



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 10.02.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Frau Ursula Einberger
Herr Peter Guffanti
Herr Peter Jungwirth
Herr Simon Mooslechner
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Frau Stephanie Träger

Personal

Herr Stefan Geisenhof
Frau Sonja Mayer
Frau Anna Resch
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Herr Jürgen Forstner
Herr Dr. Klaus Geldsetzer
Herr Robert Halbritter
Herr Rudi Mach
Presse
Besucher

Hr. Jepsen, WM Tagblatt
27 Besucher

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 eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1195/5 der Gemarkung Peißenberg (Wörth 19);
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung) zum Einbau eines Interimskindergartens im Erdgeschoss des ehemaligen Krankenhauses Peißenberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 840 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 55);
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit energetischer Sanierung im Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 810/5 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 31);
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3302/10 der Gemarkung Peißenberg (Werdenfelser Straße 1);
 - 3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Nebenräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/49 der Gemarkung Peißenberg (Wilhelm-Röntgen-Straße);

Vorberatender Teil:

- 4 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 5 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Bergehalde"; Billigung der Entwurfsplanung; Aufstellungsbeschluss
- 6 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift vom 29.01.20 wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1195/5 der Gemarkung Peißenberg (Wörth 19);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1195/5 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Wörth) die Errichtung eines Carports im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1195/4 der Gemarkung Peißenberg (Wörth 19) beabsichtigt. Vorgesehen ist ein Anbau mit einer Grundfläche von 24 m² an der Südseite der bestehenden Garage (Wörth 19).

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (Wörth) an einer Gemeindestraße.

Nach Aussage des Antragstellers hat bereits vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau hinsichtlich der Zulässigkeit im Rahmen der Außenbereichslage stattgefunden, dies konnte nach Rücksprache mit dem Landratsamt bestätigt werden.

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 14.01.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Hinweis:

An der Westseite des geplanten Carports ist ein Dachüberstand geplant, der sich allerdings bereits auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1194 der Gemarkung Peißenberg befindet.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung) zum Einbau eines Interimskindergartens im Erdgeschoss des ehemaligen Krankenhauses Peißenberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 840 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 55);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 840 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 55) die Umnutzung einer Teilfläche im Erdgeschoss des ehemaligen Krankenhauses Peißenberg als Interimskindergarten beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Hauptstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Der von der Umnutzung betroffene Bereich erstreckt sich über die gesamte Erdgeschossfläche des westlichen Gebäudeflügels (westlich des bestehenden Eingangsbereiches). Insgesamt sollen drei Gruppenräume sowie ein großer Bewegungsraum untergebracht werden, des Weiteren sind verschiedene Nebenräume (z. B. Küche/Essbereich/Lager-/Büro- und Personalräume) vorgesehen. Geringfügige, bauliche Veränderungen ergeben sich im Zuge der Raumaufteilung im Innenbereich sowie im Rahmen des Einbaus weiterer Türen an der nördlichen Außenfassade.

Im Bereich der bestehenden Grünfläche ist außerdem die Anlage von vier weiteren Stellplätzen gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg (Kindergärten/Kindertagesstätten und dgl.: 1 Stellplatz je 20 Kinder, jedoch mindestens 4 Stellplätze) geplant.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung) aufgrund der Planunterlagen vom 28.01.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit energetischer Sanierung im Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 810/5 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 31);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 810/5 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 31) eine Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit energetischer Sanierung im Bestand beabsichtigt.

Vorgesehen ist eine bauliche Verlängerung an der Südseite des bestehenden Hauptbaukörpers um 4 m. Außerdem ist die Errichtung eines Anbaus an der Westseite des Wohnhauses bis zur bestehenden Grundstücksgrenze geplant. In diesem Zusammenhang wurde einer entsprechenden Abstandsflächenübernahme auf das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 810/3 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 35) bereits zugestimmt.

Im östlichen Grundstücksbereich ist außerdem die Errichtung eines - aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes - größtenteils unterirdisch liegenden Fahrradkellers vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet am Maximiliansweg“ an einem zur öffentlichen Verkehrsfläche gewidmeten Eigentümerweg (Maximiliansweg), die weitere Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich im Zusammenhang mit der eingereichten Planung die nachfolgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Im Zuge des im westlichen Grundstücksbereich beabsichtigten Anbaus ergibt sich eine Baugrenzenüberschreitung mit einer Fläche von ca. 8 m².
2. Im betroffenen Bereich ist eine Bebauung I+U vorgesehen (1 Vollgeschoss mit der Möglichkeit, das Untergeschoss auf der Hangseite für Wohnzwecke auszubauen. Zusätzlicher Dachgeschossausbau mit einer zulässigen Kniestockhöhe von max. 1,25 m möglich.). Bei allen mit I+U gekennzeichneten Gebäuden wird festgelegt, dass auf der Nordseite das Maß eines zweigeschossigen Wohngebäudes nicht überschritten werden darf.
Mit dem geplanten Anbau kann weder der festgesetzte Kniestock, noch die max. zulässige Zweigeschossigkeit an der Nordseite berücksichtigt werden. Außerdem ist davon auszugehen, dass dadurch im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entsteht.
Hierzu ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auch im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude (vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden) bereits Abweichungen bestehen.

3. Gemäß Bebauungsplan ist die Ausführung einer Dachneigung zwischen 32 und 34 Grad möglich. Für den geplanten Anbau wurde eine Dachneigung von 30 Grad sowie für die Verlängerung des bestehenden Gebäudeteiles eine Dachneigung von 38 Grad (wie Bestand) in den Planunterlagen dargestellt.
4. Die vorgesehenen Stellplatzflächen würden sich teilweise innerhalb der gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen, öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
5. Die dargestellten Dachüberstände überschreiten teilweise das am „oberen Maximiliansweg“ max. zulässige Maß von 0,5 m.

Im Zuge einer vorab erfolgten Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau konnten die geplante Baugrenzenüberschreitung sowie die vorgesehenen Abweichungen hinsichtlich der Dachgestaltung (Dachneigung/-überstand) grundsätzlich positiv bewertet werden.

Die geplante Höhenentwicklung im Bereich des Anbaus (Kniestock/dreigeschossiges Erscheinungsbild an der nördlichen Gebäudeseite) wird allerdings kritisch gesehen.

Hinweis:

Der an der Westseite geplante Dachüberstand befindet sich bereits auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 810/3 der Gemarkung Peißenberg (Maximiliansweg 35).

Außerdem können die Abstandsflächen im Bereich des Dielenanbaus (gegenüber der Grundstücksgrenze Ost) aus Sicht der Verwaltung nicht vollständig nachgewiesen werden.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 30.01.2020.

Der Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der geplanten Baugrenzenüberschreitung sowie der dargestellten Abweichungen bezüglich der Dachneigungen bzw. Dachüberstände wird zugestimmt. Der vorgesehenen Höhenentwicklung im Bereich des geplanten Anbaus kann in der vorliegenden Form (Kniestock/dreigeschossiges Erscheinungsbild) allerdings zunächst nicht zugestimmt werden, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann daher vorerst nicht hergestellt werden.

Es wird eine Reduzierung des Kniestockes empfohlen, diesbezüglich ist auch auf die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit (1 Vollgeschoss) zu achten.

Sofern in diesem Zusammenhang eine mit dem Bebauungsplan übereinstimmende Lösung gefunden werden kann, wird die Verwaltung beauftragt, die Antragsunterlagen mit positiver Stellungnahme an das Landratsamt weiterzuleiten.

Die Anlage von weiteren Stellplätzen in dem als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich ist nicht möglich.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3302/10 der Gemarkung Peißenberg (Werdenfelser Straße 1);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3302/10 der Gemarkung Peißenberg (Werdenfelser Straße 1) ein Abbruch des bestehenden Kirchengebäudes mit Neuerrichtung eines Gebäudes mit fünf Wohneinheiten und Garagen beabsichtigt. Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 184,80 m², die geplante Firsthöhe liegt bei 9,535 m. Die für das Vorhaben erforderlichen Garagen und Stellplätze befinden sich im östlichen und südlichen Grundstücksbereich.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (Mischgebiet) an einer Gemeindestraße (Werdenfelser Straße), die weitere Erschließung ist gesichert.

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 22.01.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BayBO wird hergestellt.

Hinweis:

Aus Sicht des Marktes Peißenberg kann der an der westlichen Giebelseite vorgesehene Balkon aufgrund der geplanten Breite nicht mehr als untergeordnetes Bauteil (ohne Einhaltung von Abstandsflächen) angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Nebenräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/49 der Gemarkung Peißenberg (Wilhelm-Röntgen-Straße);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3163/49 der Gemarkung Peißenberg (Wilhelm-Röntgen-Straße) die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Nebenräumen beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“ an einer Gemeindestraße (Wilhelm-Röntgen-Straße).

Der betroffene Bereich befindet sich außerdem teilweise innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von 264 m² (Wandhöhe 6,105 m/Firsthöhe 7,38 m/Satteldachkonstruktion Dachneigung 12 Grad). Der überwiegende Teil des Gebäudes soll als eingeschossige Lagerhalle genutzt werden, im östlichen Gebäudebereich ist eine zweigeschossige Nutzung mit Büro- und Nebenräumen geplant.

Der Antrag wurde zur Vorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht. Aufgrund des in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises erfolgt jedoch eine Überleitung ins Baugenehmigungsverfahren (Hinweis: „Aus Gründen des Nachbarnschutzes sind alle gewerblichen Vorhaben auf den Fl.Nrn. 3163/5 (umfasst die heute abgeteilte Fl.Nr. 3163/49 der Gemarkung Peißenberg) und 3163/20 der Gemarkung Peißenberg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre immissionsschutzrechtliche Planungsverträglichkeit (Lärmschutz/Luftreinhaltung) zu überprüfen. Hierfür erforderliche Nachweise hat auf Anforderung der Antragsteller zu erbringen.“).

Des Weiteren verläuft über die o. g. Grundstücke eine Baulinie im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan für das „Wohngebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße“) mit Darstellung einer geschlossenen Bauweise. Da bereits mit der Aufteilung und Neubebauung des im Bebauungsplan dargestellten Gesamtgrundstückes Fl.Nr. 3163/5 der Gemarkung Peißenberg (heute Fl.Nrn. 3163/5, 3163/33 und 3163/49 der Gemarkung Peißenberg) die geschlossene Bauweise aufgegeben wurde, kann auf dem betroffenen Baugrundstück ausschließlich eine offene Bauweise realisiert werden.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 30.01.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Der Ausführung einer offenen Bauweise auf dem Baugrundstück kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken ebenfalls zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Vorberatender Teil:

4 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.11.2018 wurde das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ aus mehreren Gründen aufgehoben. Vom Grundeigentümer wurde nunmehr eine geänderte Entwurfsplanung für einen Bebauungsplan vorgelegt, der die Schaffung eines weiteren Baurechts für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs ermöglichen würde. Allerdings wurde deutlich mehr Baufläche dargestellt, als bisher in irgendeiner Form weder besprochen noch durch den Markt Peißenberg so beabsichtigt war. In der vorliegenden Form handelt es sich um eine Planung, welche das Grundstück vollkommen überfrachten würde. Auch sind zahlreiche Festsetzungen z. B. zur Abweichung von Abstandsflächenvorschriften enthalten, die noch genauer geprüft werden müssen.

Im Rahmen der Sitzung wird die Entwurfsplanung durch die Verwaltung ausführlich erläutert. Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass der Entwurf der Bauleitplanung mit Vertretern des Landratsamtes am 3.2.2020 besprochen wurde. Das Landratsamt sicherte zu, gerade hinsichtlich der festgelegten Abweichungen eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob diese Abweichungen überhaupt in der vorgelegten Form durch einen Bebauungsplan geregelt werden können. Das gilt auch für die an der Südseite dargestellte „Abstandsflächenreduzierung auf Null“ an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 3190/23 der Gemarkung Peißenberg. Die Verwaltung hält die Erweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg zwar grundsätzlich für möglich, in der vorgelegten Form jedoch als städtebaulich nicht vertretbar.

Folgendes Ergebnis der Vorprüfung des Landratsamtes ging bei der Verwaltung am heutigen Montag, 10.02.2020 per Mail ein:

Sehr geehrter Herr Schregle,

bei der Durchsicht der uns zugeleiteten Unterlagen zu o.g. Bauleitplanung haben wir Folgendes festgestellt: Das Mischungsverhältnis des gesamten Mischgebiets liegt nach derzeitiger Nutzung im Verhältnis 75 % (Wohnen) zu 25 % (Gewerbe). Da in den neu hinzukommenden Bereichen MI 2 – 4 ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, ist dann ein Mischungsverhältnis von ca. 42 % (Wohnen) zu 58 % (Gewerbe) möglich. Dies würde einer rechtskonformen Mischnutzung entsprechen. Die derzeit illegale Wohnnutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Bergwerkstraße 14 wurde in den jeweiligen Berechnungen bereits als Wohnnutzung berücksichtigt.

Da der Bebauungsplan die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO nicht anordnet, haben die Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude abstandsflächenverkürzende Wirkung. Diese Festsetzungsmöglichkeit kann jedoch nur zur Anwendung kommen, wenn die Schutzwirkungen des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung) trotzdem eingehalten werden. Die in der Begründung unter Punkt 3.3 gemachten Ausführungen sind zu allgemein gehalten um eine Abstandsflächenverkürzung rechtfertigen zu können.

Dazu ist allgemein anzumerken, daß die Begründung in Teilen (z.B. 3.2) einem anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Erding entnommen ist und mit der vorliegenden Planung in keiner Weise in Zusammenhang gebracht werden kann.

Im südwestlichen Bereich liegt die Baugrenze direkt auf der Grundstücksgrenze. Dies ist rechtlich nur möglich, wenn die Abstandsfläche durch Grunddienstbarkeit auf der Fl.Nr. 3190/123 übernommen wird.

Im südöstlichen Bereich rückt die Baugrenze sehr nahe an die zu erhaltenden Bäume heran. Hier wäre auch durch Begutachtung vor Ort zu prüfen, ob die Festsetzung der Baugrenze dem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

Weiterhin ist fraglich, ob durch die massive Bebauung die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) eingehalten werden können. Dies sollte im Hinblick auf die Belange der Wohnnutzung und Wohnqualität auf dem Grundstück gewährleistet werden auch und gerade unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Käufer der Wohnungen diese in Unkenntnis der nun vorgelegten massiven geplanten Bebauung erworben haben.

Über die weitere Vorgehensweise hat nun der Marktgemeinderat zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Nach eingehender Diskussion im Ausschuss wird festgestellt, dass die in der Entwurfsplanung dargestellte Erweiterung des Baurechts städtebaulich nicht sinnvoll ist. Den Ausführungen des Landratsamtes wird zugestimmt. Einer Erweiterung des Baurechts, welches die in der Entwurfsplanung dargestellten mit „MI 2“ und „MI 3“ beschriebenen Bereiche umfasst, könnte grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings ist auch hier zu prüfen, ob durch die Nähe der Baugrenze am südöstlichen Bereich der zu erhaltende Baumbestand nicht gefährdet wird. Hier wäre auch durch Begutachtung vor Ort zu prüfen, ob die Festsetzung der Baugrenze dem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

Durch den Entwurfsverfasser ist in enger Abstimmung mit der gemeindlichen Bauverwaltung eine geänderte Planung zu erstellen. Ebenfalls ist die Begründung zu überarbeiten und anzupassen. Zur Fortführung des Verfahrens ist zunächst die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 3190/123 der Gemarkung Peißenberg notwendig. Bis zu einem eventuellen Satzungsbeschluss ist diese Abstandsflächenübernahme dinglich zu sichern (Grunddienstbarkeit).

Erst nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen ist dieser Antrag nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

8:0
(ohne MGRin Punzet)

5 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Bergehalde"; Billigung der Entwurfsplanung; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 25.06.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, zur Zusammenführung der verschiedenen Ideen für Nutzungen auf der Alten Bergehalde und zur planerischen Darstellung Angebote von Planungsbüros einzuholen. Am 24.10.2018 wurde das Planungsbüro Rockinger gemäß Beschluss des Marktgemeinderates mit der Erstellung eines Grünordnungsplans beauftragt.

Als Grundlage hierfür wurden dem Planungsbüro die Ergebnisse aus dem „Gesprächskreis Alte Bergehalde“ unter der Leitung von Herrn Dr. Dürsch vom 13.07.2018 zur Verfügung gestellt. Zu diesem Gespräch wurden alle Fraktionen des Gemeinderates (jeweils 2 Vertreter), Vertreter des TSV, Vertreter des MC, Vertreter des Alpenvereins, Vertreter der AlpenOffroader, Betreiber des Verkehrsübungsplatzes, die Leitung der Bücherei, der Behindertenbeauftragte, Vertreter der Boule-Freunde, Vertreter des Seniorenbeirats, Vertreter des Jugendzentrums, der Referent für die Bergehalde sowie die 1. Bürgermeisterin mit Vertretern des gemeindlichen Bauamts eingeladen. Dieses Ergebnis wird von der Verwaltung im Rahmen der heutigen Sitzung ausführlich erläutert und diente als Grundlage für die jetzt vorliegende Planung.

Nach Förderzugsage durch die Regierung von Oberbayern hat sich im Planungsprozess ergeben, dass nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen war. Die Erhebungen hierzu wurden im Lauf des Jahres 2019 abgeschlossen und liegen seit 07. Februar 2020 endgültig vor. Im Vorfeld war als Zwischenschritt im Rahmen der saP ein Zonierungskonzept erstellt worden, welches Bereiche mit der Zielsetzung „Natur“ bzw. der Zielsetzung „Freizeitnutzung“ definiert. Auf diesen Grundlagen, also der Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Arbeitskreis und des Zonierungskonzepts, wurden den gewünschten Nutzungen verschiedene Bereiche zugewiesen. Ebenso ist der durch den Marktgemeinderat grundsätzlich angenommene Antrag auf Errichtung eines „Pumptracks“ berücksichtigt worden.

Als Ergebnis dieser zahlreichen Planungsschritte ist der vorliegende Entwurfsplan für einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Alte Bergehalde“ entstanden.

Um dieses Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erforderlich. Die Ausweisung müsste als „Sonstiges Sondergebiet – Freizeit und Erholung“ erfolgen. Das Plangebiet umfasst dabei das Grundstück Fl.Nr. 914 und Teil-

flächen des Grundstücks Fl.Nr. 919 (für die Brücke zum Festplatz), alle der Gemarkung Peißenberg.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Bergehalde“ zur Schaffung eines sonstigen Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ wird empfohlen. Die von der Verwaltung vorgelegte Entwurfsplanung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Obwohl sich nach den Ausführungen der Verwaltung die Nutzungswünsche im Norden der Alten Bergehalde konzentrieren, soll nach Ansicht des Ausschusses die Entwicklung „Zug um Zug“ erfolgen, wobei die nördlich geplanten Nutzungen nicht zwingend als Erstes umgesetzt werden müssen. So werden entgegen des Beschlusses des Marktgemeinderates die Rodungs- und Hiebsmaßnahmen in diesem nördlichen Bereich der Alten Bergehalde nicht mehr im Frühjahr 2020 durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

6 Kennnissgaben

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle
Schriftführung