



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 15.09.2014, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:32 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

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

Personal

Herr Bernhard Schregle
Herr Thomas Schamper

Gäste

Herr Stefan Barnsteiner sen.
Herr Ernst Frohnheiser
Herr Dr. Klaus Geldsetzer
Herr Peter Guffanti
Herr Werner Hoyer
Herr Rudi Mach

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
Beschließender Teil:
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer KFZ-Halle und eines Garagegebäudes mit 10 Einstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 912/52 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 7 a);
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteiles und Wiedererrichtung mit Einbau einer sonstigen Wohnung im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1101/2 der Gemarkung Ammerhöfe (Schlag 4);
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wertstoffhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/129 der Gemarkung Peißenberg (Am Holzgarten 16);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 2);
- 5 Vollzug der StVO; Ausweisung/Beschränkung des Landeswegs mit Zeichen 325 als verkehrsberuhigten Bereich
- 6 Vollzug der StVO; Einrichtung eines Haltverbotes am Feuerwehrgerätehaus an der Ebertstraße
Vorberatender Teil:
- 7 Vollzug der StVO; Bauliche Situation im Bereich der Zufahrt zur "Oberen Au"
- 8 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au"; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss
- 9 Kenntnissgaben
 - 9.1 Genehmigung Terrassenüberdachung durch Landratsamt: Stellungnahme LRA und Bay. Gemeindetag

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 21.07.2014 wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer KFZ-Halle und eines Garagengebäudes mit 10 Einstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 912/52 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 7 a);

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung einer KFZ-Halle und eines Garagengebäudes mit 10 Einstellplätzen beabsichtigt.

Die Neubebauung ist südlich der bereits bestehenden Betriebsgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 234 m² vorgesehen.

Als Dachform ist für die KFZ-Halle ein Pultdach (Neigung 12 Grad) geplant, die Fertigteilgaragen sollen mit Flachdach ausgeführt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Bahnhof II“ an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße). Die Erschließung ist gesichert.

Fünf der geplanten Fertigteilgaragen befinden sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, des Weiteren ist die Ausführung von Flachdächern beabsichtigt. Gemäß Bebauungsplan ist wahlweise eine Dachform als Sattel- oder Pultdach (Neigung 6 – 23 Grad) vorgesehen.

Für die genannten Punkte wird jeweils die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 07.08.2014.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung und Nichteinhaltung der festgelegten Dachform kann ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Der betroffene Bebauungsplan ist seit Januar 2014 rechtskräftig, dem Antragsteller waren die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück bereits im Vorfeld bekannt. Außerdem befindet sich im Bereich der geplanten Baugrenzenüberschreitung eine Grünfläche, die im Bebauungsplanverfahren zur Schaffung eines Grünflächenausgleiches festgesetzt wurde.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteiles und Wiedererrichtung mit Einbau einer sonstigen Wohnung im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1101/2 der Gemarkung Ammerhöfe (Schlag 4);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung sind auf dem genannten Grundstück der Teilabbruch eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteiles und eine Neuerrichtung mit Einbau einer zweiten Wohneinheit beabsichtigt.

Eine Änderung der Gebäudegröße ergibt sich durch die geplante Baumaßnahme nicht, die beiden Wohneinheiten umfassen lt. Baubeschreibung insgesamt eine Wohnfläche von 329 m² (Bestand: 161 m²/neu: 168 m²).

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Schlag). Die Erschließung ist gesichert.

Die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich auf bis zu höchstens zwei Wohnungen ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB unter den folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Diesbezüglich erfolgte nach Angaben des Antragstellers auch bereits eine Absprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 12.08.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wertstoffhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/129 der Gemarkung Peißenberg (Am Holzgarten 16);

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Erweiterung des bestehenden Wertstoffhofes beabsichtigt.

Vorgesehen ist eine Vergrößerung der Fläche um insgesamt ca. 860 m² im süd- und westlichen Bereich der bereits vorhandenen Außenflächen sowie der Abbruch eines noch bestehenden Gebäudeteiles (Fläche ca. 120 m²).

Mit den Erweiterungen ist außerdem die Schaffung einer Trennung zwischen einem kostenpflichtigen und –freien Bereich geplant. Die Zufahrt zum kostenpflichtigen Bereich findet weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt mit Wiegeeinrichtung statt. Die Zufahrt zum kostenfreien Bereich (Grünabfälle/Altglas/Papier/gelbe Säcke usw.) ist von der Straße Am Holzgarten aus über das ge-

meindliche Grundstück Fl.Nr. 3190/128 der Gemarkung Peißenberg geplant. Hierzu ist eine Asphaltierung der betroffenen Teilfläche vorgesehen.

Das Gesamtgrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ und wird über eine Gemeindestraße (Am Holzgarten) und über eine noch zu erstellende Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/128 der Gemarkung Peißenberg erschlossen. Außerdem befindet sich der betroffene Bereich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

In der Sitzung:

Herr MGR Barnsteiner regt an, dass sich der Markt Peißenberg an den Kosten der Straße beteiligen sollte, da auch die Peißenberger „etwas“ davon haben. Herr Schamper erklärt, dass eine ausgebauten Straße (Kosten ca. 100.000 EUR) für die Bedürfnisse des Marktes nicht notwendig ist, so dass der Ausbau auf Kosten der EVA erfolgen soll, die dies bereits zugesagt habe. Frau MGR Geldsetzer ist der Ansicht, dass durch den Ausbau in erster Linie die EVA und nicht der Markt Peißenberg profitiert.

Die Vorsitzende schlägt vor, es zunächst bei der Kostenübernahme durch die EVA zu belassen; falls die Straße für den Markt Peißenberg aus Erschließungsgründen notwendig wird, sollen ggfls. nachbezahlt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 26.08.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Erstellung der Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/128 der Gemarkung Peißenberg sowie die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen in Absprache mit dem Marktbauamt ausgearbeitet und dem Marktgemeinderat erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 2);

Sachverhalt:

Mit der vorgelegten Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem genannten Grundstück (Teilfläche) der Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen zugestimmt werden kann.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Baukörpers II+D mit einer Firsthöhe von ca. 9,50 m (Wandhöhe ca. 6 m) im westlichen Grundstücksbereich. Insgesamt entsteht nach Angaben des Antragstellers eine GFZ von 0,55.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Kreisstraße (Hauptstraße), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Ausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage aufgrund der Unterlagen vom 05.09.2014. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Zuge eines späteren Antrages auf Baugenehmigung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Gemäß der Grundsatzentscheidung des Marktgemeinderates vom 19.05.1994 wurde für die bauliche Verdichtung entlang der Hauptstraße eine max. GFZ von 0,55 bei einer überwiegenden Wohnbaunutzung festgelegt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich der geplanten Garagenzufahrten, ein rückwärtiges Ausfahren auf die stark befahrene Kreisstraße sollte in diesem Bereich vermieden werden.

Die Regelungen der BayBO bezüglich der erforderlichen Abstandsflächen und Grenzbebauungen sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Vollzug der StVO; Ausweisung/Beschränkung des Landeswegs mit Zeichen 325 als verkehrsberuhigten Bereich

Sachverhalt:

Von den Anliegern des Steigerwegs wurde der Antrag auf Ausweisung/Beschränkung des Steigerwegs mit Zeichen 325 StVO als verkehrsberuhigten Bereich gestellt.

Grundsätzlich gilt innerhalb dieser Bereiche:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen
- Kinderspiele sind überall erlaubt
- Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten
- Die Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern
- Die Fußgänger dürfen den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen oder zum Ent- oder Beladen

Die Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrs-Ordnung führen hierzu aus:

1. Ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für einzelne Straßen oder für Bereich mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht.
2. Die mit Zeichen 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.
3. Zeichen 325 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.
4. Zeichen 325 ist so aufzustellen, dass es aus ausreichender Entfernung wahrgenommen werden kann; erforderlichenfalls ist es von der Einmündung in die Hauptverkehrsstraßen abzurücken oder beidseitig aufzustellen.
5. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereich keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.

Die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift sind weitestgehend erfüllt. Allerdings wurden und können im Landesweg keine Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung ergriffen werden. Das heißt, dass auf der gesamten Straße das Parken unzulässig ist. Parken ist daher nur noch auf den für jedes Wohngebäude erforderlichen und angelegten Stellplätzen möglich (Besucherverkehr?)

Zum Sachverhalt wird Bezug genommen auf die Beschlüsse des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.05.2011 und vom 30.05.2011, mit welchen die Beschränkung des Steigerwegs mit Zeichen 325 behandelt wurde. Auch damals wurde der Beschränkung zugestimmt, obwohl keine öffentlichen Parkflächen zur Verfügung stehen. Die Anlieger hatten damals zugestimmt, auf öffentlichen Parkraum zu verzichten.

Die Antragstellerin des nun vorliegenden Antrags wurde auch mit Schreiben vom 18.08.2014 über das Parkverbot im Falle der Beschränkung des Landeswegs in Kenntnis gesetzt. Nach Ihren Angaben würde dieses Verbot von den Anliegern akzeptiert werden.

Zwischenzeitlich wurde auch eine Verkehrszählung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (VeDasys):

Im Bemessungszeitraum vom 21.08.2014, 0:00 Uhr bis 27.08.2014, 23:59 Uhr, befuhren 947 Fahrzeuge den Landesweg. Die Durchschnittsgeschwindigkeit v85% liegt bei 37 km/h, das schnellste Fahrzeug fuhr 55 km/h.

Auch die Polizeiinspektion Weilheim wurde zu einer Stellungnahme aufgefordert, da Verkehrsbeschränkungen stets im Einvernehmen mit der Polizei anzuordnen sind. Nachfolgendes Schreiben ist am 08.09.2014 bei uns eingegangen:

„Mit Schreiben vom 07.08.2014 beantragen die Anlieger des Landeswegs ihre Straße zu einer „Spielstraße“ zu ernennen. Gemeint ist dabei die Ausweisung/Beschränkung des Landeswegs mit Z 325 StVO „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Beim Landesweg handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit einer Straßenbreite zwischen 3,50 und 4,50 m. Diese verbindet die Hauptstraße mit der Ebertstraße. Etwa 40 Meter im Einmündungsbereich zur Hauptstraße wird ein Lokal mit Biergarten betrieben. Während dieser Bereich nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Peißenberg im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, handelt es sich um den Rest des Landesweges um ein allgemeines Wohngebiet. Mit Werbetafeln wird im Landesweg 1 für eine Praxis für psychologische Beratung und im Anwesen Landesweg 3 für ein Friseurgeschäft geworben. In den letzten 3,5 Jahren weist die Unfallstatistik für den Landesweg keine Unfälle aus.

Nach § 3 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung ist die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit den örtlichen Straßen- und Verkehrsverhältnissen anzupassen, auch wenn formell eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig wäre. Aufgrund des Straßenzustandes, der Straßenführung, den optischen Einengungen und den zeitlich beschränkt parkenden Fahrzeugen der Anlieger wird mit großer Wahrscheinlichkeit die zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht oder sehr selten erreicht (Anmerkung der Verwaltung: Das wurde durch die VeDasys-Messung bereits nachgewiesen). Trotzdem steht probenhalber einer Überwachung der Geschwindigkeit durch die kommunale Verkehrsüberwachung der Gemeinde Peißenberg nichts entgegen. Eine Zustimmung der Polizeiinspektion Weilheim wird dazu in Aussicht gestellt (Dies ist nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der Messergebnisse nicht erforderlich).

*Ein Verkehrsberuhigter Bereich **d a r f** nur dann angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen wird (VwV zu Z 325, II). Bereits im Vorfeld teilte die Gemeinde Peißenberg im Schreiben vom 19.08.2014 der Antragstellerin mit, dass keine Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung ergriffen werden (können. Anmerkung der Verwaltung). Ebenso **m ü s s e n** die mit Z 325.1 gekennzeichneten Straßen den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat (VwV zu Z 325, II). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Nach Auskunft der Gemeinde Peißenberg sind bauliche Veränderungen in diesem Straßenabschnitt nicht vorgesehen. Begünstigt durch die gewerbetreibenden Anlieger wird ein Durchgangs-, Such- und Zielverkehr nicht zu vermeiden sein.*

Aus den genannten Gründen kann aus polizeilicher Sicht keine Zustimmung zu der beantragten Maßnahme gegeben werden. Dabei stellt sich nicht die Frage des gesellschaftlichen oder politischen Wollens bzw. Nichtwollens. Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Landesweg ist aus Gründen des nationalen Verkehrsrechts und der höchstrichterlichen Rechtsprechung schlichtweg nicht möglich. Dies hätte auch im Vorfeld der Bearbeitung des Antrages erkannt werden können. Dem Landratsamt Weilheim ist ein Abdruck dieses Schreibens zugangan.“

Abschließend wird Bezug genommen auf den Beschluss des Marktgemeinderates Nr. 213 vom 23.10.2008, mit welchem im Staltmayrweg ein Antrag auf Einrichtung eines geschwindigkeitsreduzierten Bereichs (Zone 30) abgelehnt wurde. Aufgrund der ermittelten Anzahl der Fahrzeuge und der gefahrenen Durchschnittsgeschwindigkeit erschien eine Beschränkung des Staltmayrwegs nicht erforderlich. Dem Antrag wurde im Benehmen mit der Polizei nicht zugestimmt.

Die Verwaltung hält diesen Fall für vergleichbar und schlägt unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen und der Stellungnahme der Polizei weder der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs noch der Einrichtung eines geschwindigkeitsreduzierten Bereichs zuzustimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss hat den Sachverhalt zur Kenntnis genommen. Nach eingehender Diskussion wird beschlossen, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen. Der Einrichtung sowohl eines geschwindigkeitsreduzierten als auch eines verkehrsberuhigten Bereichs wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

6 Vollzug der StVO; Einrichtung eines Haltverbotes am Feuerwehrgerätehaus an der Ebertstraße

In letzter Zeit wird die Ebertstraße gegenüber der Ausfahrt des Feuerwehrgerätehauses häufig zum Parken für Lkw und Anhänger genutzt. Dadurch entstanden durch anfahrende Feuerwehrdienstleistende und bereits ausrückende Feuerwehrfahrzeuge gefährliche Situationen, da ein Begegnungsverkehr nicht mehr möglich war.

Um die Situation zu verbessern und eine gefahrlose Anfahrt bzw. eine verbesserte Übersichtlichkeit für ausrückende Fahrzeuge zu erhalten, wurde durch den Kommandanten ein Haltverbot auf der Südseite der Ebertstraße im Bereich des Feuerwehrgerätehauses beantragt.

Der Kommandant wurde darauf hingewiesen, dass ein Haltverbot nur ausschließlich gelten kann. Eine Ausnahme, wie z. B. „Feuerwehrangehörige frei“ o. ä. macht keinen Sinn, da durch diese eine Beschränkung der Ebertstraße die gegenseitige Behinderung generell ausgeschlossen werden und nicht selbst durch Feuerwehrangehörige entstehen soll. Im Falle einer positiven Beurteilung durch den Ausschuss schlägt die Verwaltung weiter vor, ein beidseitiges Haltverbot einzurichten. Eine Stellungnahme der Polizei konnte zeitlich bedingt noch nicht eingeholt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat nun über die Beschränkung, vorbehaltlich der Stellungnahme der Polizei, zu beraten und zu entscheiden.

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion wird dem Antrag auf Beschränkung der Ebertstraße mit Zeichen 283 nicht statt gegeben. Es sollen zunächst versucht werden, die Halter des/der abgestellten Lkw zu ermitteln. In einem gemeinsamen Gespräch soll dann versucht werden, eine Verbesserung herbeizuführen. Sollten diese Maßnahmen nicht zum Erfolg führen, ist der Antrag nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass diese Fläche dann auch den Angehörigen der FF Peißenberg nicht mehr zum Parken zur Verfügung stehen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

7 Vollzug der StVO; Bauliche Situation im Bereich der Zufahrt zur "Oberen Au"

Sachverhalt:

Nachfolgender Antrag wurde an die Mitglieder des Gemeinderates gesendet:

„Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren, die Zufahrt zum Ortsteil Obere Au von der Böbinger Straße über die Christof-Bauer-Straße ist verkehrstechnisch als ein Nadelöhr zu bezeichnen. Fußgänger und Radfahrer haben es schwer sicher in oder aus der Oberen Au zu gelangen.

Die Straßenbreite an der Auffahrt zur Oberen Au ist nur 4,80 m breit, zudem ragen die Bäume und Sträucher die an der Straßenseite links und rechts wachsen weit in den Straßenbereich, dadurch wird die Straßenbreite zusätzlich verengt.

Durch die immer höhere Bebauungsdichte im Ortsteil Obere Au nimmt auch der Straßenverkehr stetig zu. Geht man davon aus, dass geschätzt ca. 150-180 Haushalte im Ortsteil Obere Au sind und in jedem Haushalt ca. 1,5 Autos vorhanden sind, die täglich mindestens einmal aus- und einfahren. So sind es allein durch die Bewohner der Oberen Au ca. 500 Verkehrsbewegungen durch Kraftfahrzeuge an dieser Engstelle zu erwarten, hinzu kommen Lieferanten und Besucher. Das Verkehrsaufkommen ist besonders morgens und abends durch den Berufsverkehr am stärksten. Es ist deshalb allein aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich, diesen Straßenengpass an der Zufahrt zur Oberen Au zu entschärfen. Dies würde auch mehr Sicherheit für die Schulkinder bedeuten, die diese Engstelle auf ihrem Weg zur Schule, zu Fuß oder mit dem Fahrrad benützen müssen.

Wir, die Unterzeichner stellen daher den Antrag auf Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Zufahrt zur Oberen Au durch folgende Maßnahmen:

- *Kurzfristig:
Als notwendig erachten wir den kompletten Zuschnitt der Bäume und Sträucher an der Einfahrt des Ortsteils. Das würde bereits eine Verbesserung der Sicht erbringen und ein Ausweichen der Fußgänger und Radfahrer auf den Fahrbahnrand ermöglichen.*
- *Dauerhaft:
Der regelmäßige Zuschnitt der Sträucher und Bäume soll in den jährlichen Aufgabenkatalog des Bauhofs aufgenommen werden.*
- *Dauerhaft:
Der Fußweg, der an der rechten Seite der Einfahrt von der Böbinger Straße in die Christof-Bauer-Straße vorhanden ist, endet vor dem Ortsteil Obere Au. Verlängert man diesen Fußweg bis in den Ortsteil hinein, würde dies eine nachhaltige und dauerhafte Verbesserung der kritischen Verkehrssituation in die Einfahrt Obere Au erbringen.*

In diesem Zusammenhang mit der Ortsgestaltung Peißenberg wäre es wünschenswert, dass die Problematik der Ortszufahrt zum Ortsteil Obere Au hinreichend berücksichtigt wird.“

Der Bauhof und auch die betroffenen Grundstückseigentümer wurden nach Eingang dieses Schreibens durch die Verwaltung umgehend aufgefordert, im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen einen Rückschnitt der Bäume/Sträucher vorzunehmen, was auch bereits durchgeführt wurde. Hierdurch konnten wesentliche Verbesserungen in der Übersichtlichkeit erreicht werden.

Eine Fortführung des Gehwegs scheint jedoch alleine schon aus Platzgründen nicht möglich.

Über die weitere Vorgehensweise hat nun der Marktgemeinderat zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung soll beauftragt werden, den Bewuchs der Grundstücke regelmäßig zu kontrollieren und erforderlichenfalls zu gegebener Zeit einen weiteren Rückschnitt fordern. Ebenso wird der Bauhof beauftragt, den Bewuchs/Überhang der gemeindeeigenen Flächen regelmäßig zu kontrollieren und ggf. einen Rückschnitt durchführen.

Darüber hinaus erscheint die Verlängerung des vorhandenen Gehwegs nicht möglich, da die Straßenbreite nicht ausreicht, um einen den gültigen technischen Richtlinien entsprechenden Gehweg zu errichten zu können.

Der Ausschuss ist der Ansicht, dass durch den regelmäßigen Rückschnitt bereits eine Verbesserung erreicht wird. Zur Sicherung der Fahrbahn im Winter soll der Bauhof angewiesen werden, in diesem Bereich möglichst Schneeablagerungen auf den Seitenstreifen zu vermeiden, um die Fahrbahn nicht weiter einzuengen und ein möglichst gefahrloses Nebeneinander von Fußgängern und Fahrzeugverkehr zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

8 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Obere Au"; Abschluss des Verfahrens; Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au I“ beschlossen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung vom 20.03.2014 abgewogen und eine geänderte Entwurfsplanung gebilligt. Im Zeitraum vom 19. Mai 2014 bis einschließlich 20. Juni 2014 erfolgten die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden im Auslegungszeitraum vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Umweltschutz v. 28.05.2014

Zur Grünordnung:

Zu 8.4.3: Der Begriff „Überhängende Bäume“ kann zu Missverständnissen führen. Wir empfehlen hier klar zu stellen, dass es sich dabei um Bäume handelt, deren Stamm sich in Schräglage befindet und deutlich in die besagten Grundstücke reicht. Äste können durchaus in den Luftraum der Grundstücke reichen.

zu 10.1: Wir empfehlen bei Zäunen eine Bodenfreiheit von 10 cm festzusetzen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger wie Igel usw. zu ermöglichen.

Naturschutz:

Zu 4.2 Ausgleich: Aus unserer Sicht erscheint die errechnete Ausgleichsfläche sehr hoch. Darüber hinaus müssen die Ausgleichsmaßnahmen durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahme im Einzelnen hinreichend bestimmt sein, um die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster melden zu können. Falls von Bevorratungsflächen aus dem Ökokonto nur Teilflächen benötigt werden und diese ggf. verschiedenen Eingriffsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zugeordnet sind, ist dies deutlich zu kennzeichnen. Im Übrigen verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 13.12.2011

Zu 2.4, Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Gemäß den vorgelegten Unterlagen sollte hier noch eine abschließende Beurteilung des Schutzgutes erfolgen. In den vorliegenden Planunterlagen ist diese bisher nicht ergänzt worden. Deshalb ist noch eine abschließende Beurteilung anzufertigen, da die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§39 u. 44 BNatSchG) die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens ist.

Allgemeiner Hinweis: Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 45 Abs. 7 in Verbindung mit § 67 BNatSchG erforderlich ist (Relevanzprüfung). Für diese Arten können dann im Rahmen einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) die notwendigen Angaben zu den Verbotstatbeständen und ggf. zu den naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen zusammengestellt werden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen und redaktionelle Änderungen sollen eingearbeitet werden. Weiter soll eine weiterführende Untersuchung zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen in Auftrag gegeben werden. Die entsprechenden Ergebnisse sind in den Bebauungsplan durch die Verwaltung einzuarbeiten. Eine erneute Vorlage hierzu an den Marktgemeinderat ist nicht erforderlich. Die Größe der Ausgleichsfläche ist durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Fachlicher Umweltschutz, nochmals zu überprüfen und gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan darzustellen. Eine nochmalige Vorlage der Ergebnisse an den Marktgemeinderat ist nicht erforderlich.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Städtebau vom 23.06.2014

Zur Planzeichnung:

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO wurde nicht angeordnet. Somit gelten die Baugrenzen für die dem festgesetzten Maß der Nutzung entsprechenden Gebäude. Baugrenzen können die Abstandsflächen nicht auf null reduzieren. Deshalb ist die auf Fl.Nr. 3249/60 in der Planfassung vom 17.04.2014 neu eingetragene überbaubare Grundstücksfläche entsprechend weit von der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 3239/3 abzurücken. Zusätzlich sollten die Auswirkungen eines Grenzanbaues an der Straßenseite bedacht werden.

Zum Maß der Nutzung:

Ziffer A 3.1 in Verbindung mit der Planzeichnung: Wir weisen bezüglich der GRZ auf unsere Stellungnahme vom 03.01.2012 hin und empfehlen nochmals klarzustellen, welche Flächen als „Bauland“ zur Berechnung herangezogen werden dürfen (§ 19 BauNVO). Ohne Aussagen hierzu wirft insbesondere die vorliegende Flurstücksteilung Fragen auf. Zudem sind Flächen für Wald nicht heranziehbar, da sie ihrer Bestimmung gemäß kein Bauland sind. Die Bestimmtheit und Eindeutigkeit der Angabe ist für den Vollzug wesentlich.

Vorschlag der Verwaltung:

Zur Planzeichnung:

Es soll aufgenommen werden, dass die nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten sind. Darüber hinaus wird klargestellt, dass bei der Berechnung der GRZ nur die überbaubare Grundstücksfläche heranzuziehen ist.

Rechtsanwälte Labbé und Partner, München für Barbara u. Johann Welscher vom 13.06.2014, Ortsbesichtigung am 30.07.2014

Im Namen und in Vertretung der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3249/75 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Es ist nach wie vor nicht nachvollziehbar, warum die Bebauung auf dem Grundstück der Mandanten weiter nach Osten zurückweicht als bei den übrigen Flurstücken. Hierauf weist auch das Landratsamt Weilheim-Schongau im Schreiben vom 03.01.2012 hin. Im Gegensatz zum Grundstück unserer Mandanten werden zu anderen Grundstücken, die eine Bebauung in zweiter Reih vorsehen (z. B. Fl.Nr. 3249/27 und 3249/50) erhebliche Bedenken erhoben. Wir bitten Sie nochmals, auf dem Grundstück unserer Mandanten ein beschränktes Baurecht, wie im Schreiben vom 05.01.2012 näher erläutert, festzusetzen.“

Welscher Klaus u. Maria vom 18.06.2014

„Wie bereits bei unserem gemeinsamen Gespräch in Ihrem Amtszimmer am 11.06.2014 erwähnt wurde, sind wir nach wie vor der Meinung, dass die Höhenlinie 611 NN der Grundstücke 3249/6 und 3249/75 im Bebauungsplanentwurf nicht richtig dargestellt wurde.

Erneute Nachmessungen, die von einem Mitarbeiter des Vermessungsamtes durchgeführt wurden, haben ergeben, dass der Messpunkt der Höhenlinie 611 an der Grenze der Grundstücke 3249/46 und 3249/75 ca 4,5 Meter Höhe, also hangaufwärts liegt, als im Entwurf eingezeichnet.

Die einzelnen Messpunkte können Sie aus der beiliegenden Skizze entnehmen. Es fällt auch auf, dass die Höhenlinie 611 das bestehende Wohngebäude auf der Fl.nr. 3249/45 im Nordwestlichen Bereich durchschneidet.

Ein Vergleich der Höhenlinie 610 aus den Daten des Bayern Atlas Plus an der Grundstücksgrenze 3249/75 und 3249/48 mit der Einzeichnung im Entwurf gibt eine Differenz von 3 m hangaufwärts. Wir bitten um einen gemeinsamen Ortstermin.“

Vorschlag der Verwaltung:

Die gesamte Angelegenheit wurde im Rahmen eines Ortstermins besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Höhenlinie in der Realität tatsächlich etwas anders darstellt als in der Ent-

wurfsplanung. Die Grundeigentümer haben eine geänderte Entwurfsplanung mit einer deutlich reduzierten Grundfläche des geplanten Gebäudes zum früher genehmigten Gebäude vorgelegt. Weiter fügt sich das jetzt geplante Gebäude durch die Drehung der Firstrichtung besser in die umliegende Bebauung ein. Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, diesen Kompromiss anzunehmen. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist jedoch die Baugrenze auf allen anderen Grundstücken ebenfalls nach Westen zu verschieben.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen der Verwaltung wird vollinhaltlich zugestimmt. Die Ergebnisse einer eventuell erforderlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist in den Umweltbericht einzuarbeiten. Ebenso soll die Größe der Ausgleichsfläche überprüft und evtl. Änderungen im Planteil sowie in der Begründung und dem Umweltbericht aufgenommen werden. Da weiter keine Änderungen veranlasst sind, wird dem Marktgemeinderat der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au I“ empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

9 Kennnissgaben

9.1 Genehmigung Terrassenüberdachung durch Landratsamt: Stellungnahme LRA und Bay. Gemeindetag

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass in dieser Angelegenheit – die aufgrund des Presseartikels des WM-Tagblatts „Ober sticht Unter“ in der Öffentlichkeit diskutiert wird – vom Markt Stellungnahmen eingeholt worden sind.

Das LRA hat mit Schreiben vom 13.08.2014 mitgeteilt, dass es sich um eine Ermessensentscheidung des LRA handle bei einem rechtswidrigen Bauvorhaben nicht bauaufsichtsmäßig einzuschreiten.

Der bay. GT war der Auffassung, dass das an den Tag gelegte Verhalten des LRA zumindest überrascht und die Begründung rechtlich extrem fragwürdig ist.

Beide Schreiben werden der Niederschrift beigelegt.

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern steht noch aus; die Vorsitzende wird den Gemeinderat informieren sobald die Aussagen vorliegen.

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

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung