



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.11.2020, Beginn: 19:30 Uhr, Ende 20:36 Uhr
Ort: in der Tiefstollenhalle

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Anton Höck

Herr Robert Pickert
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz

Personal

Frau Sonja Mayer
Herr Bernhard Schregle
Herr Stefan Pröbstl

Gäste

Besucher
Herr Rudi Mach
Presse

11 Zuhörer

Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

Abwesend:

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich:

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Beschließender Teil:

- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 12.10.2020
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Wasserhochbehälters als Lager für pyrotechnische Gegenstände auf dem Grundstück Fl.Nr. 3029/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe St. Michelsweg/Schweiber)
 - 3.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Ludwigstraße II" zur Errichtung eines Gartenpavillons auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/4 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 53)
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 32 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 71 und 725 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ebertstraße)
 - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden mit 18 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 725 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ebertstraße)

- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Vorberatender Teil:

- 5 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Bebauungsplanes für ein Gebiet "An der Ludwigstraße II" (Feuerwehrgerätehaus)
- 6 Umgestaltung der Alten Bergehalde; Festlegung der weiteren Vorgehensweise; Umsetzungsbeschluss
- 7 Kindergarten Regenbogen; Umbau/Sanierung des Gebäudes und der Außenanlagen; Wiedervorlage; Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 8 Kenntnissgaben

I. Öffentlich:

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende Herr Frank Zellner begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 12.10.2020

Die Sitzungsniederschrift vom 12.10.2020 (ö.T.) wurde einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Wasserhochbehälters als Lager für pyrotechnische Gegenstände auf dem Grundstück Fl.Nr. 3029/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe St. Michelsweg/Schweiber)

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 3029/2 der Gemarkung Peißenberg (Nähe St. Michelsweg/Schweiber) eine Umnutzung des ehemaligen Wasserhochbehälters zur Lagerung von pyrotechnischen Gegenständen beabsichtigt.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde am 14.10.2020 beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereicht und am 16.10.2020 zur Stellungnahme an den Markt Peißenberg weitergeleitet.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist der betroffene Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Eine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen besteht nicht, die Erschließung ist damit zunächst nicht gesichert. Gemäß der Gefahrenhinweiskarte Alpenvorland ist im näheren Umfeld außerdem eine Rutschanfälligkeit mit Hangabbrüchen dargestellt.

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung wurde den Antragsunterlagen neben einem Lageplanauszug die nachfolgende Baubeschreibung beigelegt (weitere Grundrisse/Ansichten/Schnitte usw. wurden nicht vorgelegt):

„In der alten Wasserreserve am Michelsbach/Thalackerstraße in Peißenberg sollen pyrotechnische Gegenstände im Sinne der Kleinmengenregelung entsprechend der 2. SprengV, Anlage 6, Zeile 4, bis 5 kg 1.1G bzw. Anlage 6, Zeile 7, bis 50 kg 1.3G unter Einhaltung der sprengstoffrechtlichen Bestimmungen gelagert werden. Der Aufbewahrungsort in der Wasserreserve ist im Lageplan eingezeichnet und befindet sich in der linken Kammer mit den Abmessungen 1,5 m x 1,5 m x 2,0 m Höhe. Das Baumaterial soll aus Leichtbauziegeln und einer Brandschutztür bestehen. Wie schon bei der Besichtigung mit einem Vertreter des Gewerbeaufsichtsamtes München, Abt. Sprengstoffrecht festgestellt, ist für die Lagerung pyrotechnischer Gegenstände im Sommerhalbjahr eine Lufttrocknungsanlage erforderlich. Die benötigte Energie für die Adsorptionsluftentfeuchtungsanlage DST 10 soll über Wind- und Solarenergie erreicht werden. Diese kleine Solaranlage (etwa 1,5 m x 1,5 m) soll auf einem Gittermast von 9,5 m Höhe (bis 10 m Höhe sind meines Wissens nach verfahrensfrei möglich) den Strom liefern. Der untere Teil des Gittermastes soll sich über dem bautechnisch empfindlicheren (undichte Dehnungsfuge/Dehnungsriss von 3,5 m) Eingangsbereich befinden (2,5 m x 3,5 m) und soll für die Solar-Akkus (diese müssen lt. SprengG außerhalb des Lagers aufgestellt sein) genutzt werden

sowie den Eingangsbereich vor Feuchtigkeit schützen. Weiterhin ist beabsichtigt, eine kleinlandwirtschaftliche, gewerbliche Bienenzucht im unteren Teil des Gittermastes einzurichten.“

Im Zuge einer Baukontrolle durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde bereits im Juni 2020 festgestellt, dass auf dem betroffenen Grundstück ein Unterstand für ein Stromaggregat und einen Holzspalter sowie ein Gittergestell auf dem ehemaligen Wasserhochbehälter errichtet wurden.

Aus Sicht der Bauverwaltung könnte eine reine Lagernutzung im Außenbereich zugelassen werden (wie bereits in einem ähnlichen Fall erfolgt), ggf. wäre eine Einordnung des Vorhabens gemäß § 35 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB möglich („Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es (Nr. 4) wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll“).

Die Genehmigungsfähigkeit der Lagernutzung wurde auch von Seiten des Landratsamtes bereits grundsätzlich positiv bewertet.

Die darüber hinaus in den Antragsunterlagen beschriebene (verfahrensfreie) Aufstellung eines Gittermastes (Höhe 9,50 m) mit Installation einer Solar- und/oder Windkraftanlage wird von Seiten der Bauverwaltung wie folgt bewertet:

Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB (Bauen im Außenbereich) ergibt sich zunächst die Möglichkeit „der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist“. Aufgrund einer im Kommentar zur BayBO (Simon/Busse) genannten Definition zur Unterordnung von Solaranlagen im Rahmen verfahrensfreier Bauvorhaben (Auszug: „Dabei muss die Solaranlage dem Gebäude baulich untergeordnet sein, so dass Anlagen nicht erfasst werden, deren Flächen über die Dachfläche oder die Wandfläche des Gebäudes hinausgehen.“) wird die Zulässigkeit der vorgesehenen Konstruktion im Außenbereich mit einer Höhe von 9,50 m über dem bestehenden Bauwerk allerdings äußerst kritisch gesehen, insbesondere scheidet eine verfahrensfreie Errichtung aus Sicht der Bauverwaltung aus.

Die Verfahrensfreiheit von Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 b) BayBO) erstreckt sich auf selbständige Bauvorhaben. Wird die Kleinwindkraftanlage als Teil eines anderen Vorhabens, insbesondere eines Gesamtbauvorhabens errichtet, unterliegt sie gemäß Kommentar zur BayBO der Baugenehmigungspflicht.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 23.10.2020.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur geplanten Nutzungsänderung des ehemaligen Wasserhochbehälters zur Lagerung von pyrotechnischen Gegenständen wird grundsätzlich hergestellt.

Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist jedoch abschließend durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen. Dies bezieht sich auch auf die außerdem beabsichtigte „kleinlandwirtschaftliche, gewerbliche Bienenzucht“.

Da dem Antrag auf Baugenehmigung bisher ausschließlich ein Lageplanauszug sowie eine Baubeschreibung beigefügt wurden, sind im Rahmen der weiteren Sachbearbeitung durch das Landratsamt ggf. weitere Planunterlagen erforderlich und nachzufordern.

Die Errichtung eines Gittermastes mit Solar- und/oder Windkraftanlage im Rahmen eines verfahrensfreien Bauvorhabens wird aus den im Sachverhalt genannten Gründen kritisch gesehen, diesbezüglich soll ebenfalls eine abschließende Beurteilung durch das Landratsamt erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Ludwigstraße II" zur Errichtung eines Gartenpavillons auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/4 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 53)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/4 der Gemarkung Peißenberg (Ebertstraße 53) die Errichtung eines Gartenpavillons in Holzkonstruktion mit einer Grundfläche von 8,4 m² (3 m x 2,80 m) im westlichen Grundstücksbereich beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ an einer Gemeindestraße (Ebertstraße).

Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Der Antragsteller wurde diesbezüglich von der Bauverwaltung darauf hingewiesen, dass neben dem baurechtlichen Verfahren des Weiteren die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich ist.

Das Gebäude umfasst einen umbauten Raum von max. 25 m³, damit wäre zunächst eine verfahrensfreie Errichtung des Pavillons gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a) BayBO (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³) möglich.

Gemäß den Regelungen des genannten Bebauungsplanes aus den 1990er Jahren ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden allerdings grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nach den vorliegenden Baugrenzen auf dem Grundstück würde sich der geplante Pavillon größtenteils außerhalb dieser Baugrenzen befinden. Hierfür wird die Erteilung einer isolierten Befreiung zur Zulassung des Gebäudes außerhalb der bestehenden Baugrenzen beantragt.

Im umliegenden Bereich sind in den vergangenen Jahrzehnten bereits vermehrt Nebengebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen entstanden. Aus Sicht der Bauverwaltung könnte daher auf dem betroffenen Baugrundstück zur Errichtung des geplanten Gebäudes mit der vorgesehenen Lage der Erteilung einer entsprechenden Befreiung zugestimmt werden.

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

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ aufgrund der Unterlagen vom 20.10.2020.

Der Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Errichtung des im Sachverhalt beschriebenen Gebäudes außerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 32 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 71 und 725 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ebertstraße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 71 und 725 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ebertstraße) die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten und Tiefgarage beabsichtigt.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ an einer Gemeindestraße (Ebertstraße). Im Rahmen der geplanten Neubebauung der betroffenen Grundstücke erfolgte bereits im Jahr 2018 eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (2. Änderung). Darüber hinaus wird derzeit ein weiteres Änderungsverfahren durchgeführt (3. Änderung), das aktuell allerdings noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Die Zulassung des Vorhabens soll daher gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erfolgen. Der Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Die genannten Mehrfamilienhäuser sollen jeweils 16 Wohneinheiten beinhalten. Gemäß Bebauungsplan ist eine Bebauung mit jeweils drei Vollgeschossen (Firsthöhe 11,085 m/Wandhöhe 6,88 m ab OK-EG-FFB) vorgesehen. Außerdem ist die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 54 Stellplätzen beabsichtigt, die Zu- und Abfahrt erfolgt über ein entsprechendes Bauwerk östlich der geplanten Mehrfamilienhäuser. Des Weiteren sollen acht oberirdische Stellplätze geschaffen werden. Der Stellplatzbedarf für die beiden Mehrfamilienhäuser wurde in den Antragsunterlagen - bezogen auf die vorgesehenen Wohnungsgrößen - mit 52 Stellplätzen ermittelt.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 30.10.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird in Verbindung mit § 33 BauGB zur Zulassung des Vorhabens während der Planaufstellung hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden mit 18 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 725 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ebertstraße)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 725 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ebertstraße) die Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Gebäuden mit acht und zehn Reihenhäusern vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ an einer Gemeindestraße (Ebertstraße). Im Rahmen der geplanten Neubebauung des betroffenen Grundstückes erfolgte bereits im Jahr 2018 eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (2. Änderung). Darüber hinaus wird derzeit ein weiteres Änderungsverfahren durchgeführt (3. Änderung), das aktuell allerdings noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Die Zulassung des Vorhabens soll daher gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erfolgen. Der Bereich befindet sich außerdem innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß Bebauungsplan ist eine Bebauung mit jeweils zwei Vollgeschossen (Firsthöhe 11,04 m/Wandhöhe 6,84 m ab OK-EG-FFB) vorgesehen. Pro Wohneinheit ist die Anlage je eines Stellplatzes in den jeweiligen Vorgartenzonen beabsichtigt, außerdem ist im westlichen Grundstücksbereich die Schaffung einer weiteren Parkplatzfläche mit 18 Stellplätzen geplant.

Da es sich jeweils um Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten handelt, wird gemäß Art. 48 BayBO grundsätzlich die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum erforderlich. Aufgrund der im Zuge des vorliegenden Überschwemmungsgebietes zu treffenden, baulichen Maßnahmen wäre im Rahmen der geplanten Reihenhausbebauung lt. Antragsunterlagen eine entsprechende Umsetzung allerdings schwierig zu realisieren. Hierzu wird die Erteilung einer Abweichung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau von den genannten Regelungen der BayBO beantragt. In diesem Zusammenhang wird im Antrag im Zuge einer Gesamtbetrachtung auf die ebenfalls geplanten Mehrfamilienhäuser im östlichen Grundstücksbereich verwiesen, deren 32 Wohneinheiten vollständig barrierefrei zu erreichen sind.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss 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 30.10.2020. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird in Verbindung mit § 33 BauGB zur Zulassung des Vorhabens während der Planaufstellung hergestellt.

Gemäß der geplanten, dritten Änderung des Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich, die Dachgeschosse sind daher zwingend als Nicht-Vollgeschosse auszuführen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

Vorberatender Teil:

5 Vollzug des BauGB; 4. Änderung des Bebauungsplanes für ein Gebiet "An der Ludwigstraße II" (Feuerwehrgerätehaus)

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 03.07.2019 wurden die Planungen zur Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses vorgestellt. Insbesondere sind Anbauten an der Ostseite (Fahrzeugstellplatz mit Verbindungsgang zur An- und Ablieferung), Erweiterung der Werkstätten an der Westseite und der Anbau einer weiteren Garage an der Nordseite geplant.

Das Grundstück Fl.Nr. 723/2 der Gemarkung Peißenberg (Eberstraße 49 – Feuerwehrgerätehaus) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“. Die derzeit geplanten notwendigen Anbauten liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Ebenso wurde für das auf dem Grundstück Fl.Nr. 723/3 der Gemarkung Peißenberg bestehende Gebäude (BRK-Rettungswache) Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen (Überschreiten der Baugrenzen).

Im Zuge der derzeit laufenden Planungen zur Sanierung und zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses würde es sich anbieten, auch eine Änderung des Bebauungsplanes parallel durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zeitnah schaffen zu können. In diesem Zusammenhang könnten auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Rettungswache, sowie die Anlegung einer gemeinsamen Zufahrt und auch Stellplatzflächen für beide Einrichtungen geplant werden.

Die Verwaltung bittet daher um die grundsätzliche Zustimmung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ludwigstraße II“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 723/2 und 723/3 der Gemarkung Peißenberg (Änderungsbeschluss).

Die Entwurfsplanung wird zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen und die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Feuerwehrgerätehaus und die BRK-Rettungswache empfohlen. Die Änderungsfläche soll die Grundstücke Fl.Nr. 723/2 und 723/3 der Gemarkung Peißenberg umfassen. Im Rahmen dieses Verfahrens soll auch die Schaffung einer gemeinsame Zu- und Abfahrt sowie die Möglichkeit zur Anlegung gemeinschaftlicher Stellplätze geprüft werden. Dem Marktgemeinderat ist die Entwurfsplanung zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung (Billigung) vorzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Änderungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Umgestaltung der Alten Bergehalde; Festlegung der weiteren Vorgehensweise; Umsetzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Peißenberg hat für das Gebiet „Alte Bergehalde“ einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Ausgehend von dieser Planung gibt es nun verschiedene Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung und Gestaltung. Im Rahmen einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung wurden sowohl die Inhalte des Bebauungsplanes als auch ausgewählte Einzelmaßnahmen vorgestellt und erläutert. Folgende potentielle zukünftige Nutzungen wurden näher betrachtet: barrierefreier Zugang, Rundweg, Aktiv-Park, Pump-Track (Rundkurs mit Wellen und Kurven) und Soccer-Käfig (umzäuntes Fußballkleinfeld). Bei der Abfrage einer möglichen Priorisierung der oben genannten Maßnahmen ergab sich ein relativ ausgewogenes Meinungsbild für die meisten Themen. Lediglich der mögliche Soccer-Käfig wurde als deutlich weniger wichtig erachtet.

Da es, unter anderem aus Gründen der Finanzierbarkeit, nicht möglich erscheint, alle geplanten Vorhaben gleichzeitig umzusetzen, ist eine Festlegung der weiteren Vorgehensweise erforderlich.

Wichtige Aspekte hinsichtlich der Priorisierung der Maßnahmen sind u. a. Herstellungskosten, Umsetzungszeitraum und Fördermöglichkeiten.

Für die Herstellung eines barrierearmen Zuganges werden grob Kosten von ca. 250.000 € geschätzt, hierfür notwendige Planungen, Abstimmungen, Ausschreibung und Bauausführung bedingen einen relativ langen Zeitraum bis zur Fertigstellung. Hiebmaßnahmen in dem bestehenden Waldbestand sind für die Umsetzung eines barrierearmen Zugangs unumgänglich. Für die Umsetzung eines barrierearmen Weges wurden Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung in Aussicht gestellt.

Die Herstellung eines Rundweges ist abhängig von der Erweiterung der BMX-Bahn, eine entsprechende Umsetzung kann daher erst nach der geplanten Baumaßnahme durch den MC Peißenberg, die voraussichtlich 2021 erfolgt, in Angriff genommen werden.

Ein Aktiv-Park (Bewegungsparcours, Boule, evtl. Freiluft-Schach) ist sinnvollerweise in Zusammenhang mit einem barrierearmen Zugang zu verwirklichen, da die Möglichkeit der Benutzung für alle Altersgruppen gegeben sein soll. Die Unterstützung durch die Städtebauförderung wurde hierfür in Aussicht gestellt.

Die Verwirklichung eines Pump-Tracks erscheint am schnellsten zu realisieren, da relativ geringe vorbereitende Planungsleistungen, Geländemodellierungen und Abhängigkeiten von weiteren

Baumaßnahmen gegeben sind, Hiebmaßnahmen sind nicht erforderlich. Planungs- und Herstellungskosten werden grob mit ca. 125.000 € geschätzt. Auch hierfür wurden Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung in Aussicht gestellt.

Die Kosten für einen Aktiv-Park können, je nach Art der Ausführung, grob geschätzt mit ca. 45.000 € angegeben werden.

Für einen Soccer-Käfig wird der finanzielle Aufwand, in Anlehnung an ähnliche Anlagen mit ca. 100.000 € angenommen. Da der örtliche Zusammenhang mit einer Zuwegung gegeben ist, ist eine Umsetzung sinnvollerweise im Nachgang zum barrierearmen Zugang zu verwirklichen.

Die Errichtung einer WC- Anlage wird parallel zu den anderen Planungen weiterverfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die erläuterten Maßnahmen sollen weiterverfolgt werden und nach den genannten Kriterien der Umsetzbarkeit (Kosten, Planungs- und Umsetzungszeitraum, Fördermöglichkeiten) nacheinander mit Einbindung des Marktgemeinderates realisiert werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Kindergarten Regenbogen; Umbau/Sanierung des Gebäudes und der Außenanlagen; Wiedervorlage; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Kindergarten Regenbogen stößt mit den räumlichen Kapazitäten an seine Grenzen, da die Räumlichkeiten nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Im Zuge des Umbaus/der Sanierung muss u. a. ein zusätzlicher Raum als Essenssaal entstehen, daher muss insgesamt das Raumkonzept neu überplant werden. Die bisher vermietete „Hausmeisterwohnung“ wurde in das neue Raumkonzept miteinbezogen, da ansonsten die Gesamtfläche für den Kindergarten zu gering ist.

Auch das Aussengelände ist auf Grund seiner Hangneigung und des unbefriedigenden Zustands schwierig zu nutzen.

Die Mitglieder des Marktgemeinderates hatten im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit Vertretern der gemeindlichen Bauverwaltung und des Kindergartenträgers die Möglichkeit, sich sowohl über den Zustand der Außenanlagen als auch den baulichen Zustand des Gebäudes zu informieren. Im Nachgang zur diesem Ortstermin wurde am 05.11.2020 eine gemeinsame Besprechung des 1. Bürgermeisters, Vertretern des Marktgemeinderates und der Verwaltung durchgeführt. Im Rahmen dieser Besprechung wurden die Vorteile einer Gebäudesanierung (zeitliche Abfolge, Kosten) entgegen eines Neubaus (evtl. langwierige Suche nach geeigneten Grundstücken, Kosten, evtl. erforderliche Bauleitplanung) herausgestellt. Im Rahmen dieser Besprechung wurde übereinstimmend die Gebäudesanierung befürwortet.

Der Marktgemeinderat hat nun über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Aus den genannten Gründen und als Ergebnis des Ortstermins mit der nachfolgenden Besprechung wird empfohlen, anstatt eines diskutierten Neubaus eines Kindergartens das Gebäude des Kindergartens „Regenbogen“ mit den Außenanlagen zu sanieren.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Bebauungsplangebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“

Im Nachgang zur Behandlung des Bauantrags zur Errichtung von 2 Geschäftshäusern im Bebauungsplangebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ bittet Herr Bichlmayr die Verwaltung, bei der Belegung der Geschäftsräume auf für den Ort und das neue entstehende Wohngebiet im gleichen Bebauungsplanbereich wichtige Einkaufsmöglichkeiten bzw. gewerbliche Nutzungen zu achten oder einzuwirken. Der Vorsitzende sagt hierzu, dass der Markt leider auf privatrechtliche Mietverhältnisse oder ähnliches keinen Einfluss nehmen kann.

Neues Bürgerhaus/Jugendzentrum „Flöz“

Herr Forstner bittet darum, am neuen Bürgerhaus/Jugendzentrum den ausgewählten Namen „Flöz“ in geeigneter Weise anbringen zu lassen. Der Vorsitzende berichtet, dass bereits eine Stele, ähnlich der Stele an der Schongauer Straße (Bücherei/VHS/Max-Biller-Haus) bestellt wurde, die Lieferung jedoch noch nicht erfolgt ist. Sobald die Stele geliefert wird, wird eine zeitnahe Aufstellung zugeischert.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 20:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung