



MARKT PEISSENBERG

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

Sitzungsdatum: Montag, 22.02.2021, Beginn: 20:05 Uhr, Ende 21:33 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

Gäste

Besucher
Herr Herr Görgens
Presse

3 Zuhörer
Constructor-Bau GmbH, zu TOP 5 ö.T.
Hr. Jepsen, WMer Tagblatt

TAGESORDNUNG

I. Öffentlich:

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Beschließender Teil:

- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 18.01.2021
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Raumes im Obergeschoss im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074/24 der Gemarkung Peißenberg (Rosenstraße 2)
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2340/1 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 4)
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
 - 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/32 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 33)

Vorberatender Teil:

- 5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Änderungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung; Fortführung des Verfahrens
- 6 Vollzug des BauGB Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "An der äußeren Schongauer Straße"; Antrag auf Billigung der Entwurfsplanung und Fortführung des Verfahrens
- 7 Vollzug der BayBO; Antrag der Fraktion Bündnis 90/GRÜNE auf Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zum Verbot von geschotterten Steingärten
- 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 18.01.2021

Die Sitzungsniederschrift vom 18.01.2021 wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Raumes im Obergeschoss im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074/24 der Gemarkung Peißenberg (Rosenstraße 2)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung ist die Umnutzung eines bestehenden Kinderzimmers (16,42 m²/OG) als Praxisraum im Rahmen einer Heilpraktikertätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074/24 der Gemarkung Peißenberg (Rosenstraße 2) vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Rosenstraße/Frühlingstraße), die Erschließung ist gesichert.

Gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg wäre für die geplante Heilpraktikertätigkeit (Räume mit erheblichem Besucherverkehr – Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Spiel- und Automatenhallen und dgl. – und freiberufliche oder ähnliche Tätigkeit) die Anlage von drei weiteren Stellplätzen erforderlich (1 Stellplatz je 20 m² Hauptnutzfläche oder je zwei Beschäftigte, jedoch mindestens drei Stellplätze).

Mit dem vorliegenden Antrag wird hierzu allerdings eine Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung beantragt. Da der Raum neben einer weiterhin in München bestehenden Praxis nur ca. ein- bis zweimal wöchentlich genutzt werden soll und mittels Terminvereinbarung (ca. fünf Einzeltermine täglich) eine Überschneidung von Patienten ausgeschlossen werden kann, ist abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung die Anlage nur eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück beabsichtigt.

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 (Nutzungsänderung) aufgrund der Unterlagen vom 10.02.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Einer entsprechenden Abweichung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zur Anlage eines weiteren Stellplatzes anstelle der grundsätzlich erforderlichen drei Stellplätze kann unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Gegebenheiten sowie ähnlich gelagerter Fälle in der Vergangenheit ebenfalls zugestimmt werden.

Die Abweichung soll sich allerdings ausschließlich auf die jetzt dargestellte Nutzung im derzeit geplanten Umfang beschränken. Sollten zukünftig Erweiterungen der gewerblichen Nutzung geplant sein, müssten die hierfür notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung ordnungsgemäß nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2340/1 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 4)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2340/1 der Gemarkung Peißenberg (Alter Bahnhof 4) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof“ an einer Gemeindestraße (Alter Bahnhof).

In der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 13.07.2020 wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem betroffenen Grundstück behandelt. Mit dem genannten Antrag waren mehrere Abweichungen von den Regelungen des Bebauungsplanes vorgesehen, u. a. eine deutliche Baugrenzenüberschreitung sowie eine erhebliche Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,36 auf 0,47.

In diesem Zusammenhang wurde im Beschluss darauf verwiesen, dass durch die beabsichtigten Abweichungen die Grundzüge der Planung berührt würden, das gemeindliche Einvernehmen konnte daher nicht hergestellt werden.

Nach einer weiteren Prüfung der Antragsunterlagen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau konnte die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung aus den genannten Gründen dort ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden.

Mit der jetzt vorliegenden Planung wurde das Bauvorhaben deutlich reduziert, allerdings ist weiterhin eine geringfügige Abweichung hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,36 vorgesehen, lt. Planunterlagen ist die Ausführung einer Geschossflächenzahl von 0,38 geplant.

Außerdem können die Regelungen zu den gemäß Bebauungsplan maximal möglichen zwei Vollgeschossen in Bezug auf den natürlichen Geländeverlauf nicht berücksichtigt werden. In diesem Fall wird – identisch der bereits genehmigten und bestehenden Bebauung auf dem südlichen angrenzenden Grundstück – eine Neuregelung (Auffüllung) des Geländes mit Festlegung eines neuen, natürlichen Geländeverlaufes durch das Landratsamt beantragt.

Des Weiteren kann die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer profilgleichen Ausführung der vorgesehenen Grenzgarage im Zusammenhang mit dem auf dem südlich angrenzenden Grundstück beabsichtigten Carportgebäude nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des gemäß Bebauungsplan festgelegten Sichtdreieckes ist eine Verschiebung in westlicher Richtung nicht möglich, hierfür wird ebenfalls die Erteilung einer Befreiung beantragt.

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 15.02.2021. Das gemeindliche Einvernehmen

gemäß § 36 BauGB zur Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage wird hergestellt.

Im Zuge der Planung haben vorab bereits mehrere Gespräche mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau stattgefunden, dabei konnte bezüglich der beabsichtigten Abweichungen von den Regelungen des Bebauungsplanes folgendes festgestellt werden:

1. *Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl:*

Die Zustimmung zu einer geringfügigen Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,36 auf 0,38 kann von Seiten des Landratsamtes in Aussicht gestellt werden.

2. *Geschossigkeit des Gebäudes/Geländeverlauf:*

Aufgrund der Gegebenheiten des bestehenden Geländes auf dem betroffenen Grundstück wäre im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes – identisch der Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück - eine Neuregelung des Geländes mit Festlegung eines neuen, natürlichen Geländeverlaufes möglich.

3. *Profilgleiche Ausführung der Grenzbebauung:*

Da auch bereits im Zuge der Bebauung des südlich angrenzenden Grundstückes eine Anbindung an die wiederum südlich angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Ludwigstraße 62 nicht möglich war, wäre auch in diesem Fall ein Entfall der profilgleichen Ausführung der Grenzbebauung möglich.

Von Seiten des Marktes Peißenberg kann daher der Erteilung der genannten Befreiungen sowie einer Neufestsetzung des Geländes ebenfalls zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/32 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 33)

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/32 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg 33) der Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten zugestimmt werden kann.

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

Der Geplante Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen umfasst eine Grundfläche von 168 m² (14 m x 12 m), am nordseitig freiliegenden Untergeschoss ist darüber hinaus die Errichtung eines Anbaus mit einer Grundfläche von ca. 35 m² (ca. 11,5 m x 3 m) beabsichtigt. Die Firsthöhe beträgt mit einer Dachneigung von 31 Grad bezogen auf das EG-Niveau 9,608 m. Die dargestellte Traufhöhe beträgt straßenseitig 6 m, nordseitig erscheint das Gebäude jedoch dreigeschossig mit einer Traufhöhe von ca. 9 m.

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid werden hierzu die nachfolgend genannten Fragen gestellt:

1. Ist der Baukörper in der dargestellten Dimensionierung einschließlich der Höhe zulässig?
2. Ist die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück so möglich?

3. Ist die Unterbringung von drei Wohneinheiten in dem Gebäude/Grundstück zulässig?
4. Ist die Dachneigung (31 Grad), die Traufhöhe (6,00 m) und die Firsthöhe (9,608 m) so möglich?
5. Ist die Geländeanpassung im Bereich des Gebäudes zulässig?
6. Ist die Positionierung der Stellplätze so zulässig?

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen einer städtebaulichen Beurteilung durch die Bauverwaltung eine Fotodokumentation sowie basierend auf den vorliegenden Planunterlagen der Nachbarbebauungen eine Darstellung des geplanten Baukörpers in Bezug auf die umliegende Bebauung erstellt.

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 Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 04.02.2021. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu einer Neubebauung des Grundstückes kann grundsätzlich hergestellt werden. Im Einzelnen wird wie folgt Stellung genommen zu den im Antrag auf Vorbescheid genannten Fragen:

Nr. 1 Dimensionierung einschließlich Höhe des Baukörpers:

Bezugnehmend auf die Baukörper der näheren Umgebung erscheint die dargestellte Bebauung II+D möglich.

Nr. 2 Lage des Baukörpers:

Der dargestellten Lage des Gebäudes kann von Seiten des Marktes Peißenberg zugestimmt werden.

Nr. 3 Anzahl der Wohneinheiten:

Der Einbau von drei Wohneinheiten ist aus Sicht des Marktes Peißenberg ebenfalls möglich. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sind in funktionsfähiger Weise auf dem Grundstück zu schaffen.

Nr. 4 Dachneigung/Traufhöhe/Firsthöhe:

Den genannten Höhen (Traufhöhe 6,00 m/Firsthöhe 9,608 m/Dachneigung 31 Grad) kann zugestimmt werden.

Nr. 5 Geländeanpassung:

Den dargestellten Geländeanpassungen im Bereich des Gebäudes kann von Seiten des Marktes Peißenberg zugestimmt werden.

Nr. 6 Stellplatzsituation:

Mit der dargestellten Positionierung der erforderlichen Stellplatzflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. In den Planunterlagen werden aktuell allerdings keine überdachten Stellplätze dargestellt. Hierzu wird vorab noch darauf hinweisen, dass gemäß den Regelungen der derzeit geltenden Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg grundsätzlich die Errichtung von überdachten Stellplätzen vorgesehen ist – sofern diesbezüglich im Rahmen eines späteren Antrages auf Baugenehmigung die erforderlichen Überdachungen (teilweise) entfallen sollen, wäre hierzu ein Antrag auf Erteilung einer entsprechenden Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung mit erneuter Behandlung und Beschlussfassung durch den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Vorberatender Teil:

5 Vollzug des BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße; Änderungsbeschluss; Billigung der Entwurfsplanung; Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.Nr. 3168, 3171/11, 3175/1, 3175/2 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 3161, 6165/2, 3175, 3212/6 und 3223/31, alle der Gemarkung Peißenberg, liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“.

Der Bebauungsplan weist im Norden Baufelder für ein allgemeines Wohngebiet und im Süden für eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet aus. Die derzeitige Situation lässt mit der Größe der Baufenster und den dazugehörigen Flächen für Stellplätze in den Gebieten WA 2, WA 4 und WA 5 eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern zu.

Es wird nun beabsichtigt, die Fläche des Bebauungsplanes in den Gebieten WA 2, WA 4 und WA 5 mit 57 nachhaltigen Reihen- und Doppelhäusern im KfW-55-Standard, teils zweigeschossig mit zusätzlichem Satteldach und teils zweigeschossig mit einem zusätzlichen Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit Dachterrasse zu bebauen. Das Konzept verringert die Anzahl der Baufenster, vergrößert jedoch das Flächenmaß und die Anordnung bzw. die Anzahl der Häuser. So soll auf gleicher Fläche mehr Wohnraum für Familien entstehen. Ein leicht erhöhter Verdichtungsgrad sorgt dafür im Gegensatz zu großen Grundstücken und überwiegend freistehenden Häusern bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch die Vergrößerung des Maßes der baulichen Nutzung und gleichzeitiger Reduzierung der Baufenster kann die optische Verdichtung reduziert werden, was in städtebaulicher Hinsicht sinnvoll erscheint.

Der bisher als Fläche für Stellplätze vorgesehene Platz, angegliedert an das WA 5, soll nun im Zuge der Bebauungsplanänderung die Funktion eines zentralen Platzes zur Interaktion, Kommunikation und Begegnung werden. Dieser soll einen großkronigen Baum („Dorflinde“) und im Randbereich mit Gehölzen eingegrünt werden. Dies sorgt für eine weitere Durchgrünung. Der Belag ist mit einem Wechsel aus wasserdurchlässigem Pflaster und einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

Die Erschließung der WA Gebiete WA 2 und WA 5 soll teilweise über private Stichwege erfolgen. Diese dienen der Anbindung an die für diese Baufelder vorgesehene Parkierung und zur fußläufigen Erschließung. Im mittleren Bereich des WA 2 ist ein 2m breiter Fußweg vorgesehen, der auch ein Befahren zum Be- und Entladen an diesen Häusern ermöglichen soll. Im Norden ist nun ein Fußweg vorgesehen. Hier wird dem Markt Peißenberg ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt, um Pflegearbeiten im Bereich der Uferbegrünung vornehmen zu können. Dieser endet zunächst an der Ostgrenze des WA 1 und kann seitens der Gemeinde auch für eine zusätzliche fußläufige Erschließung des für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehenen Grundstücks dienen.

Nach Ansicht der Verwaltung kann bei Durchführung dieser 1. Änderung eine Verbesserung der Wohnqualität, eine Erhöhung von Wohneinheiten und auch ein wesentlich besseres städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich der Antragsteller bereits verpflichtet hat, für die geschaffene Flächenmehrung der Geschoßflächen einen 30% Anteil dieser Flächenmehrung für ein Modell der sozialgebundenen Bodennutzung mit dem Markt Peißenberg zu erarbeiten.

Zum Sachverhalt wird abschließend Bezug genommen auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.10.2020, mit welchem der nun vorgestellten Entwurfsplanung bereits grundsätzlich zugestimmt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt und die Entwurfsplanung vom 22.12.2020 wurden zur Kenntnis genommen und durch die Verwaltung eingehend erläutert. Nach eingehender Diskussion wurden auch die geplanten Flachdächer mit den geplanten Retentionsdächern zur Niederschlagswasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas in diesem Quartier begrüßt.

Durch den Ausschuss wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „BHS/MTP-Gelände an der Hochreuther Straße“ befürwortet. Die vorgelegte Entwurfsplanung kann gebilligt und die Verwaltung mit der Fortführung des vorgeschriebenen Änderungsverfahrens beauftragt werden. Das Verfahren soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Vor Abschluss des Änderungsverfahrens ist noch eine vertragliche Vereinbarung bezüglich der Forderung zur sozialgerechten Bodennutzung zu treffen und durch den Marktgemeinderat genehmigen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

6 Vollzug des BauGB Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "An der äußeren Schongauer Straße"; Antrag auf Billigung der Entwurfsplanung und Fortführung des Verfahrens

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 28.09.2016 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „An der äußeren Schongauer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. 38 vom 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Noch vor der Durchführung des Verfahrens wurde durch die Antragsteller/Grundeigentümer das mit der Erstellung der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro gewechselt und nun eine in wesentlichen Teilen geänderte Entwurfsplanung vorgelegt. Vor der Fortführung des Verfahrens ist daher eine erneute Billigung der Entwurfsplanung durch den Marktgemeinderat erforderlich.

Die durch die Verwaltung wurde die vorgelegte Entwurfsplanung ausführlich erläutert.

Beschlussvorschlag:

Die von den Maßnahmenträgern vorgelegte Entwurfsplanung kann gebilligt und die Verwaltung mit der Fortführung des vorgeschriebenen Verfahrens gem. § 13a BauGB (Maßnahme der Nachverdichtung) beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

7 Vollzug der BayBO; Antrag der Fraktion Bündnis 90/GRÜNE auf Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zum Verbot von geschotterten Steingärten

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 28.02.2021 wurde dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/GRÜNE auf Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift zum Verbot von geschotterten Steingärten zugestimmt.

Folgender Satzungsentwurf der Verwaltung wird dem Marktgemeinderat nun zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Satzung des Marktes Peißenberg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung – FGS)

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) folgende Satzung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt.
- (2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Sonderregelungen getroffen werden.
- (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der Kinderspielplätze.

§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.
- (2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

- (1) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.
- (2) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mindestens 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

§ 5 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sollen die nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, samt Anlage, in der jeweils gültigen Fassung, vorgeschriebenen Mindestmaße nicht überschreiten und nach Möglichkeit versickerungsfähig ausgeführt werden.

§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind zu durchgrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

§ 7 Nachweise

Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

§ 8 Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 BayBO in der jeweiligen Fassung.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Dem Satzungsentwurf der Verwaltung wird zugestimmt. Es wird empfohlen, diesen Entwurf durch den Marktgemeinderat als Satzung beschließen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

8 Kenntnissgaben

Querungshilfen am Rigi-Center

Marktgemeinderat Herr Bichlmayr stellt fest, dass die Querungssituation am Rigi-Center unbefriedigend ist. Gerade die mittlere Querungshilfe in der Nähe des Einmündungsbereiches zur Sulzer Straße sei für Verkehrsteilnehmer schlecht einsehbar. Weiter bemängelt er eine fehlende Querungshilfe im Bereich der Sulzer Straße/Bergwerkstraße und die fehlende Gehwegverbindung auf der Nordseite. Marktgemeinderat Herr Dr. Schwarz bestätigt diese Einschätzung aus eigener Erfahrung.

Eine Lösungsmöglichkeit kann hier aus dem Stegreif durch die Verwaltung nicht angeboten werden. Sobald es die Situation zulässt, wird auch dieser Bereich im Rahmen einer Verkehrsschau besichtigt und geprüft.

Terminierung der Sitzungen des Ausschusses für Energie und Klima

Wie auch bereits in der Sitzung des EnKli beantragt, beantragt auch Marktgemeinderat Herr Forstner die Verlegung der Sitzungstermine für den EnKli auf einen eigenen Tag, um Überschneidungen bzw. Verschiebungen des nachfolgenden Ausschusses zu vermeiden. Der Vorsitzende sichert zu, sich mit den Fraktionssprechern zu beraten und eine abgestimmte Lösung anzubieten.

Zum behandelten Antrag auf Nutzungsänderung eines Raumes im Obergeschoß für eine Heilpraktiker Tätigkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074/24 der Gemarkung Peißenberg

Das Marktgemeinderat Herr Dr. Schwarz stellt fest, dass es in der Bergstraße einen vergleichbaren Fall gibt. In diesem Bereich entstehen regelmäßig Verkehrsbehinderungen durch parkende Fahrzeuge. Herr Dr. Schwarz bittet die Verwaltung um Prüfung, ob die geforderten Stellplätze und Garagen angelegt wurden. Für den Fall, dass hier baurechtliche Verstöße festgestellt werden, soll der Sachverhalt zur weiteren Prüfung an das Landratsamt Weilheim-Schongau gemeldet werden.

Alte Bergehalde – Planungsstand

Die Verwaltung berichtet über den derzeitigen Bearbeitungsstand der Umsetzung des Bbauungsplanes „Alte Bergehalde“.

Frau Mayer erläutert, dass für die geplante barrierefreie nordseitige Zuwegung die Vermessung des Geländes bereits erfolgt ist. Nun werden Varianten zur Trassenfindung für den zukünftigen Weg in der Vorplanungsphase untersucht.

Weiterhin schlägt die Verwaltung nach Absprache mit der Förderstelle der Regierung von Oberbayern vor, zur Herstellung eines Pumptracks einen „Designwettbewerbs“ mit geeigneten Fachfirmen durchzuführen. Als Vergütung der eingereichten Entwürfe werden je 500 € vorgeschlagen, die auch durch die Förderstelle gefördert würden. Da es sich nicht um eine genormte Regelsportanlage handelt, hängen Funktionalität und Nutzbarkeit vom engen Zusammenspiel und Spezialkenntnis bei Planung und Ausführung ab. Fr. Mayer führt aus, dass bei Durchführung eines derartigen Wettbewerbes die Rahmenbedingungen und Wertungskriterien durch die Marktgemeinde vorgegeben würden. Anschließend würde eine Jury über den, hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Funktion und Gestaltung, besten Vorschlag entscheiden. Nach Auffassung der Verwaltung ist es unbedingt erforderlich, die zukünftigen potentiellen Nutzer eines Pumptracks in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Es wird daher vorgeschlagen, dass in der Jury Vertreter aus der „Radszene“, Vertreter des Gemeinderates (z. B. die Sportreferenten) und Vertreter der Verwaltung Mitglied wären.

In der nachfolgenden Diskussion wird u. a. die Frage aufgeworfen, ob die Veranstaltung eines Wettbewerbes die Ausführungszeit für den Pumptrack verzögern würde. Durch Fr. Mayer wird dargelegt, dass sich der Planungs- und Ausführungszeitraum dadurch nicht verlängert, da ein Wettbewerb als Angebotsanfrage mit Leistungsprogramm fungiert und damit eine herkömmliche Planung, Ausschreibung und Vergabe ersetzt.

Die Verwaltung führt auf Nachfrage weiterhin aus, dass die Kontaktaufnahme mit anderen Kommunen und mit Herstellern von Pumptrackanlagen bereits erfolgt ist.

Die weitere Vorgehensweise soll in der Sitzung des Marktgemeinderates am 3. März 2021 festgelegt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Vorgang in die Tagesordnung hierfür aufzunehmen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Frank Zellner um 21:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
1. Bürgermeister

Bernhard Schregle
Schriftführung