



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 21.07.2014, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Herr Johann Fischer
Herr Robert Halbritter
Herr Werner Haseidl
Herr Michael Hosse
Herr Peter Jungwirth
Herr Stefan Rießenberger
Frau Stephanie Träger

Vertretung für Frau Jutta Geldsetzer

Personal

Herr David Oppermann
Herr Thomas Schamper
Herr Bernhard Schregle

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Jutta Geldsetzer

Gäste

Herr Jürgen Forstner
Herr Stefan Barnsteiner
Herr Rudi Mach
Herr Peter Guffanti

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Beschließender Teil:

- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Rinderunterstandes an einen bestehenden Heustadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 264 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 32 e);
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus mit Garage und Hobbyraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1047/2 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 34);

Vorberatender Teil:

- 4 Hochwasserschutz Peißenberg; Vorstellung der Vorplanung und weitere Beauftragung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- 5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ganghoferstraße"; Festlegung der weiteren Vorgehensweise; Wiedervorlage
- 6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Wörther Straße"
- 7 Vollzug des BauGB; Bebauung an der Badstraße; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise
- 8 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

Sie teilt mit, dass Top 4 von der Tagesordnung genommen wird, da die Vorplanung noch einige Schwierigkeiten bereite. Außerdem teilt sie mit, dass Top 2 und 3 (nö) beschließend behandelt werden.

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Niederschrift vom 23.06.2014 wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Rinderunterstandes an einen bestehenden Heustadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 264 der Gemarkung Peißenberg (Ludwigstraße 32 e);

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Rinderunterstandes mit einer Fläche von ca. 38 m² (7 m x 5,44 m) beabsichtigt. Das Gebäude soll an der Südostseite eines bestehenden, landwirtschaftlichen Heustadels angebaut werden.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindestraße (Ludwigstraße) und ist im Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als private Grünfläche ausgewiesen. Der Bereich befindet sich des Weiteren innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen bei HQ 100.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des genannten Heustadels im Jahr 2011 wurde der betroffene Grundstücksbereich von Seiten des Marktes Peißenberg dem Außenbereich zugeordnet, das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht hergestellt.

Im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau konnte jedoch eine Zuordnung zum Innenbereich festgestellt werden, das Vorhaben wurde mit Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens mit Bescheid vom 22.12.2011 genehmigt.

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 10.07.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die Zulässigkeit ist im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus mit Garage und Hobbyraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1047/2 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 34);

Sachverhalt:

Nach der vorgelegten Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Anbaus an der Nordseite des bestehenden Einfamilienhauses beabsichtigt. Die Erweiterung soll im Erdgeschoss als Garage sowie im Dachgeschoss als Hobbyraum genutzt werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Wörther Straße und Schollstraße), die Erschließung ist gesichert.

Mit dem Anbau ist eine Unterschreitung des gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderlichen Mindestabstandes von 1 m zwischen Längsseiten von Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der in den Planunterlagen dargestellte Abstand beträgt 0,80 m, hierzu wäre die Erteilung einer Abweichung erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 11.07.2014. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen hinsichtlich der Nichteinhaltung des 1 m-Abstandes zwischen Längsseiten von Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen (Abstand 0,80 m) wird ebenfalls zugestimmt. Das erforderliche Sichtdreieck im Bereich Abzweigung Schollstraße/Wörther Straße darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

4 Hochwasserschutz Peißenberg; Vorstellung der Vorplanung und weitere Beauftragung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2013 wurde dem Ingenieurbüro Steinbacher Konsult aus Neusäß der Auftrag für Planungsleistungen zum Hochwasserschutz Peißenberg Süd für die Leistungsphasen 1 bis 4 erteilt.

Gemäß Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros vom 20.03.2009 sind für den Hochwasserschutz Peißenberg Süd folgende Maßnahmen geplant:

Baukosten netto :

| | | |
|---|-----------------------|-----------|
| 1. Hochwasserrückhaltebecken SW Stadelbach | 27.500 m ³ | 847.100 € |
| 2. Hochwasserrückhaltebecken bei BHS | 20.000 m ³ | 119.800 € |
| 3. Technischer Gewässerausbau am Stadelbach | | 50.000 € |

Für den südlichen Ortsteil würden somit inklusive Mehrwertsteuer und Nebenkosten rund 1,5 Mio Euro anfallen.

Mittlerweile wurde vom Ing. Büro Steinbacher die Vorplanung (LPH 1 und 2) vorgelegt, in der folgende weitere Variante untersucht wurde:

Verzicht auf das Becken an der Unterbaustraße, technischer Gewässerausbau im Bereich der Unterbau- und der Schachtstraße und Neubau des Rückhaltebeckens westlich BHS mit einem Rückhaltevolumen von rund 43.000 m³.

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros für diese Variante beläuft sich auf

Baukosten netto:

| | | |
|--|-----------------------|---|
| 1. Hochwasserrückhaltebecken bei BHS | 43.000 m ³ | € |
| 2. Technischer Gewässerausbau Bereich Unterbaustraße | | |
| 3. Technischer Gewässerausbau Bereich Schachtstraße | | |

Die Fördersätze für Rückhaltemaßnahmen betragen 65 %, für Gewässerausbau 45 %. Dem Wasserwirtschaftsamt wurde auch die neue Planung bereits vorgestellt.

Für die weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen 5 bis 8, incl. der Bauoberleitung für Peißenberg Süd und die gesamte Planung für Peißenberg Nord muss ein VOF- Vergabeverfahren durchgeführt werden.

Vom Marktgemeinderat ist nun zu entscheiden, ob die vorgestellte Variante mit nur einem Becken umgesetzt werden soll und das Ingenieurbüro Steinbacher diesbezüglich beauftragt werden kann.

Diskussion:

Zu diesem Sitzungspunkt wird heute keine Entscheidung getroffen, Grund hierfür ist, dass vom planenden Ingenieurbüro Steinbacher zum Hochwasserschutz Peißenberg Süd eine weitere Variante ausgearbeitet wurde, von der aber noch keine Kostenschätzung vorliegt.

Beschluss des Ausschusses:

Das Büro Steinbacher soll nun in der September Sitzung dem Gemeinderat beide Varianten mit jeweiliger Kostenschätzung vorstellen. Anhand dessen kann dann eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen beschlossen werden kann.

5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ganghoferstraße"; Festlegung der weiteren Vorgehensweise; Wiedervorlage

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 26.06.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ganghoferstraße“ beschlossen.

Im Zeitraum vom 24. Juli 2012 bis 23 August 2012 wurde das Verfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fortgeführt. Während des Auslegungszeitraumes gingen zahlreiche Stellungnahmen der Fachbehörden ein. Bevor jedoch eine weitere Abwägung möglich ist, muss sich der Marktgemeinderat vorab mit zwei Stellungnahmen grundsätzlich befassen und die weitere Vorgehensweise fest legen. Erst durch diese Entscheidungen ist nach Ansicht der Verwaltung eine Fortführung des Verfahrens möglich:

Um auch den neu gewählten Mitgliedern des Marktgemeinderates die notwendigen Informationen zukommen zu lassen, werden beide Einwendungen nochmals im Gesamten dargestellt:

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz v. 22.08.2012

Einwendungen:

Das Bayerische Landesamt für Umwelt empfiehlt aufgrund eigener Erfahrungswerte und in Anlehnung an den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen zwischen Wohngebieten und Kläranlagen einen Schutzabstand von mindestens 300 m einzuhalten, um schädliche Umwelteinwirkungen (Ausschlusskriterium) in Form erheblicher Nachteile und erheblicher Belästigung der Wohnanlieger zu vermeiden.

Aus fachlicher Sicht birgt insofern bereits die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Schutzabstandes ein latentes Konfliktpotenzial, durch das der Markt im Falle von Beschwerden verpflichtet sein könnte, an der gemeindlichen Kläranlage aufwendige (kostspielige) Maßnahmen zur Geruchsminderung durchzuführen. Dabei ist klar, dass bei Beschwerden aus dem Altbestand heraus rein rechtlich betrachtet dann die erste Wohnzeile westlich des Auenweges „das Maß aller Dinge“ wäre.

Die Erfahrung zeigt allerdings, dass über Jahre und Jahrzehnte gewachsene Strukturen in der Regel nicht ad hoc konfliktträchtig sind, sondern häufig erst dann, wenn bisher „Hingenommenes“ eine Verschlechterung erfährt oder sich das Umfeld ändert. Die stillschweigenden „Konventionen“ (z. B. gegen die eigene Gemeinde nicht ohne Not vorzugehen, weil man sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlt, einfach nicht streiten will o. ä.) gelten dann jedoch oft nicht mehr.

Anders verhält es sich bei neu hinzukommenden Anwohnern, die für viel Geld einen Bauplatz erworben und dort gebaut haben und nun durch Kläranlagengerüche belästigt werden. Bei diesen Anwohnern ist das (berechtigte?) Beschwerdepotenzial daher als wesentlich höher einzuschätzen.

Rechtsgrundlagen hierzu : § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c BauGB und § 50 BImSchG

Möglichkeiten der Überwindung:

- a. Die Bebauungsplanänderung wird nicht weiterverfolgt oder
- b. durch Untersuchung eines Sachverständigen i. S. v. § 26 BImSchG wird nachgewiesen, dass durch die Kläranlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Sofern die Untersuchung ergibt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, ist der Umweltbericht entsprechend anzupassen.

Hierzu wurde folgendes festgestellt:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sg. Technischer Umweltschutz zur Kenntnis und schlägt vor, mit den beteiligten (begünstigten) Grundeigentümern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für ein entsprechendes Gutachten zu schließen. Erst nach erfolgter Zustimmung zur Kostenübernahme soll ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben werden. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zur gegebenen Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Sollten die Grundeigentümer einer Kostenübernahme nicht zustimmen, ist durch den Marktgemeinderat die weitere Vorgehensweise erneut festzulegen.

Da sich die Grundeigentümer mit einer Kostenübernahme nicht einverstanden erklärt haben, bzw. die Sinnhaftigkeit einer solchen Überprüfung in Frage stellen, hat in diesem 1. Punkt der Marktgemeinderat über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Zur Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem anfallenden Grundstück zu versickern. Generell ist das Gebiet durch hohe Grundwasserstände geprägt, so dass zunächst eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nicht möglich erscheint. In Zusammenarbeit mit den Gemeindewerken Peißenberg KU und dem Wasserwirtschaftsamt wurde versucht, mit einer Geländeauffüllung den notwendigen Abstand zum Grundwasser und eine Versickerungsmöglichkeit darzustellen.

Folgendes kann zusammenfassend dargestellt werden:

Das anfallende Schmutzwasser des neuen Baugebietes kann, wenn auch technisch teilweise sehr aufwändig (Druckleitungen) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Das Gebiet, in dem die geplante Bebauung an der Ganghoferstraße vorgesehen ist, ist im Generalentwässerungsplan Peißenberg Süd 2004 in etwa flächenmäßig enthalten, allerdings entspricht der Umgriff nicht ganz dem für die vorgesehenen 9 Gebäude.

Aus der vorliegenden Netzhydraulik kann entnommen werden, dass die bestehenden Kanäle an den Anschlusspunkten beim Abfluss des Berechnungsregens leicht eingestaut werden. Die geplante Erschließung müsste, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, im Trennsystem mit einer Versickerung des Regenwassers in Sickermulden erfolgen. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ist bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über Sickermulden mit belebter Oberbodenzone davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand von 1 m im nördlichen Bereich eingehalten werden kann, im südlichen Bereich allerdings nur über eine Geländeaufschüttung realisierbar ist. Sollte wegen der Beschaffenheit des Untergrunds oder aus technischen Gründen eine Versickerung nicht möglich bzw. kann auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften einer Versickerung nicht zugestimmt werden, dann kann mit Zustimmung des Gemeinderates eine Ausnahmeregelung getroffen werden. Hierfür ist jedoch folgendes zu beachten:

- Die Kosten für den Ausbau und die laufenden Reparaturen der Abwasserkanäle und der Kläranlage werden auf alle Nutzer umgelegt. Entlastet man diese aufwendige Infrastruktur von den Regenwassermengen, wirkt sich das auf die Höhe der Abwassergebühren aus.
- Das Regenwasser, welches in die Kanalisation geleitet und anschließend gemeinsam mit dem Schmutzwasser zur Kläranlage transportiert wird, hat eine ganze Reihe von kostspieligen Nachteilen. Abwasserkanäle müssen deutlich größer ausgelegt werden, damit die Abflüsse auch bei Starkregen sicher bewältigt werden, sauberes Regenwasser muss durch die Mischung mit Abwasser aufwändig geklärt werden. Darüber hinaus fehlt das entsorgte Regenwasser bei der Neubildung von Grundwasser.
- Bei der geplanten Geländeauffüllung besteht die Gefahr, dass eine Quelle (Schichtwasseraustritt) überdeckt würde. Nach Aussage des WWA ist eine diffuse Ableitung der Schichtwasseraustritte unterhalb einer Auffüllung zu vermeiden. Der beste Weg wäre die Austrittsstellen nicht zu überdecken. Sollte dies nicht möglich sein, so wäre auch die gezielte Ableitung dieses Wassers mittels z. B. Drainagen unterhalb der Auffüllung möglich. In diesem Fall ist zu beachten, dass das abgeleitete Wasser schadlos abgeführt werden muss, ohne hier Belange Dritter zu beeinträchtigen. Bei der Ableitung des Wassers würde es sich um eine Gewässerbenutzung handeln. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt zu erteilen.
- Auffallend ist auch, dass zwar durch den Antragsteller Schürfgruben geschaffen wurden, jedoch keine Sickertests durchgeführt wurden.
- Auffallend ist weiter, dass diese Absprachen/Vereinbarungen zwar in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim/Gemeindewerke KU geschaffen wurden, der geforderte Nachweis eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durch den Antragsteller nicht in Auftrag gegeben werden will.

Zusammenfassung aus Sicht der Verwaltung:

Die Verwaltung hält daran fest, dass die Erweiterung des Bebauungsplanes „Ganghoferstraße“ städtebaulich nicht sinnvoll ist. Weiter wird nochmals ausdrücklich festgestellt, dass die vorgebrachten Stellungnahmen der Fachbehörden durch den Marktgemeinderat ordnungsgemäß gegeneinander abzuwägen sind. Die durch den Antragsteller z. B. zur Stellungnahme des Sg. Techn. Umweltschutz zum Abstandserlass/Schutzabstand Kläranlage, diesen nicht werten zu müssen, weil der aus dem Land Nordrhein-Westfalen stammt, ist schlichtweg falsch. Der Markt ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verpflichtet, alle aus dem Verfahren erkennbaren Probleme zu prüfen, abzuwägen und in die Planung mit einfließen zu lassen. Der Hinweis des Sachgebiets Technischer Umweltschutz ist daher ernst zu nehmen und in die weiteren Überlegungen und Planungen mit einzubeziehen, um nicht in ein Abwägungsdefizit zu gelangen. Deshalb warnt die Verwaltung davor, die vorgebrachten Vorschläge zur Lösung der Abwasserproblematik ungeprüft hinzunehmen. Sollte sich herausstellen, dass diese Lösung nicht funktioniert, könnte der Markt schadenersatzpflichtig werden.

Weiter wird festgestellt, dass die Gebäudehöhen bei einer Geländeauffüllung bereits in Kniestockbauweise die Gebäude an der Ganghoferstraße deutlich überragen würden. Hierdurch würde kein neuer Ortsrand ausgebildet, sondern durch die ansteigende Bebauung eine deutliche Erweiterung der Bebauung in Erscheinung treten. Ob es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung handelt ist somit in Frage zu stellen, da es sich hier künftig um den absoluten Ortsrand handeln wird und eine Bebauung von der Höhenentwicklung her absteigend und nicht aufsteigend als eine Art „Bollwerk“ auszubilden ist.

Aus Sicht der Verwaltung und vor allen Dingen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen wird vorgeschlagen, das Änderungsverfahren nur dann weiter fort zu führen, wenn

- a) ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchsproblematik der Kläranlage (Geruchsimmissionsprognose mit Emissionsabschätzung) und
- b) ein Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft zum Nachweis einer funktionierenden Abwasserbeseitigung

vorgelegt wird.

Sollten diese Nachweise erneut durch den Antragsteller (die Antragsteller) abgelehnt werden, empfiehlt die Verwaltung dringend, das Änderungsverfahren nicht weiter fort zu führen, da eine zwingend erforderliche Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken nicht möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Zur Problematik "Kläranlage":

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und stellt fest, dass erst nach der Prüfung durch einen Sachverständigen über den Fortgang des Verfahrens entschieden werden soll. Die Verwaltung wird erneut beauftragt, mit den beteiligten (begünstigten) Grundeigentümern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für die anfallenden Untersuchungen zu schließen. Sollte wiederum keine Bereitschaft zur Kostenübernahme bestehen, kann das Verfahren wohl nicht weiter fortgeführt werden. Es wird klargestellt, dass die Kostenübernahme auch bei einem negativen Ergebnis zu erfolgen hat.

Zur Abwasserbeseitigung:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat die Ausführungen der Verwaltung auch zu diesem Problem zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich besteht mit einer Auffüllung des Geländes zur Schaffung eines Versickerungsfähigen Untergrunds Einverständnis. Die städtebaulichen Auswirkungen (Höhenentwicklung, städtebaulich ungünstige Lösung) wurden aufgezeigt. Es sollen im Bereich der Auffüllung gem. der Schnittzeichnung „Variante 6“ nur Baukörper in der Bauweise „E+D“ zugelassen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung entsprechend abzuändern. Weiter ist diese Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers durch einen privaten Sachverständigen zu überprüfen. Auf die Problematik des austretenden Schichtwassers im Bereich der Auffüllung wird nochmals ausdrücklich hingewiesen und ist in der Überprüfung gesondert darzustellen. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist zu beantragen. Die Kosten für dieses Gutachten haben ebenfalls die Grundeigentümer zu tragen.

Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat dann zu gegebener Zeit nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

6 Vollzug des BauGB; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Wörther Straße"

Sachverhalt:

Von den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 1000/42, 1000/43, 1000/44 und 1000/45 der Gemarkung Peißenberg wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Wörther Straße“ zur Zulassung auch von freistehenden Einzelhäusern auf den o. g. Grundstücken gestellt.

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Wörther Straße“. Die Grundstücke Fl.Nr. 1000/42 und 1000/43 sollen dabei nur mit einem Doppelhaus, die Grundstücke Fl.Nr. 1000/44 und 1000/45 nur mit einer Hausgruppe (Reihenhaus) bebaut werden können.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Grundstücke nur mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden können, wenn sie zumindest teilweise neu vermessen bzw. zusammengelegt werden (Einhaltung von Abstandsflächen). Die Prüfung und Einhaltung der Abstandsflächen obliegt jedoch dem Planer/jeweiligen Bauherrn. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen den Antrag, hier zusätzlich auch Einzelhäuser zuzulassen, keine Bedenken.

Über die weitere Vorgehensweise hat der Marktgemeinderat zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Änderung wird zugestimmt. In einem vereinfachten Änderungsverfahren soll festgelegt werden, dass auf den Grundstücken Fl.Nr. 1000/42, 1000/43, 1000/44 und 1000/45 der Gemarkung Peißenberg Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sein sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Änderungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

7 Vollzug des BauGB; Bebauung an der Badstraße; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 20.12.2012 wurde durch den Marktgemeinderat eine Entwurfsplanung zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1113 der Gemarkung Peißenberg mit zunächst insgesamt 9 Baukörpern behandelt. Für diese geplante Bebauung wäre nach Ansicht der Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. sogar eine weiterergreifende Prüfung in Form z. B. einer Rahmenplanung für die weiteren im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Grundstücke erforderlich gewesen.

Der Antragsteller ist zum damaligen Zeitpunkt zu der Ansicht gelangt, dass eine Verwertung in dem von ihm vorgesehenen Umfang nicht möglich erscheint und reichte einen städtebaulichen Entwurf für nurmehr 4 Baukörper ein. Der Bebauung des (Teil-)Grundstücks im dargestellten Umfang wurde zugestimmt und die Maßnahme befindet sich derzeit bereits in der Umsetzung.

Nun ist beantragt, die weitere Teilfläche des Grundstücks doch mit 5 weiteren Baukörpern zu bebauen. Ebenfalls wurde durch den Antragsteller ein städteplanerischer Entwurf für eine Möglichkeit zur weiteren Überplanung der o. g. Grundstücke eingereicht.

Die Entwurfsplanung wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Prüfung zugeleitet. Hierzu erhielten wir folgende Antwort:

„Der Bereich der Fl.Nr. 1113 ist nicht mehr als Baulücke i. S. d. § 34 BauGB zu betrachten. Der auf Fl.Nr. 1114/7 vorhandene Gebäudebestand ist als einzeln auf der westlichen Seite vorstehendes Gebäude nicht geeignet, die für eine Baulücke (dreiseitige Umbauung) nötige dritte Seite zu begründen. Bei der Fl.Nr. 113 ist daher von einem Außenbereich nach § 35 BauGB auszugehen.“

Daraus ergibt sich, dass wenn der Marktgemeinderat zu der Auffassung gelangt, diese Bebauung zuzulassen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich ist. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Hieraus ergibt sich, dass wenn die weitere Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich erforderlich ist, auch ein Bauleitplan (Bebauungsplan) aufzustellen wäre. Im Bereich des Marktes Peißenberg stehen noch ausreichend Bauflächen zur Verfügung (Nördlich der Wörther Straße; Gebiet zwischen Südend- und Ludwig-Thoma-Straße). Weiter ist derzeit auch der Bebauungsplan für das Gebiet „Am Mühlpointfeld II“ in Aufstellung befindlich. Die Verwaltung sieht daher keine Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Badstraße“. Auch wird darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Entwürfe nicht ausreichend erscheinen. Im Falle einer Zustimmung durch den Marktgemeinderat sollte auf alle Fälle zunächst eine Prüfung der gesamten Entwicklung in diesem Bereich im Zuge einer städtebaulichen Untersuchung/Rahmenplanung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss teilt die Auffassung der Verwaltung und sieht derzeit keine Notwendigkeit zur weiteren Überplanung/Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Entwicklung des Gebiets „Am Mühlpointfeld“ soll abgewartet werden. Weiter wird festgestellt, dass vor einer möglichen Entwicklung des Gebiets eine städtebauliche Untersuchung (Rahmenplanung) für das gesamte noch zur Verfügung stehende Gebiet zu erfolgen hätte.

Abstimmungsergebnis:

9:0

8 Kennnissgaben

Tabaluga-Hof

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass sich Herr Dr. Haerlin als Vorstand des Tabaluga Hofes dafür entschuldigt, dass der Bauantrag erst nach Baubeginn gestellt worden ist. Hier habe es Abspracheschwierigkeiten gegeben.

Mittelschule

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass sich der Umzug der Mittelschule in die Herbstferien verschieben werde. Die Schule ist informiert und Herr Socher konnte die Raumplanung derart gestalten, dass keine Klassen nach Böbing ausgelagert werden müssen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung