht nur in der neuen Erschließungsstraße (4 Bäume sind geplant), sondern auch entlang der Straße Am Mühlpointfeld und am Kirnbergl festzusetzen. Laut FNP ist dort eine Allee und Grünfläche für die Straße Am Mühlpointfeld vorgesehen und im Plan dargestellt. Diese Planungsabsicht ist gut und sollte aufgegriffen werden.

Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir – neben der bereits festgesetzten sockellosen Ausführung – einen Mindestabstand des Zaunes von 10 cm (besser noch 15 cm) über dem Boden einzuhalten.

Die Klimabedingungen in unserer Region eignen sich nicht für den Speierling. Er kann aus der Empfehlungsliste für geeignete Pflanzenarten gestrichen werden, um der Pflanzung kleiner Säulenobststämme oder von Buschbäumen entgegen zu wirken.

Der Spielplatz ist wirkungsvoll zu den Gleisanlagen hin abzusichern.

Insgesamt würden wir eine Erschließung des Baugebietes mit einer weniger langen geraden Straße und einer Fläche mit Platzcharakter im Zentrum des Baugebiets begrüßen. Ein Gehweg ist wohl nicht vorgesehen ebenso keine Spielstraße (?). Zusätzlich empfehlen wir Fußwegverbindungen von Norden nach Süden.

Vorschlag der Verwaltung:

Innerhalb des B-Plangebietes wäre ein festgesetzter Grünstreifen im Norden der Bebauung nur dann zu realisieren, wenn die ohnehin kleinen Bauparzellen noch weiter verkleinert oder Bauparzellen ganz wegfallen würden.

Es wird daher erneut vorgeschlagen, eine Änderung des FNP im Parallelverfahren vorzunehmen und der erstellten städtebaulichen Rahmenplanung für das gesamte Gebiet „Am Mühlpointfeld“ zu folgen. Diese sieht eine weitere Wohnbauentwicklung nach Norden mit dazwischenliegender Grünfläche vor. Ein breiter und damit ökologisch wirksamer Grünstreifen nördlich anschließend an die beiden Wohnquartiere „Am Mühlpointfeld“ und „Am Mühlpointfeld II“ würde diesen Vorgaben gerecht werden. Es könnte dann im Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Hutterer-Leite“ eine Abfolge von Wohnquartieren und breiten Grünstreifen entstehen.

den weiteren naturschutzfachlichen Einwendungen hinsichtlich der Eingriffsregelung, Zaunabstand und Spielplatzabsicherung sollte gefolgt werden.

Keilig Roland, Dominikus-Ringeisen-Weg 3, 82380 Peißenberg v. 18.12.2014:

Es wird beantragt, die Dachneigung bei Pultdächern auf 9 Grad anzupassen (gem. BayBO). Darüber hinaus wird die Zulassung von Flachdächern beantragt.

Vorschlag der Verwaltung:

Es wird festgestellt, dass in der Bayerischen Bauordnung keinerlei gesetzliche Festlegungen getroffen sind, über welche Dachneigung ein Pult- oder Satteldach definiert wird. Es wurde durch das

Landratsamt bereits festgestellt, dass durch die bisherigen Festsetzungen sehr unruhige Dachlandschaften entstehen könnten. Aus diesem Grund sollte an der Festsetzung der Dachneigung ab 12 bis 17 Grad für Pultdächer festgehalten werden, um den optischen Eindruck einer Dachneigung zu vermitteln. Eine Dachneigung ab 9 Grad würde neben den auch zulässigen sehr steil geneigten Dächern das Erscheinungsbild eines Flachdaches hervorrufen.

Beschluss:

Den Vorschlägen der Verwaltung wird insgesamt zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Änderungen in die Planung einzuarbeiten, die entsprechenden Ergänzungen vorzunehmen und das vorgeschriebene Aufstellungsverfahren weiter fortzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Am Mühlpointfeld)

Sachverhalt:

Für den Bereich „Am Mühlpointfeld II“ wurde am 10.04.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg stellt in diesem Bereich entlang der Straße Am Mühlpointfeld eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 20 m dar. Somit wird für den Bebauungsplan „Am Mühlpointfeld II“ das Entwicklungsgebot nicht beachtet.

Angesichts der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erscheint es nicht vertretbar, hier den ursprünglichen Vorgaben des FNP zu folgen.

Die Verwaltung schlägt daher eine Änderung des FNP vor. Es bietet sich an, die beiden Wohnquartiere „Am Mühlpointfeld“ und „Am Mühlpointfeld II“ spiegelgleich zu entwickeln. Durch die Änderung des FNP sollte dann eine weiterführende Allee und die Eingrünung der Bauquartiere in nördlicher Richtung dargestellt werden. Somit könnte dann im Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Hutterer-Leite“ eine Abfolge von Wohnquartieren und breiten, ökologisch sinnvollen Grünstreifen entstehen.

Beschluss:

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Am Mühlpointfeld" soll durchgeführt werden. Die vorgelegte Änderungsplanung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Änderungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Kohlenwäsche"

Sachverhalt:

Es ist geplant, in den Büro- und Verwaltungsräumen im 1. Obergeschoß des auf dem Grundstück Fl.Nr. 3098/33 der Gemarkung Peißenberg bestehenden Gewerbebetriebes Asylbewerberunterkünfte zu schaffen. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche“. Für dieses Plangebiet sind zwar Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. Nr. 1 BauNVO), jedoch keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO).

Nach ergangener Rechtsprechung sind Asylbewerberunterkünfte in Bereichen zulässig, in denen auch soziale Einrichtungen zulässig sein sollen. Um das Gewerbegebiet „Alte Kohlenwäsche“ in einem sinnvollen Maß gewerblich zu nutzen, wurde bei der Planaufstellung auf diese Ausnahme verzichtet. Um die Bestimmungen des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen anwenden zu können, müsste diese Nutzung dagegen zulässig sein. Um die Unterbringung von Asylbewerbern bzw. die Schaffung von Asylbewerberunterkünften ermöglichen zu können, wäre der Bebauungsplan zu ändern um die Zulassung der Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu ergänzen.

Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass die Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auch für die Schaffung von Asylbewerberunterkünften eingehalten werden müssen. Auch wenn das Gewerbegebiet derzeit von „Nichtstörern“ belegt ist, könnte die Schaffung von Unterkünften die Nutzung auch benachbarter Grundstücke in Zukunft beeinträchtigen. Ein Änderungsverfahren – auch hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses – wird kritisch gesehen.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu Beraten und Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen und Bedenken der Verwaltung wird zugestimmt. Um den Charakter des Gewerbegebietes nicht zu verändern wird einer Änderung des Bebauungsplanes "Alte Kohlenwäsche" nicht zugestimmt. Das Verständnis, dass dringend Wohnraum für Asylbewerber benötigt wird, wurde klar zum Ausdruck gebracht. Trotzdem erscheint eine Schaffung von Wohnraum innerhalb des Gewerbegebietes aus städtebaulicher Sicht wenig nachhaltig und sinnvoll.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Umbau Sportgelände Wörth

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.11.2014 wurde der Planungsauftrag zum Umbau des Sportgeländes Wörth an das Ing.-Büro Kuba (LPh 5-9; Planung des gesamten Umbaus) vergeben.

Es ist geplant, die bestehende Laufbahn durch eine Tartanbahn (Kunststoffbelag) zu ersetzen. Im südlichen Segment ist ein Allwetterplatz, im nördlichen Segment eine Kugelstoß- und Weitsprunganlage in einer Rasenfläche geplant. Die Tribüne soll in eine Rasenböschung umgebaut werden, für die Rasenplätze ist eine eingebaute Beregnungsanlage vorgesehen.

Kostenschätzung (2014)

- Umbau Laufbahn mit Segmenten und Einrichtungen
ca. 400.000 €
- Umbau der Tribüne in Rasenböschung
ca. 60.000 €
- Wasseranlagen (Beregnung Hauptplatz und Nebenplatz)
ca. 70.000 €
- Nebenkosten
ca. 50.000 €

Kostenschätzung gesamt: 580.000 €

Kostenberechnung (2015)

- Umbau Laufbahn mit Segmenten und Einrichtungen incl. Altlastenentsorgung
ca. **524.000 €**
(incl. Nebenkosten 49.000 €)
- Umbau Tribüne in Rasenböschung
ca. **64.000 €**
(incl. Nebenkosten 3.700 €)
- Wasseranlagen (Beregnung Hauptplatz und Nebenplatz)
ca. **60.000 €**
(incl. Nebenkosten 2.900 €)

Kostenberechnung gesamt: **648.000 €**

Vergleich *Kostenberechnung* gegenüber *Kostenschätzung*: **68.000 € mehr**

1. Nach Baugrundgutachten ist eine Sonderentsorgung des belasteten Bahnbelages und des Untergrundes (als Z 2- Material) notwendig:
Altlastenentsorgung ca. **57.000 €** mehr als in der Schätzung.
2. Weitere Kostenerhöhungen ergeben sich aus einer detaillierteren Entwässerungsplanung und einer insgesamt höheren Planungsgenauigkeit:
ca. **5.000 €** mehr als in der Schätzung
3. Erhöhung der Nebenkosten:
ca. **6.000 €** mehr als in der Schätzung

Beschluss:

Die Ausführungen der Verwaltung wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darüber diskutiert, ob auch das Nord-Segment mit Tartanbelag ausgeführt werden könnte, da hierfür ein geringerer Pflegeaufwand gegenüber einer Rasenfläche notwendig wäre. Dementgegen stehen zusätzliche Mehrkosten von ca. 20.000-25.000 € für die zusätzliche Tartanfläche. Nach eingehender Diskussion wurde festgelegt, dass die Verwaltung nochmals zu prüfen hat, ob die Anlegung des Nord-Segmentes mit einem Kunststoffbelag ungeachtet der höheren Baukosten nicht über den Unterhalt eingespart werden könnte.

Weiter sollen die Nebenkosten der Kostenberechnung gesondert dargestellt werden.

Eine endgültige Beschlussfassung soll erst nach einer Beratung in den Fraktionen in der Sitzung des Marktgemeinderates am 19.02.2015 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

8 Anfrage der Abt. Eishockey auf Errichtung eines "Stadls" auf dem Vorplatz

Sachverhalt:

Der Vorsitzende der TSV-Abteilung Eishockey, Herr Ortner, hat bei der Vorsitzenden nachgefragt, ob die Abteilung Eishockey auf das Grundstück des Eisstadions einen „Stadl“ für ca. 30 – 50 Personen stellen darf, um während Turnieren die Verköstigung der Altern und Teilnehmer vornehmen zu können und einen Versammlungsraum zu erhalten. Nach Aussagen von Herrn Ortner fehlt ein derartiger Raum völlig, der VIP-Raum bzw. anderen Räumlichkeiten im Eisstadion seien hierfür nicht geeignet.

Im Ausschuss:

Herr MGR Rießberger legt einen Vorschlag auf, an welchen drei Stellen ein solcher Stadl errichtet werden könnte. Er betont, dass es sich um einen „vorübergehenden Bau“ handelt, der die Zeit

bis 2021 überbrücken soll, da dann der zwischen dem TSV und dem Markt geschlossene Nutzungsvertrag über das Grundstück Eisstadion ablaufe. Der „Stadl“ benötige Wasser- und Stromanschluss und soll ggfls. mit Gas beheizt werden. Der Abteilung gehe es momentan nur darum, generell „grünes Licht“ für ein solches Vorhaben zu erhalten, bevor konkrete Planungen gemacht und Besprechungen wegen der Feuerwehrezufahrt etc. geführt werden. Kosten kämen auf den Markt keine zu, da der Eishockeyförderverein bzw. die Abteilung über genügend Geldmittel verfügen, um einen solchen Stadl, dessen Kosten er auf ca. 30.000 EUR schätze, besitze.

Die Vorsitzende fragt nochmals nach, ob nicht im Eisstadion Platz für einen derartigen Raum bestehe. Die Eltern hätten dann die Möglichkeit, nahe bei ihren spielenden Kindern zu sein. Sie hat außerdem Bedenken, dass es Probleme wegen des Lärms geben könnte.

Von anderen Ausschussmitgliedern werden Bedenken hinsichtlich der Immissionen geäußert, außerdem wird befürchtet, dass dem Bistro Rigi Rutsch'n Konkurrenz gemacht wird.

Herr MGR Jungwirth ist der Ansicht, dass es im Eisstadion notwendiger Baumaßnahmen gäbe, als ein solcher Stadl. Die Vorsitzende schließt sich dieser Meinung an.

Beschlussvorschlag:

Die Angelegenheit wird in die Fraktionen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

9 : 0

9 Kennnissgaben

9.1 Grillplätze an der Ammer

Herr Mach erkundigt sich nach dem Bearbeitungsstand des Antrags zur Errichtung öffentlicher Grillplätze an der Ammer.

Die Verwaltung führt aus, dass das Wasserwirtschaftsamt als Grundeigentümer grundsätzlich mit einer Errichtung einverstanden wäre.

Die Untere Naturschutzbehörde ist nicht generell gegen einen öffentlichen Grillplatz innerhalb des FFH-Gebietes „Ammerau“.

Allerdings liegt der größte Teil der angedachten Standorte innerhalb kartierter Biotopflächen und kann somit an diesen Stellen nicht errichtet werden. Der von der „Peißenberger Liste“ favorisierte Standort zwischen Scheithaufbrücke und Kläranlage liegt nicht in einem kartierten Biotop und wäre daher evtl. möglich. Notwendig ist hierfür jedoch die derzeit laufende FFH-Vorabschätzung, das Ergebnis wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt. Weiterhin ist für verschiedene Tierartvorkommen zu prüfen, ob diese in ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden könnten. Die Ergebnisse werden dem Marktgemeinderat selbstverständlich zur Kenntnis gegeben.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 20.:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung