



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 25.03.2020, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 19:47 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Herr Peter Blome
Frau Ursula Einberger
Herr Johann Fischer
Herr Jürgen Forstner
Herr Dr. Klaus Geldsetzer
Herr Peter Guffanti
Herr Robert Halbritter

Herr Werner Haseidl
Herr Georg Hutter jun.
Herr Peter Jungwirth
Herr Rudi Mach
Herr Simon Mooslechner
Herr Matthias Reichhart
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle

Personal

Herr Michael Liedl
Herr David Oppermann

Herr Johannes Pflieger
Herr Bernhard Schregle

Gäste

Herr Baldauf
Besucher
Presse

Architekt
2 Besucher
Hr. Jepsen vom Weilheimer Tagblatt

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Frau Petra Bauer
Herr Ernst Frohnheiser
Herr Werner Hoyer
Herr Georg Karl
Herr Dr.-Ing. Uli Mach
Frau Patricia Punzet
Frau Stephanie Träger
Herr Walter Wurzingner

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.02.2020 (ö.T.)
- 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 19.02.2020
- 4 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
- 4.1 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für des Bereich "Alter Bahnhof"; Änderung des Plangebiets; Neubezeichnung
- 4.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Freiflächenphotovoltaik-Anlage Alter Bahnhof"; Änderung des Planungsumgriffs/Plangebiets; Änderung der Bezeichnung
- 4.3 Stellungnahme des Marktes Peißenberg für die Ansiedlung eines Baumarkts mit Gartenmarkt in 86971 Peiting; Raumordnungsverfahren
- 5 Ersatz- und Erweiterungsbau Grundschule Josef-Zerhoch; Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Variationen der Dachausbildung ;
- 6 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Billigung der Entwurfsplanung; Fortführung des Verfahrens
- 7 Vorlage der Jahresrechnung 2019
- 8 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni eröffnet die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.
Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.02.2020 (ö.T.)

Die genehmigung der Sitzungsniederschrift kann nicht erfolgen, da diese versehentlich nicht versendet worden ist

3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 19.02.2020

Keine

4 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände

4.1 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für des Bereich "Alter Bahnhof"; Änderung des Plangebiets; Neubezeichnung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.09.2019 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417, 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, beschlossen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses wurden bereits erhebliche Bedenken der Anlieger im Ortsteil „Alter Bahnhof“ vorgebracht, die im Rahmen des nachfolgenden Verwaltungsverfahrens im Rahmen der Abwägung hätten behandelt und wohl eher nicht zu einer Einstellung des Verfahrens geführt hätten. Die Energiegenossenschaft Peißenberg eG hat jedoch in Zusammenarbeit mit den Gemeindewerken Peißenberg KU trotzdem bereits die Prüfung eines Alternativstandorts durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Errichtung der Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zu einer wesentlich geringeren Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds und auch zu einer geringeren Wahrnehmbarkeit führt.

Aus diesem Grund wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den vorgenannten Grundstücken aufzuheben und die die die Änderung des Flächennutzungsplanes dagegen für das Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zu beschließen.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.09.2019 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417, 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357,

alle der Gemarkung Peißenberg, wird aufgehoben. Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Aufhebung des Änderungsbeschlusses beauftragt.

Weiter wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die vorgelegte Entwurfsplanung hierzu wird gebilligt. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

Beschluss:

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.09.2019 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417, 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, wird aufgehoben. Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Aufhebung des Änderungsbeschlusses beauftragt.

Weiter wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die vorgelegte Entwurfsplanung hierzu wird gebilligt. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

17:0

4.2 Vollzug des BauGB; Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Freiflächenphotovoltaik-Anlage Alter Bahnhof"; Änderung des Planungsumgriffs/Plangebiets; Änderung der Bezeichnung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.01.2020 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417, 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, beschlossen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung wurden bereits erhebliche Bedenken der Anlieger im Ortsteil „Alter Bahnhof“ vorgebracht, die im Rahmen des nachfolgenden Verwaltungsverfahrens im Rahmen der Abwägung hätten behandelt und wohl eher nicht zu einer Einstellung des Verfahrens geführt hätten. Die Energiegenossenschaft Peißenberg eG hat in Zusammenarbeit mit den Gemeindewerken Peißenberg KU trotzdem bereits die Prüfung eines Alternativstandorts durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Errichtung der Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zu einer wesentlich geringeren Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds und auch zu einer geringeren Wahrnehmbarkeit führt.

Aus diesem Grund wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den vorgenannten Grundstücken aufzuheben und die die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zu beschließen. Die Bezeichnung sollte dabei in „Bebauungsplan für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichlweg“ geändert werden, um eine bessere Bezeichnung der Lage zu erhalten.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.01.2020 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417, 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, wird aufgehoben. Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt.

Weiter wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die vorgelegte Entwurfsplanung hierzu wird gebilligt. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichlweg“.

Beschluss:

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.01.2020 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2416, 2417, 2418, 2419, 2358, 2390 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2290, 2359, 2360 und 2357, alle der Gemarkung Peißenberg, wird aufgehoben. Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt.

Weiter wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 4116/2 der Gemarkung Peißenberg zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die vorgelegte Entwurfsplanung hierzu wird gebilligt. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Freiflächen-Photovoltaikanlage am Dornbichlweg“.

Abstimmungsergebnis:

17:0

4.3 Stellungnahme des Marktes Peißenberg für die Ansiedlung eines Baumarkts mit Gartenmarkt in 86971 Peiting; Raumordnungsverfahren

Sachverhalt:

Die Herimo GmbH & Co. KG/Georg Jos. Kaes GmbH plant, in Peiting am Zeißlerweg einen Bau- und Gartenmarkt (V-Baumarkt) mit angegliederter Waschstraße und Waschboxen zu errichten. Es sollen 240 ebenerdige Parkplätze entstehen.

Der Standort liegt in einem neu zu schaffenden Sondergebiet im Süden von Peiting am Zeißlerweg und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Zeißlerweg an. Es handelt sich dabei um eine städtebauliche Randlage im Sinne des LEP 5.3.2.

LEP Kapitel 5.3.2:

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *-das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *-die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Anmerkung/Ausführungen hierzu:

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Diese Einzelhandelsgroßprojekte verfügen über ein deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs und konnten auch nach bisheriger Rechtslage ausnahmsweise in Randlagen angesiedelt werden, da ihre Standorte besonders gut erreichbar sein und umfangreiche geeignete Flächen aufweisen müssen.

In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.

Die Prüfung, ob eine geeignete Flächen innerhalb der geschlossenen Ortslage möglich ist, wurde durch den Markt Peiting jedoch bereits geprüft. Nach Aussage der Projektbeschreibung ist der jetzt geplante Standort bereits im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2014 im dortigen Standort-/Zentrenkonzepts definiert. Diese Randzone eignet sich aus der städtebaulichen Sicht des Marktes Peißenberg speziell für Einzelhandelsbetriebe, die nur eingeschränkt für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte geeignet sind.

Die Verkaufsfläche (gewichtet) soll insgesamt 7.766 m² betragen. Die Grundstücksfläche des geplanten Bau- und Gartenmarkts beträgt 28.188 m².

Die Prognose, inwieweit unter den bestehenden Ausgangsbedingungen durch die Verkaufsfläche- und Sortimentsattraktivität des Bau- und Gartenmarkt-Vorhabens Peiting eine Einkaufsorientierung auf das geplante Vorhaben zu erwarten ist, erfolgt einzelgemeindlich. In den für jede Gemeinde zu ermittelnden Prognosewert flossen folgende Angaben ein, welche die Einkaufsbeziehungen und damit die aus Vorhabensicht erfolgenden Einzugsgebietsorientierungen bestimmen, ein:

- Die Einkaufsattraktivität des Bau-/Gartenmarkt-Vorhabens in Peiting, gemessen an der Verkaufsflächenveränderung im Standortgefüge und der Attraktivität des Betreibers V-Markt
- die Wettbewerbssituation, gemessen an den sortimentspezifischen Ausbauständen und
- die Zeit-Wege-Beziehungen der Einwohner im durch sich überschneidende Einzugsgebiete geprägten Verflechtungsraum, gemessen an den Zeit-/Wegedistanzen (Pkw) und der Erreichbarkeitsgunst im bestehenden Straßennetz.

Die Feststellung der Untergrenze der Kaufkraftbindung durch ein Vorhaben, ab welcher eine Gemeinde zu einem Projekteinzugsbereich gezählt werden kann, findet weder in Wissenschaft noch Praxis eine verlässliche Klärung. Eine gängige Größe, welche besonders bei gesamtgemeindlichen Standort- und Marktuntersuchungen Verwendung findet, liegt bei 10 Prozent. Bei diesem Wert ist eine Zuordnung einer Gemeinde zu einem Einzugsgebiet klar erkennbar.

Es wird in der Vorhabenbeschreibung dazu in 3 Zonen unterschieden, welche folgende Bedeutung haben:

- Zone I: 10 min-Fahrisonochrone
- Zone II: 20 min-Fahrisonochrone
- Zone III: 30 min-Fahrisonochrone

Der Markt Peißenberg ist der Zone III zugeordnet, was allerdings immer noch eine Kaufkraftbindung von 5-20 Prozent bedeutet.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde überprüft das Vorhaben gemäß Art. 24 und 25 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i. V. m. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Sie unterrichtet hiermit die Beteiligten von diesem raumbedeutsamen Vorhaben und bittet um Stellungnahme im Rahmen der wahrzunehmenden Belange und um Bekanntgabe zur berücksichtigender Planungen und Interessen bis zum 03.05.2020.

Eine Kaufkraftbindung von 5-20 Prozent könnten zu einem erheblichen Verlust für den örtlichen Baumarkt und auch die beiden größeren Gärtnerei- und Gartenmarkt führen. Weiter ist zu befürchten, dass der Markt Peißenberg als Mittelzentrum erheblich an Attraktivität als Einkaufsstandort verliert. Aus diesem Grund ist nach Ansicht der Verwaltung das o. g. Vorhaben innerhalb des Marktes Peiting als negativ zu bewerten.

Beschlussvorschlag des Ausschusses:

Der Ausschuss ist der Ansicht, dass eine Kaufkraftbindung von 5-20 Prozent zu einem erheblichen Verlust für den örtlichen Baumarkt und auch die beiden größeren Gärtnerei- und Gartenmarkt führen könnte. Weiter ist zu befürchten, dass der Markt Peißenberg als Mittelzentrum erheblich an Attraktivität als Einkaufsstandort verliert. Aus diesem Grund ist nach Ansicht des Ausschusses das o. g. Vorhaben innerhalb des Marktes Peiting als negativ zu bewerten. Weiter wurde festgestellt, dass der Baumarkt im Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg durch den bereits bestehenden Gartenmarkt einer Sortimentsbeschränkung unterliegt und gerade in diesem Bereich nicht mehr erweitert werden kann, um z. B. mit dem neuen Bau- und Gartenmarkt in Peiting in Konkurrenz zu treten. Auch wird die dargestellte Entfernung des Marktes Peißenberg zum geplanten Markt in Peiting in Zone III (30 Minuten) angezweifelt. Durch die gute Anbindung Peißenbergs an die B 472 und der zwischenzeitlich erfolgten Verkehrsfreigabe der OU Hohenpeißenberg kann diese Fahrzeit deutlich unterschritten werden, was zu einer Attraktivitätssteigerung des Marktes in Peiting und damit einem weiteren Kaufkraftverlust des Marktes Peißenberg führen könnte. Aus den vorgenannten Gründen schlägt der Ausschuss vor, eine negative Stellungnahme an die Regierung von Oberbayern abzugeben, allerdings soll vor einer Beschlussfassung nochmals die Beratung und Diskussion in den Fraktionen erfolgen. Die Verwaltung wird hierzu die Projektbeschreibung mit der Niederschrift an die Fraktionssprecher versenden lassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat ist der Ansicht, dass eine Kaufkraftbindung von 5-20 Prozent zu einem erheblichen Verlust für den örtlichen Baumarkt und auch die beiden größeren Gärtnerei- und Gartenmarkt führt. Weiter ist zu befürchten, dass der Markt Peißenberg als Mittelzentrum erheblich an Attraktivität als Einkaufsstandort verliert. Aus diesem Grund ist nach Ansicht des Marktgemeinderates das o. g. Vorhaben innerhalb des Marktes Peiting als negativ zu bewerten. Weiter wurde festgestellt, dass der Baumarkt im Gemeindegebiet des Marktes Peißenberg durch den bereits bestehenden Gartenmarkt einer Sortimentsbeschränkung unterliegt und gerade in diesem Bereich nicht mehr erweitert werden kann, um z. B. mit dem neuen Bau- und Gartenmarkt in Peiting in Konkurrenz zu treten. Auch wird die dargestellte Entfernung des Marktes Peißenberg zum geplanten Markt in Peiting in Zone III (30 Minuten) angezweifelt. Durch die gute Anbindung Peißenbergs an die B 472 und der zwischenzeitlich erfolgten Verkehrsfreigabe der OU Hohenpeißenberg kann diese Fahrzeit deutlich unterschritten werden, was zu einer Attraktivitätssteigerung des Marktes in Peiting und damit einem weiteren Kaufkraftverlust des Marktes Peißenberg führen könnte. Aus den vorgenannten Gründen wird die Verwaltung beauftragt, fristgerecht eine negative Stellungnahme an die Regierung von Oberbayern unter Angabe der vorgenannten Gründe abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

17:0

5 Ersatz-und Erweiterungsbau Grundschule Josef-Zerhoch; Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Variationen der Dachausbildung ;

Sachverhalt:

Herr Baldauf vom Architekturbüro Baldauf, Prill, Lutz stellt die Entwurfsplanung für die Erweiterung und den Umbau der Josef-Zerhoch-Grundschule vor.

Drei Entwurfsplanungsvarianten wurden in Zusammenarbeit mit den Fachplanern und dem Bauamt von den Architekten erarbeitet.

Entwurfsvariante 1: Erweiterungsbau mit „grünem Klassenzimmer“:

Auf dem Flachdach, ausgebildet als Gründach könnte ein „grünes Klassenzimmer“ geschaffen werden. Durch die Erstellung eines Schulgartens kann naturnaher Unterricht gestaltet werden.

Kostenberechnung Entwurfsvariante 1:

	KG 200-400	KG 500	KG 700	Ges.kosten brutto
<u>Erweiterung (Neubau)</u>				
Gebäude mit „grünem Kl.zimmer“; nicht förderfähig	2.630.094,81 €			
Außenanlagen zur Pestalozzistraße		156.341,01 €		
Nebenkosten			647.487,32 €	
<hr/> Summe	2.630.094,81	156.341,01	647.487,32	3.433.923,14 €

Umbau (förderfähig)

Außenanlagen Innen- 101.673,00 €

Hof, Grundausbau Zusatz Endausstattung			29.851,75 €	
Umbau im/am Bestand	358.346,95 €			
Nebenkosten			113.832,06 €	
Summe	358.346,95	131.524,75	113.832,06	603.703,76 €
Gesamtkosten mit Endausstattung Innenhof				4.037.626,90 €
Gesamtkosten mit Grundausbau Innenhof				4.007.775,15 €

Entwurfsvariante 2: Erweiterungsbau mit begrüntem Gefälledach vorbereitet für PV-Anlage:

Auf dem Flachdach, ausgebildet als begrüntes Gefälledach, könnten Photovoltaikmodule installiert werden. Möglich sind die Option Vollbelegung mit PV-Modulen mit direkter Errichtung auf dem Gründach oder die Option grünes begehbare Terrassendach mit PV-Modulen zur Hälfte der Dachfläche auf einer Pergolakonstruktion belegt. Kostentechnisch können für beide Optionen die gleichen Beträge angesetzt werden.

Unterschied zur Entwurfsvariante 1:

- Einfacher Dachausstieg; vereinfachte Treppe auf das Dach
- Entfall der Umwehrgeländer der Attika
- Entfall der Ausstattung „grünes Klassenzimmer“

Vorteile der Entwurfsvariante 2:

- Sehr guter Wirkungsgrad der PV-Anlage wegen Kühlung hervorgerufen durch das Gründach
- Kompensation der versiegelten Flächen durch die Dachbegrünung
- Optimaler Wirkungsgrad durch Südausrichtung der PV-Anlage mit steilem Neigungswinkel
- Entwässerung durch klares Gefälle nach Außen
- Geringere Auslegung der Regenentwässerung durch Aufnahme des Wassers am Gründach
- Lebensraum für Insekten - Artenvielfalt

Kostenberechnung Entwurfsvariante 2:

	KG 200-400	KG 500	KG 700	Ges.kosten brutto
<u>Erweiterung (Neubau)</u>				
Gebäude ohne „grünes Kl.zimmer“, geneigtes Gründach mit einfacher Ausstattung	2.554.082,37 €			
Außenanlagen zur Pestalozzistraße		156.341,01 €		
Nebenkosten			644.783,62 €	
Summe	2.554.082,37	156.341,01	644.783,62	3.355.207,00 €

Umbau (förderfähig)

Außenanlagen Innenhof, Grundausbau	101.673,00 €
------------------------------------	--------------

Zusatz Endausstattung				29.851,75 €
Umbau im/am Bestand	358.346,95 €			
Nebenkosten				113.832,06 €
Summe	358.346,95	131.524,75	116.535,76	606.407,46 €
Gesamtkosten mit Endausstattung Innenhof				3.961.614,46 €
Gesamtkosten mit Grundausrüstung Innenhof				3.931.762,71 €

Entwurfsvariante 3: Erweiterungsbau mit Pult- oder Satteldach als Blechdach:

Auf der Decke über 1. Obergeschoß wird ein geneigtes Blechdach errichtet.

Eigenschaften dieser Entwurfsvariante:

- Belegung der Dachfläche mit Photovoltaik ist möglich, jedoch nur mit flachem Winkel und Ostausrichtung mit geringem Wirkungsgrad
- Ungünstige Innenhoffassade bei Pultdachlösung, starke Erhöhung und Verschattung des Innenhofes
- Ungünstige Nordansicht bei Satteldachlösung; Asymmetrie
- Wegen Rücksprung des Grundrisses keine einheitliche Dachform möglich

Kostenberechnung Entwurfsvariante 3:

	KG 200-400	KG 500	KG 700	Ges.kosten brutto
<u>Erweiterung (Neubau)</u>				
Gebäude ohne „grünes Kl.zimmer“, geneigtes Blechdach	2.581.452,37 €			
Außenanlagen zur Pestalozzistraße		156.341,01 €		
Nebenkosten			645.771,82 €	
Summe	2.581.452,37	156.341,01	645.771,82	3.383.565,20 €

Umbau (förderfähig)

Außenanlagen Innenhof, Grundausbau		101.673,00 €		
Zusatz Endausstattung		29.851,75 €		
Umbau im/am Bestand	358.346,95 €			
Nebenkosten			115.547,56 €	
Summe	358.346,95	131.524,75	115.547,56	605.419,26 €
Gesamtkosten mit Endausstattung Innenhof				3.988.984,46 €
Gesamtkosten mit Grundausrüstung Innenhof				3.959.132,71 €

Im Plenum werden die drei Entwurfsvarianten eingehend diskutiert.

Herr Liedl, Marktkämmerer, favorisiert aus finanzieller und förder technischer Sicht die Entwurfsvariante 2.

Am Ende der Debatte wird über die Weiterverfolgung der Entwurfsvariante für die Planung abgestimmt.

Beschluss:

*Entwurfsvariante 3, Erweiterungsbau mit Pult- oder Satteldach als Blechdach:
Die Entwurfsvariante wird abgelehnt.*

Abstimmungsergebnis:

13:4

Beschluss:

*Entwurfsvariante 2, Erweiterungsbau mit begrüntem Gefälledach vorbereitet für PV-Anlage:
Die Entwurfsvariante wird abgelehnt.*

Abstimmungsergebnis:

10:7

Beschluss:

*Entwurfsvariante 1, Erweiterungsbau mit „grünem Klassenzimmer“:
Die Entwurfsvariante wird angenommen.*

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Regierung von Oberbayern einen Zuwendungsantrag für die Baumaßnahme zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

9:8

6 Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"; Biligung der Entwurfsplanung; Fortführung des Verfahrens

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 eine Entwurfsplanung vorgelegt, die in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.02.2020 vorgelegt und beraten wurde. Allerdings wurde dabei deutlich mehr Baufläche dargestellt, als bisher in irgendeiner Form weder besprochen noch durch den Markt Peißenberg so beabsichtigt war. In der zu dieser Sitzung vorgelegten Entwurf handelte es sich um eine Planung, welche das Grundstück vollkommen überfrachten würde. Auch waren zahlreiche Festsetzungen z. B. zur Abweichung von Abstandsflächenvorschriften enthalten, die noch genauer geprüft werden mussten. Auf die möglicherweise durch diese Planung entstehenden Probleme wurde durch die Verwaltung, unterlegt mit einer Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, deutlich hingewiesen.

Nach eingehender Diskussion im Plenum wurde festgestellt, dass die in der Entwurfsplanung dargestellte Erweiterung des Baurechts städtebaulich nicht sinnvoll ist. Den Ausführungen des Landratsamtes wurde 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.

Es wurde weiter festgelegt, dass durch den Entwurfsverfasser in enger Abstimmung mit der gemeindlichen Bauverwaltung eine geänderte Planung zu erstellen ist. Ebenfalls ist die Begrün-

derung 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.

Die geänderten Planunterlagen wurden nun zur weiteren Beratung vorgelegt. Die Baugrenzen sind auf die Gebiet „MI 2“ und „MI 3“ zurückgenommen worden. Auch liegt eine Erklärung der Grundstücksnachbarn zur Übernahme von Abstandsflächen mittlerweile vor. Ob die geplante Bebauung der südöstlich gelegene Baumbestand erhalten werden kann, wäre im weiteren folgenden Verwaltungsverfahren noch zu prüfen. Nach Ansicht der Verwaltung könnte das Änderungsverfahren nun mit der Billigung der vorgelegten Entwurfsplanung und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fortgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ beschlossen. Die vorgelegte Entwurfsplanung wird gebilligt. Die gemeindliche Bauverwaltung wird beauftragt, das erforderliche Änderungsverfahren fortzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

17:0

7 Vorlage der Jahresrechnung 2019

Sachverhalt:

Die Jahresrechnung ist nach Art. 102 Abs. 2 GO innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres zu erstellen.

Die Mitglieder des Marktgemeinderates erhalten in diesem Zusammenhang den Rechenschaftsbericht zusammen mit diversen Anlagen (Vermögensübersicht, Übersicht über die Rücklagen, Übersicht über die Schulden, Übersicht zur Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit und Verzeichnis über die gebildeten Haushaltsausgabereste).

Aus dem Verwaltungshaushalt kann eine Zuführung an den Vermögenshaushalt in Höhe von 2.888.547,81 EUR geleistet werden. Kredite zur Finanzierung des Vermögenshaushaltes waren nicht erforderlich. Bei der Feststellung des Ergebnisses der Haushaltsrechnung erforderlichen Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen und der Soll-Ausgaben des Haushaltsjahres unter Berücksichtigung der Haushaltsreste entstand ein Überschuss in Höhe von 323.950,74 EUR. Dieser wurde in der abzuschließenden Jahresrechnung gemäß § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV der allgemeinen Rücklage zugeführt.

Beschluss:

Von der vorgelegten Jahresrechnung wird Kenntnis genommen. Der Rechnungsprüfungsausschuss soll die Jahresrechnung umgehend prüfen (Art. 103 GO) und dem Marktgemeinderat berichten, damit der Feststellungsbeschluss gem. Art. 102 Abs. 3 GO herbeigeführt werden kann. Ein passender Prüfungstermin soll zwischen den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses und der Verwaltung abgesprochen werden.

Abstimmungsergebnis:

17:0

Sitzungstermine:

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass angesichts der Einschränkungen durch Corona die Ausschusssitzungen am 14.04. sowie die Gemeinderatssitzung am 29.04.2020 entfallen.

In der Gemeinderatssitzung am 22.04.2020 wird nur das behandelt, was dringend notwendig ist.

Außerdem wird eine kurze Verabschiedung der scheidenden Gemeinderäte erfolgen. Ein anschließendes gemeinsames Essen ist leider nicht möglich. Die Vorsitzende schlägt vor, dass dies durch den neuen Bürgermeister nach der Coronakrise nachgeholt wird.

Haushalt 2020

Der Haushalt 2020 wird als PDF an alle jetzigen sowie dann auch die neuen Gemeinderäte versendet.

Lob an EDV:

Herr MGR Blome bittet den EDV-lern ein großes Lob für die Darstellung der Wahlergebnisse auszurichten. Peißenberg sei – im Gegensatz zu anderen Gemeinden - jederzeit und auch auf dem Handy abrufbar gewesen. MGR Herr Forstner schließt sich den Äußerungen von Herrn Blome an.

Rechnungsprüfungsausschuss

MGR Herr Dr. Geldsetzer als Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses fragt nach, ob noch weitere Prüfungsthemen vorliegen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Johannes Pfleger
Schriftführung