



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 05.07.2023, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 20:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Herr Matthias Bichlmayr
Herr Michele D'Amico
Frau Annette Daiber
Frau Ursula Einberger
Herr Jürgen Forstner
Herr Robert Halbritter
Herr Anton Höck
Herr Georg Hutter jun.
Herr Rudi Mach
Herr Simon Mooslechner
Frau Katrin Neumayr
Frau Patricia Punzet
Herr Christian Quecke
Herr Matthias Reichhart
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe
Herr Dr. Philipp Schwarz
Frau Manuela Vanni
Herr Walter Wurzinger
Frau Cornelia Wutz

Vertreter

Herr Ludwig Hanakam

Vertretung für Frau Hill

Personal

Herr Andreas Fischer
Herr Erich Gehrman
Herr Michael Liedl
Frau Johanna Thalhammer
Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse:

WM-Tagblatt / Hr. Jepsen

Besucher: 20

Gäste/Fachleute: Wohnbau GmbH / Hr. Steinbach

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Maximilian Maar
Herr Robert Pickert

Personal

Frau Heike Hill

TAGESORDNUNG

Öffentlich

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.05.2023 (ö.T.)
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 17.05.2023
- 3 Vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorbehandelte Gegenstände
 - 3.1 Vollzug des BauGB; bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße; Vorstellung des Planungsstandes des Gesamtkonzeptes
 - 3.2 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB,; Billigung der Entwurfsplanung
 - 3.3 Vollzug des BauGB; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes u.a. für eine weitere Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen; Aufstellungsbeschluss
 - 3.4 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB); Abwägung der eingeg. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
- 4 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände
 - 4.1 Beteiligungsangelegenheiten; Novellierung des Gesellschaftsvertrages (Satzung) der Wohnbau GmbH i.OB
- 5 Antrag Rößle/Wurzinger v 27.06.2023; Vereinsheim Frohsinn 2000 e.V.
- 6 Kenntnissgaben
 - 6.1 Sachstand Bauvorhaben Eisstadion
 - 6.2 Information Geh- und Radweg Schongauer Str.
 - 6.3 Sachstand Sonnenstraße
 - 6.4 Zahlen, Daten, Fakten: Friedhof Markt Peißenberg
 - 6.5 Bergbaumuseum Feierlichkeiten
 - 6.6 Ferienprogramm Sommer 2023
 - 6.7 weiteres

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.
Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Öffentlich

1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.05.2023 (ö.T.)

Die Sitzungsniederschrift vom 17.05.2023 (ö.T.) wird genehmigt.

2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Plenarsitzung vom 17.05.2023

I. Subventionierung Offener Ganztags

Der Markt Peißenberg subventioniert aufgrund der gesetzlichen Vorgaben das offene Ganztagsangebot an den Grundschulen, bereits wie folgt:

Josef-Zerhoch Grundschule

Für das offene Ganztagsangebot in o.g. Form wird im Schuljahr 2022/2023 das entsprechende Budget wie folgt festgesetzt:

Anzahl Gruppen	Angebotsform	Budget je Gruppe in Euro	Gesamtbudget in Euro	davon Mitfinanzierungsanteil
5	Kurzgruppe(n)	12.024,00	60.120,00	30.060,00
2	OGTS-Gruppe(n) <u>mit</u> erhöhtem Fördersatz (für Schülerinnen und Schüler in Jgst. 1/2)	40.550,00	81.100,00	13.208,00
1	OGTS-Gruppe(n) <u>ohne</u> erhöhten Fördersatz (für Schülerinnen und Schüler in Jgst. 3/4)	35.140,00	35.140,00	6.604,00
Summe Gesamt:			176.360,00	49.872,00

Für die offene Ganztagschule steht mithin in diesem Schuljahr ein Budget in Höhe von insgesamt **176.360,00 Euro** zur Verfügung, das gemäß den Bestimmungen der o.g. Richtlinien einzusetzen ist.

Grundschule St. Johann

Anzahl Gruppen	Angebotsform	Budget je Gruppe in Euro	Gesamtbudget in Euro	davon Mitfinanzierungsanteil
4	Kurzgruppe(n)	12.024,00	48.096,00	24.048,00
1	OGTS-Gruppe(n) <u>mit</u> erhöhtem Fördersatz (für Schülerinnen und Schüler in Jgst. 1/2)	40.550,00	40.550,00	6.604,00
	OGTS-Gruppe(n) <u>ohne</u> erhöhten Fördersatz (für Schülerinnen und Schüler in Jgst. 3/4)	35.140,00		
Summe gesamt:			88.646,00	30.652,00

Über die gesetzliche Förderung hinaus hat der Marktgemeinderat folgendes beschlossen:

1. Für das Jahr 2023/2024: Bezuschussung der OGTS-Kosten für die GS Josef-Zerhoch und St. Johann in einer Höhe bis zu einer maximalen Obergrenze insgesamt in Höhe von 15.375,00 Euro unter Anrechnung eines „Inklusions-überschusses aus St. Johann“ (Planung: 1.085 Euro).
2. Für das Jahr 2022/2023: Bezuschussung der OGTS-Kosten für die GS Josef-Zerhoch und St. Johann in einer Höhe von maximal 50% aus 37.444,00 Euro (=18.722 Euro) nach Vorlage der Jahresrechnung 2022/2023.
3. Für das Jahr 2021/2022: Bezuschussung der OGTS-Kosten für die GS Josef-Zerhoch und St. Johann in einer Höhe von 50% aus 22.500 Euro (=11.250 Euro).
4. Zudem wird die Verwaltung beauftragt, die möglichen Formen der Betreuung ab dem Jahr 2024/2025 festzustellen, zu vergleichen und dem Marktgemeinderat zur Entscheidung zum weiteren Vorgehen vorzulegen. Dies bedeutet insbesondere einen Vergleich der Angebote
5. OGTS und Mittagsbetreuung.

II. Vorschlag Kulturpreis des LRK 2023

Der Kulturverein Peißenberg und die Peißenberger Schäffler werden für den Kulturpreis des Landkreises Weilheim-Schongau 2023 bis zum 31. Juli 2023 beim Landratsamt vorgeschlagen.

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

3.1 Vollzug des BauGB; bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße; Vorstellung des Planungsstandes des Gesamtkonzeptes

Sachverhalt:

Der derzeitige Planungsstand wird durch das beauftragte Planungsbüro NRT, Herrn Narr in der Sitzung (siehe Anlagen) vorgestellt.

„1. Planungsanlass

Ausgangslage

Der Markt Peißenberg hat sich zum Ziel genommen das Gewerbegebiet zwischen Hochreuther Straße und Schongauer Straße aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht zu ordnen und die bauliche und grünordnerische Weiterentwicklung der einzelnen Teilbereiche aufeinander abzustimmen. Aus diesem Grund wurde die Erstellung eines Masterplans in Auftrag gegeben.

Im Gewerbegebiet existiert derzeit eine gewisse dynamische Entwicklung. Es werden zahlreiche Anfragen zur baulichen Weiterentwicklung und Umstrukturierung an den Markt Peißenberg gestellt, die öfters auch aus einem Eigentümerwechsel resultieren. Häufig sind diese Vorhaben im bestehenden planungsrechtlichen Rahmen nicht oder nur schwer umzusetzen. Daher werden in absehbarer Zeit einige Bauleitplanverfahren notwendig. Um eine Grundlage für eine zusammenhängende, abgestimmte Weiterentwicklung des Gebiets zu erhalten wurde der Masterplan erarbeitet.

Auch die fast abgeschlossene Realisierung des Regenrückhaltebeckens als Maßnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim hat die Situation im Betrachtungsraum stark verändert und bedingt entsprechende Anpassungen.

Themen des Masterplans

Wichtige zu bearbeitende bzw. zu betrachtende Themen des Masterplans sind:

- Herausarbeitung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Defiziten und Potenzialen
- Entwicklung von großräumigen und durchgängigen Grünstrukturen
- Ordnung und Optimierung der KFZ-Erschließung
- Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Integration der geplanten Vorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale, z.B. durch Nachverdichtung

Lage im Gemeindegebiet und Bestandstrukturen

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche innerhalb der Hochreuther Straße, der Schongauer Straße und der Bergwerkstraße. Das Gelände fällt leicht hängig von der Hochreuther Straße im Nord-Westen nach Süd-Osten - zum Wörtersbach hin - ab. Entlang der Hochreuther Straße führt die Trasse der ehemaligen Bahnlinie, die eine topografische Begrenzung des Untersuchungsgebiets und auch des gesamten Siedlungsgebietes von Peißenberg bildet. Sie stellt somit einen Ortsrand mit entsprechender Bedeutung dar.

Die städtebauliche Erscheinung des Gebiets entwickelte sich allmählich um das Kraftwerk herum, das als "Keimzelle" zu betrachten ist. Typisch ist die daraus entstandene rechtwinklige Bebauungsstruktur. Auch die Bergbaugeschichte von Peißenberg schimmert noch in den Strukturen im Untersuchungsgebiet durch. Nordöstlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der Endbahnhof "Peißenberg" der Bahnstrecke Weilheim - Peißenberg.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume resultieren im Wesentlichen aus Bestandssituationen, an die sich die Bebauung angepasst hat. Es sind dies vorrangig der Talraum des Wörtersbachs sowie die vereinzelt Grünstrukturen entlang der Hochreuther Straße. In der bisher bebauten Fläche selbst befinden sich relativ wenig Grünstrukturen, was schon allein aus klimatischen Gründen verbessert werden sollte.

2. Planungsvorgaben

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die Marktgemeinde Peißenberg liegt regionalplanerisch im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das nächstliegende Oberzentrum ist die Stadt Weilheim in Oberbayern. Peißenberg besitzt also eine landesplanerische Bedeutung als Zentralort

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm sind zu beachten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse in allen Teilräumen schaffen und erhalten
- Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden
- ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen allen Teilräumen schaffen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung fördern

Entsprechend dem Kapitel B IV des Regionalplan 17 – Oberland "Gewerbliche Wirtschaft" wird unter Ziffer 2.1 auf das Prinzip der organischen Siedlungsentwicklung verwiesen, dass grundsätzlich in allen Gemeinden die Ausweisung von gewerblichen Flächen zulässt. allerdings sollen Flächen bevorzugt in den zentralen Orten und in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen zur Verfügung stehen, da diese unter den überörtlichen Funktionen auch die entsprechende Arbeitsplatzzentralität wahrnehmen. Peißenberg stellt als Mittelzentrum einen zentralen Ort dar.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Marktgemeinde Peißenberg liegt in der Fassung vom 24.09.2015 ein mit der Bekanntmachung am 02.11.2016 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt im Bereich des Planungsgebietes größtenteils ein Gewerbegebiet GE dar.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Im Betrachtungsraum bestehen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne, deren Festsetzungen einzuhalten sind:

- "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"
- "Teilgebiet an der Bergwerkstraße"

Beide Bebauungspläne weisen einen relativ großflächigen räumlichen Umgriff auf und nehmen ca. 60% des Betrachtungsraums ein. Entsprechend ergeben sich häufig Probleme bei geplanten Vorhaben.

3. Städtebauliche und freiraumplanerische Leitidee

Die vorhandene heterogene Bebauung des Bestands soll deutlicher geordnet werden. Künftige Bebauungen sollen sich in dieses geordnete System einfügen.

Ausgehend von der vorgefundenen rechtwinkligen Ausrichtung eines Großteils der Bebauung parallel zur Schongauer Straße wird der gesamte Planungsumgriff in "Kammern" eingeteilt. Neuere oder erst noch umzusetzende "Bausteine" wie das Regenrückhaltebecken oder die gemeindliche Lagerfläche sollen sich in diese "Kammerstruktur" einfügen. Die Gliederung dieser "Kammerstruktur" erfolgt vorrangig durch Mittel der Grünordnung mit deutlich wahrnehmbaren Grünzügen. In diese Grünzüge sind an geeigneten Abschnitte Fuß- und Radwegeverbindungen eingebettet.

Die "Kammerstruktur" ordnet die weite Fläche und ermöglicht gleichzeitig eine angemessene Flexibilität in der Fortentwicklung des Gewerbegebiets.

Zentrales Element des Gesamtkonzeptes ist ein durchgängiger Grünzug entlang des Wörtersbachs. Dieser Grünzug soll eine Trennung zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den Wohngebieten bilden. Er ermöglicht auch eine Verbindung zwischen den bestehenden und künftigen Wohngebieten und der Grünfläche rund um das Regenrückhaltebecken, die als Naherholungsgebiet dienen kann. Diese Verbindung wird durch einen Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes geschaffen. Diese Maßnahme ist teilweise bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Südlich der Hochreuther Straße werden im Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen und Ortsrandeingrünungen dargestellt. Diese Eingrünung des Gewerbegebiets wurde in den Masterplan übernommen, erweitert und konkretisiert. Zudem werden entlang der Straßen innerhalb des Gewerbegebiets Baumreihen vorgeschlagen.

Ziel ist auch positive klimatische Faktoren zu stärken. Wo immer möglich sollten unversiegelte oder nur teilweise versiegelte Grünflächen angeboten werden - sei es im größeren Maßstab oder eher kleinteilig z.B. als Wildblühflächen in den Straßenräumen. Hierfür ist die Planungsebene des Masterplans noch zu grob, aber diese Maßnahmen sollten in künftigen nachgeschalteten Planungen (Bebauungspläne oder auch Einzel-Objektplanungen) beachtet werden.

Das Regenrückhaltebecken funktioniert als "Grüne Lunge" und Kältepol. Die Retentions-flächen haben im Sommer einen kühlenden Effekt, der sich positiv auf das Mikroklima im Untersuchungsraum und in den umgebenden Ortsteilen auswirkt.

4. Städtebau und Nutzungen **Ergänzungen Baukörperstrukturen**

Wichtiger Bestandteil des Masterplans sind Angebote zur städtebaulichen Ergänzung durch vorgeschlagene neue Baukörperstrukturen. Die vorgeschlagenen Strukturen basieren in Teilbereichen auf bereits vorhandenen städtebaulichen Planungen:

- • im ehemaligen Kraftwerksareal
- • südlich des historischen Verwaltungsgebäudes
- • im Westen nördlich des Wörtersbachs

(Verfasser aller 3 Bereiche: Architekturbüro Krämer GmbH, Landsberg am Lech)

Besonders die großflächigen Parkplätze der bestehenden Einzelhandelsbetriebe bieten die Möglichkeit der Nachverdichtung durch aufgeständerte Gebäude. Durch neue Baukörper werden Raumkanten geschlossen und die Maßstäblichkeit der Bebauung und der Freiräume wiederhergestellt.

Nutzungen

Ausgehend von der "Keimzelle" des Kraftwerks bildete sich im Nord-Osten des Betrachtungsraums der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung. Außerdem befindet sich dort eine deutliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben - mit entsprechenden KFZ-Verkehrsaufkommen und großflächigen Parkplätzen.

Im südlichen Bereich herrscht Wohnnutzung vor - größtenteils mit Einfamilienhäusern. Dies führt zu einem deutlich wahrnehmbaren Maßstabssprung in der Körnung der Baustrukturen. Diese Trennung in Gewerbe / Einzelhandel im Norden und Wohnen im Süden soll beibehalten und herausgearbeitet werden: Die deutlich wahrnehmbare Trennlinie bildet der größtenteils durchgängige Grünzug entlang des Wörtersbachs.

Der Masterplan sieht eine Trennung der Nutzungen "Wohnen" und "Gewerbe" vor. Insbesondere produzierendes Gewerbe soll nicht mit anderen Nutzungen vermischt werden und möglichst nicht direkt an Wohngebiete angrenzen. Zudem sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Sinne einer flächensparenden Bauweise bestmöglich ausgenutzt werden, um die Notwendigkeit der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen zu verringern.

Im Planungsumgriff zeichnen sich einige künftige Wohnbauprojekte (in unterschiedlichem Konkretisierungsgrad) ab, die zur Stillung des Wohnraumbedarfs beitragen werden:

- • im ehemaligen Kraftwerksareal
- • südlich des historischen Verwaltungsgebäudes
- • im Westen nördlich des Wörtersbachs
- • Nähe Bergwerksstraße

Alle diese Projekte befinden sich eher in randlichen Lagen des Untersuchungsgebiets. Dadurch werden Konflikte mit der vorherrschenden gewerblichen Nutzung vermieden.

5. Verkehr

Das Gewerbegebiet ist aus Sicht des Marktes Peißenberg nicht ausreichend erschlossen. Besonders im Bereich des Wertstoffhofs an der Straße "Am Holzgarten" bilden sich während der Öffnungszeiten Staus durch den motorisierten Individualverkehr. Aber auch der bestehende Einzelhandelsschwerpunkt erzeugt erheblichen (KFZ-)Verkehr, der derzeit nur über eine einzige Einmündung in die Hochreuther Straße abgewickelt wird.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation wurden im Rahmen des Gesamtkonzeptes sechs verschiedene Straßenvarianten erarbeitet (*Verfasser: ctk.-ing, Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau Christian Thurner, Landsberg am Lech*). Dabei hat sich gezeigt, dass keine zusätzliche Straßenverbindung von Norden nach Süden geschaffen werden soll, um eine Belastung des Wohngebietes im Süden durch (Schwerlast-)Verkehr zu vermeiden. Die favorisierte Straßenvariante sieht somit einen zusätzlichen Straßenanschluss im Norden über die Hochreuther Straße mit Anschluss an die Straße „Am Holzgarten“ vor. Hier entsteht ein neuer "Ortseingang" an der Hochreuther Straße, der entsprechend seiner Bedeutung qualitativ gestaltet werden sollte. Hier soll in direktem Anschluss eine Sammel-Parkierungsanlage (Parkplatz oder Parkhaus) entstehen, um weniger Verkehr in das Gebiet hineinzuziehen. Hierfür wird zeitnah das Bebauungsplanverfahren "Am Holzgarten" durchgeführt. Die Erreichbarkeit des Einzelhandels wird durch die zweite Anbindung deutlich verbessert

Zudem sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen im Untersuchungsgebiet verbessert werden. Bestehende Lücken werden geschlossen, um eine bessere Vernetzung zu erreichen. So sollen die geplanten Wege um das Regenrückhaltebecken gemeinsam mit dem dargestellten Grünzug als Naherholungsachse quer durch das Untersuchungsgebiet geführt werden. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer trägt zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei.

6. Ausblick

Der Masterplan selbst stellt eine informelle Planung dar. Er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung - weder für den Markt Peißenberg, noch für die einzelnen Eigentümer etc. Er bildet vielmehr die Richtschnur für die künftige städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff. Wie geschildert besteht eine Dynamik im Gebiet, die von der Marktgemein-de gesteuert werden muss. Der Masterplan bildet die Grundlage, auf der die Bauleitplanung - also künftige neue Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen - aufsetzt. Der Planungshorizont beträgt ca. 10 bis 15 Jahre. Das Grundsystem des Masterplans bietet eine angemessene Flexibilität für mögliche Anpassungen.“

Aus der anschließenden Diskussion im Gremium wird ergänzend aufgenommen:

1. Aus den Weiterentwicklungen dürfen sich keine Bestandsgefährdungen der bestehenden Nutzungen gerade in Bezug auf die vorhandene Gewerbenutzung ergeben.
2. Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen sollen erhalten bleiben
3. Die Weiterentwicklung bezüglich der Nachnutzung des „Kraftwerksgebäudes“ soll noch offen gestaltbar bleiben.

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Die bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße („Masterplan“) wird zu dem vorgestellten Planungsstand vom 26.06.2023 als Leitlinie festgehalten.

Die weiteren Bebauungsplanverfahren werden in den nächsten Sitzungen je nach Planungsstand behandelt.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Beschluss:

Die bauliche Entwicklung im Bereich Bergwerkstraße/Hochreuther Straße/Stadelbachstraße („Masterplan“) wird zu dem vorgestellten Planungsstand vom 26.06.2023 als Leitlinie festgehalten.

Die weiteren Bebauungsplanverfahren werden in den nächsten Sitzungen je nach Planungsstand behandelt.

Abstimmungsergebnis:

23:0

3.2 Vollzug des BauGB; 2. Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Billigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.03.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB wurde vom Marktgemeinderat in der gleichen Sitzung zugestimmt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 04. April bis zum 16. Mai 2023.

Mit dem gegenständlichen vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlagen) soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Gewerbehalle geschaffen werden. Die 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (liegt vor, siehe Anlagen) und der Durchführungsvertrag, der nach den aktuell vorliegenden Unterlagen noch auszuarbeiten ist.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurnummern 3190/130, 3190/131, 3190/128 und teilweise die Flurnummer 3190/89. Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Größe von 25.044 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Peißenberg entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung existiert bereits seit 2017 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Änderungsbereich bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Auszug aus Begründung für die 2. Änderung:

„Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Umwandlung einer festgesetzten, aber bisher nicht umgesetzten Randeingrünung in überbaubare Grundstücksfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Vorgesehen war eine Eingrünung mit einem geschlossenen Gehölzverbund aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 15 Metern. Für die Unterbringung der Gewerbehalle und der Stellplätze der blue-FLUX Energy AG wird eine Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze notwendig, die Umsetzung der Eingrünung im Randbereich ist somit auf die ursprünglich vorgesehene Weise nicht mehr möglich. Im Rahmen des

vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Alternativen und Maßnahmen festgesetzt mit denen die grünordnerischen Ziele im Randbereich möglichst fortgeführt werden sollen.

- Am westlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans (außerhalb des Änderungsbereiches) bleibt eine Restfläche von ca. 3 Metern übrig, welche weiterhin begrünt und mit Sträuchern bepflanzt werden kann. Ein daran angrenzender Streifen von ca. 5 Metern innerhalb des Änderungsbereiches kann ebenfalls begrünt werden. Eine Bepflanzung ist aufgrund der Funktion der Fläche als Feuerwehrezufahrt nicht möglich
- Für die westliche Fassade der geplanten Gewerbehalle wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, durch die das Gewerbegebiet optisch eingegrünt werden soll.
- Wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze reduzieren die Versiegelung im Änderungsbereich auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden 16 Bäume festgesetzt.
- Im Westen grenzt ein neu errichtetes Regenrückhaltebecken der Marktgemeinde Peißenberg mit grünem Umfeld an. Hierfür existiert ein Planfeststellungsbeschluss. Entsprechend dem Maßnahmenplan zum Hochwasserrückhaltebecken werden die Flächen mit Landschaftsrasen und Magerasen begrünt. Entlang des Wörtersbachs sind Sträucher als Initialbepflanzung vorgesehen.

Bei der zulässigen Art der Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Änderungsbereich werden die zulässigen Nutzungen an das konkrete Vorhaben der Firma blueFLUX Energy AG angepasst beziehungsweise konkretisiert.“

Das Vorhaben und weitere städtebaulichen Ziele der Planung werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NRT vorgestellt und erläutert.

Die erforderlichen Unterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Mobilitätskonzept, Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit Begründung, Textliche Festsetzungen und Hinweise, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Gutachten) für die Durchführung des Auslegungsverfahrens und Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) liegen vor.

Nach Billigung der Entwurfsplanung kann das Verfahren weitergeführt werden.

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Der Sachverhalt wird vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

Die vorgelegte Entwurfsplanung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit den vorgelegten Unterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Mobilitätskonzept, Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit Begründung, textliche Festsetzungen und Hinweise, schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Gutachten) wird gebilligt. Die notwendigen weiteren Verfahrensschritte für das Änderungsverfahren sollen weiter durchgeführt werden und ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Beschluss:

Der Sachverhalt wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die vorgelegte Entwurfsplanung für die 2- Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit den vorgelegten Unterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Mobilitätskonzept, Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit Begründung, textliche Festsetzungen und Hinweise, schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Gutachten) wird gebilligt. Die notwendigen weiteren Verfahrensschritte für das Änderungsverfahren sollen weiter durchgeführt werden und ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

23:0

3.3 Vollzug des BauGB; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes u.a. für eine weitere Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Planungsbedarf

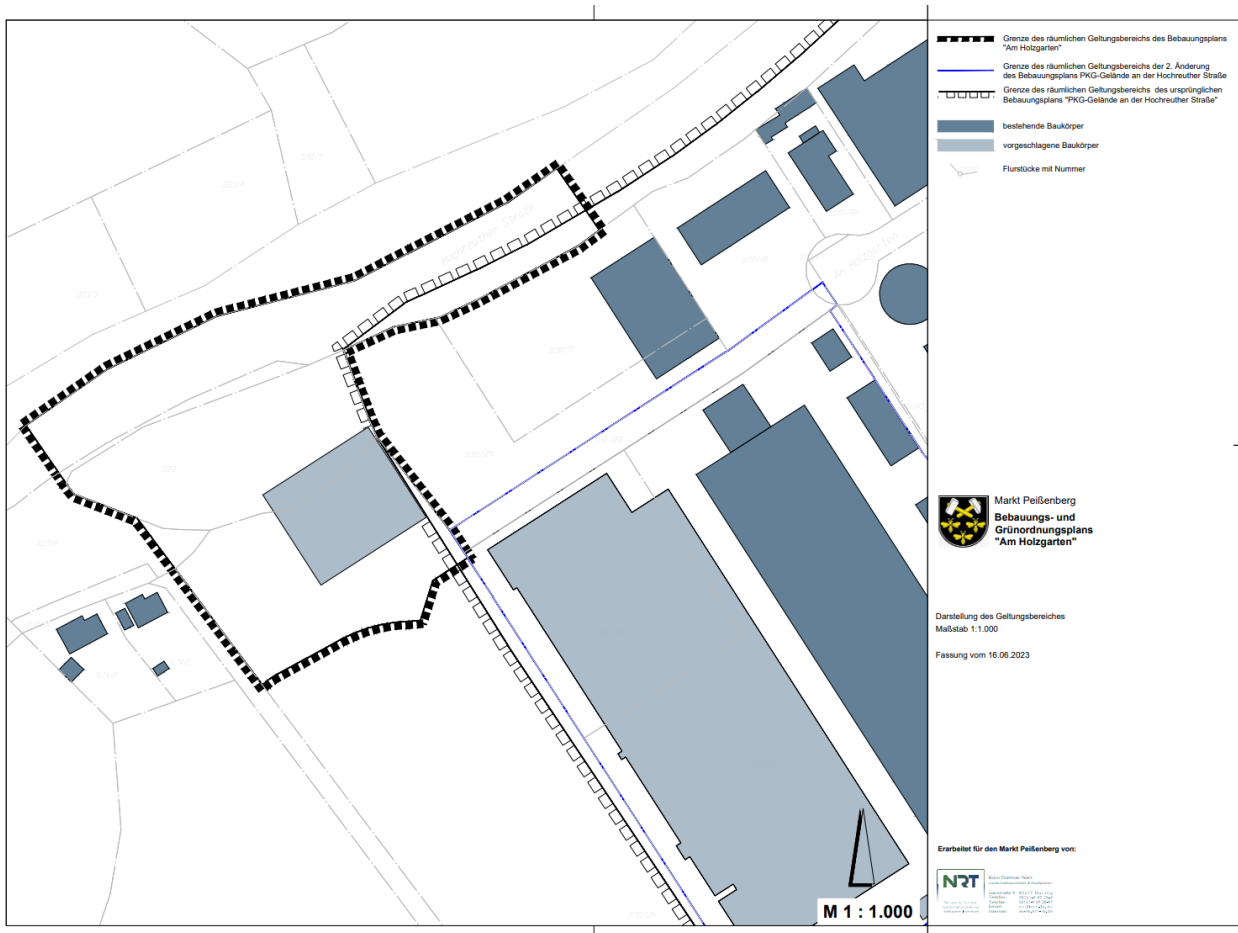
Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist es, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht für weitere Parkflächen (u.a. Parkhaus) und Errichtung einer weiteren Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten.

Durch die geplante Vergrößerung der Firmen Holzner Druckbehälter GmbH und blueFlux Energy AG bis 2026 wird künftig ein erhöhter Bedarf an Parkflächen bestehen. Um den dafür notwendigen Bedarf an Stellplätzen abzudecken und um die Voraussetzungen für vorliegende Mobilitätskonzept für den bereits im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Holzgarten“ zu schaffen.

Für die Überlassung des Grundstückes an den Vorhabenträger liegen bereits vertragliche Regelungen mit dem Markt Peißenberg als Grundstückseigentümer vor.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist den beigefügten Lageplan genauer dargestellt.



Da der Geltungsbereich sich auch im Planungsgebiet (nicht rechtskräftig) BHS-Gelände befindet wird vorgeschlagen dies in die Beschlussfassung miteinzubeziehen.

Planung

Der Markt Peißenberg hat das Architekturbüro NRT Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure aus Marzling mit der Ausarbeitung der Planunterlagen beauftragt. Die Kostentragung für die Ausarbeitung der Planungsunterlagen ist zwischen der Gemeinde Peißenberg und NRT noch abschließend zu regeln.

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Der Sachverhalt wird vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gelände der BHS Peißenberg (Entwurfsplanung mit Stand von 2011) wird eingestellt, da die Planungsinhalte nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde für diesen Bereich entsprechen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Holzgarten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich beschlossen.

Planungsziel ist u.a. die Schaffung einer weiteren Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen. Der Geltungsbereich des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage des Beschlusses.

Soweit sich dieser mit Flächen überdeckt, die Inhalt des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.07.2022 waren, wird dieser Beschluss durch den heutigen Beschluss geändert.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Beschluss:

Der Sachverhalt wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gelände der BHS Peißenberg (Entwurfsplanung mit Stand von 2011) wird eingestellt, da die Planungsinhalte nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde für diesen Bereich entsprechen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Holzgarten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorgestellten Geltungsbereich beschlossen.

Planungsziel ist u.a. die Schaffung einer weiteren Zufahrt von der Hochreuther Straße zur Straße Holzgarten und Schaffung von Baurecht für Parkflächen. Der Geltungsbereich des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage des Beschlusses.

Soweit sich dieser mit Flächen überdeckt, die Inhalt des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.07.2022 waren, wird dieser Beschluss durch den heutigen Beschluss geändert.

Abstimmungsergebnis:

23:0

3.4 Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße"; Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB); Abwägung der eingeg. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

1. Sachverhalt:

Der Markt Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung der 1. Vereinfachten (textlichen) Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ für das Flurstück Nr. 3190/101 der Gemarkung Peißenberg beschlossen.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 15.03.2023 wurde die Entwurfsplanung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.2023 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung und die Begründung fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 statt.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Somit wird gem. § 2a BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Während des Auslegungszeitraums vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

2. Stellungnahme der Behörden:

- 2.1. Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023
- 2.2. Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023
- 2.3. Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023
- 2.4. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023
- 2.5. IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023
- 2.6. Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023
- 2.7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.05.2023
- 2.8. Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023
- 2.9. Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 19.04.2023
- 2.10. Gemeinde Polling vom 20.04.2023
- 2.11. Gemeinde Böbing vom 05.04.2023
- 2.12. Eisenbahn-Bundesamt vom 24.04.2023

3. Ausgebliebene Stellungnahmen von angeschriebenen Behörden:

- 3.1. Peissenberger Kraftwerks GmbH
- 3.2. Gemeinde Oberhausen
- 3.3. Gemeinde Hohenpeißenberg
- 3.4. Gemeinde Wessobrunn
- 3.5. Gemeindewerke Peißenberg
- 3.6. Staatliches Bauamt Weilheim
- 3.7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- 3.8. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern
- 3.9. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
- 3.10. Bergrechteverwaltung
- 3.11. DB Netz AG

Stellungnahme der Behörden:

Stellungnahme	Fachliche Würdigung	Abwägung Beschlussvorschlag
2.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023		
<p>2.1 <i>Der Markt Peißenberg plant, den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/101, Gmkg. Peißenberg die Ansiedelung eines Textilfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von 170 m² zu ermöglichen. Im Bebauungsplans ist gegenwärtig noch eine Verkaufsfläche von 100 m² für eine Apotheke festgesetzt. Der vollständig von Bebauung umgebene Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll im Zuge der 1. Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiges Einkaufszentrum“ dargestellt werden. Bei dem geplanten Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 170 m² handelt es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt, sondern um kleinflächigen Einzelhandel, der im</i></p>	<p>Kein Einwände</p>	<p>2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.</p>

<i>bestehenden Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist und für sich genommen nicht der Steuerung der Einzelhandelsziele des LEP unterliegt. Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</i>		
2.2 Stellungnahme Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023		
2.2 <i>...auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 21.04.2023 an.</i>	Keine Einwände	2.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.3 Stellungnahme Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023		
2.3 <i>Das Bergamt hat weder Einwendungen noch Hinweise oder Anregungen zur 1. Änderung des „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.</i>	Keine Einwände	2.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.4 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023		
2.4 <i>... die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanänderungsverfahren der Marktgemeinde Peißenberg für den ca. 0,4 ha großen Änderungsbereich der Fl.-Nr. 3190/101, Gem. Peißenberg zwischen Am Holzgarten und An der Grube . Um im hier festgesetzten Sondergebiet 3 anstelle der bisher vorgesehenen Nutzung durch eine Apotheke (max. 100m² Verkaufsfläche) die Ansiedlung eines weiteren Textilfachmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 170 m² planerisch zu ermöglichen, soll der seit 2017 rechtskräftige Bebauungsplan durch entsprechende Anpassung der Festsetzung Nr. 2.4 zur Art der baulichen Nutzung geändert werden. Es bestehen zu dem o.a. Planvorhaben keine Anmerkungen.</i>	Keine Einwände	2.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.5 Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023		
2.5 <i>... mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“, um die Ansiedlung eines Textilfachmarktes zu ermöglichen besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</i>	Keine Einwände	2.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.6 Stellungnahme des Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023		
2.6 <i>Die Änderung ist geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.</i>	Keine Einwände	2.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

2.7 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 10.05.2023		
2.7 ... zu o.g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich	Keine Einwände	2.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.8 Stellungnahme des Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023		
2.8 Keine Einwendungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht	Keine Einwände	2.8 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.9 Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 19.04.2023		
2.9 Keine Äußerung	Keine Einwände	2.9 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.10 Stellungnahme der Gemeinde Polling vom 20.04.2023		
2.10 Aus Sicht der Gemeindeverwaltung Polling bestehen keine Einwände oder Anmerkungen-	Keine Einwände	2.10 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.11 Stellungnahme der Gemeinde Böbing vom 05.04.2023		
2.11 ... von Seiten der Gemeinde Böbing kein Einwand	Keine Einwände	2.11 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.
2.12 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 24.04.2023		
2.12 ... Gegen die o.g. Planung zur Bebauungsplanänderung „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ der Marktgemeinde Peißenberg bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes insoweit keine Bedenken	Keine Einwände	2.12 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Nach Abwägung und Würdigung der fachlichen Stellungnahmen werden die vorgetragenen Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen und dazu wie folgt abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen

- Nr. 2.1 Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023
- Nr. 2.2 Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023
- Nr. 2.3 Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023
- Nr. 2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023
- Nr. 2.5 IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023
- Nr. 2.6 Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023
- Nr. 2.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.05.2023
- Nr. 2.8 Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023

- Nr. 2.9 Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 19.04.2023
- Nr. 2.10 Gemeinde Polling vom 20.04.2023
- Nr. 2.11 Gemeinde Böbing vom 05.04.2023
- Nr. 2.12 Eisenbahn-Bundesamt vom 24.04.2023

werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

Die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 28.02.2023 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

10:0

Beschluss:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
 Nach Abwägung und Würdigung der fachlichen Stellungnahmen werden die vorgetragene Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen und dazu wie folgt abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen

- Nr. 2.1 Regierung von Oberbayern vom 21.04.2023
- Nr. 2.2 Planungsverband Region Oberland vom 11.05.2023
- Nr. 2.3 Regierung von Oberbayern/Bergamt von Südbayern vom 11.05.2023
- Nr. 2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 11.05.2023
- Nr. 2.5 IHK für München und Oberbayern vom 09.05.2023
- Nr. 2.6 Landratsamt Weilheim-Schongau/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023
- Nr. 2.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.05.2023
- Nr. 2.8 Landratsamt Weilheim-Schongau/technischer Umweltschutz vom 05.05.2023
- Nr. 2.9 Landratsamt Weilheim-Schongau/Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 19.04.2023
- Nr. 2.10 Gemeinde Polling vom 20.04.2023
- Nr. 2.11 Gemeinde Böbing vom 05.04.2023
- Nr. 2.12 Eisenbahn-Bundesamt vom 24.04.2023

werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht zu veranlassen.

Die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ in der Fassung vom 28.02.2023 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

23:0

4 Vom Haupt-, Finanz- und Personalausschuss vorbehandelte Gegenstände

4.1 **Beteiligungsangelegenheiten; Novellierung des Gesellschaftsvertrages (Satzung) der Wohnbau GmbH i.OB**

Der Gesellschaftervertrag der Wohnbau GmbH Weilheim i.OB wurde durch den Verband der Wohnungswirtschaft (VdW Bayern e.V.) überprüft und auf einen aktuellen Stand gebracht. Die Stammeinlagen und Stimmanteile bleiben davon unberührt.

Der überarbeitete Gesellschaftsvertrag wurde bereits im Rahmen der Gesellschafterversammlung diskutiert. Im nächsten Schritt ist in den Gremien er einzelnen Gesellschafter die Ermächtigung für die Gesellschaftervertreter einzuholen, den neuen Gesellschaftsvertrag zu beschließen. Erst danach kann die notarielle Beurkundung erfolgen.

In der Ausschusssitzung:

MGR Wurzinger möchte noch zwei Fragen geklärt haben:

1. **§ 10 Abs. 2:** Wie berechnen sich die Stimmanteile (Berechnungsmethode)? Seiner Meinung nach müsste dem Markt Peißenberg aufgrund der Stammeinlage von 174.000 DM eine Stimme mehr zustehen.
2. **§ 13 Abs. 6:** Warum ist der Absatz so weitgreifend gefasst. Seiner Meinung nach müsste der Hinweis auf einen sog. „Umlaufbeschluss“ ausreichen.

Der Vorsitzende sagt zu, die gestellten Fragen an den Geschäftsführer der Wohnbau GmbH, Herrn Florian Steinbach zu übermitteln und bitte diesen um Stellungnahme bzw. Begründung. Ebenfalls erklärt Vorsitzende bereits zu Beginn der Sitzung, dass Herr Steinbach in der Marktgemeinderatssitzung am 05.07.2023 persönlich für Fragen zur Verfügung steht.

Im Plenum:

Der Vorsitzende begrüßt zu Beginn des TOP den Geschäftsführer der Wohnbau GmbH Weilheim i.OB, Herrn Florian Steinbach. Der Vorsitzende führt in die Thematik ein und bittet Herrn Steinbach um die Beweggründe der Novellierung und Erläuterung der im Ausschuss gestellten Fragen.

Herr Steinbach erklärt daraufhin: Hauptzweck der aktuellen Novellierung ist, dass die Gesellschafterversammlung in die Lage versetzt werden soll, jederzeit einem zweiten Geschäftsführer die Befugnis zur Einzelvertretung zu übertragen (siehe § 8 Abs. 2).

Zu **§ 10 Abs. 2:** Die Stimmanteile sind nicht mathematisch von den Einlagen der Gesellschafter ableitbar, sondern wurden von den Gesellschaftern abweichend festgelegt und im Zuge der Neufassung der Satzung im Jahr 1990 von den Gremien aller Gesellschafter bestätigt. Insbesondere der Landkreis verfügt trotz seines Eigenanteils von 58 Prozent lediglich über 49 Stimmen. Somit ist gewährleistet, dass kein Gesellschafter alleine eine Entscheidung treffen kann.

Zu **§ 13 Abs. 6:** Generell erfolgen jährlich vier geplante Gesellschafterversammlungen in Präsenz; dies wird lt. Hr. Steinbach auch künftig so bleiben. Der Passus wurde auf Empfehlung des VdW Bayern eingefügt und könnte auch als „Coronaparagraph“ oder „Digitalparagraph“ bezeichnet werden. Er bietet ausnahmsweise die ergänzende Möglichkeit, bei besonders eilbedürftigen Sachverhalten auch kurzfristig eine Beschlussfassung der Gesellschafter zu ermöglichen. Der Absatz 8 des Paragraphen 13 regelt zudem - und unabhängig ob reguläre oder digitale Gesellschafterversammlung - dass Gesellschafterbeschlüsse innerhalb von 14 Tagen eines Monats nach Absendung des Beschlussprotokolls angefochten werden können.

MGRin Daiber fragt nach, warum der Absatz 4 aus dem Paragraphen 2 gestrichen wurde. Hr. Steinbach erklärt, dass es eine „Legaldefinition“ für den Begriff der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht mehr gibt; zudem ist der Zweck der Gesellschaft ausdrücklich in § 2 Abs. 1 beschrieben. Es wurde daher empfohlen, den Passus zu streichen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den überarbeiteten Gesellschaftsvertrag der Wohnbau GmbH Weilheim i. OB zur Kenntnis und ermächtigt den Ersten Bürgermeister, Frank Zellner, der Novellierung des Gesellschaftsvertrages in der Gesellschafterversammlung zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

22:0

5 Antrag Rößle/Wurzinger v 27.06.2023; Vereinsheim Frohsinn 2000 e.V.

Sachverhalt:

Per Mail vom 27.06.2023 ist beigefügter Antrag – siehe Anlage zu TOP 5 öT- von Frau MGR`in Rößle und Herrn MGR Wurzinger eingegangen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass auf der gemeindlichen Fläche vorgetragen im Grundbuch des Marktes Peißenberg unter Flurnummer 919 (neue Bergehalde/Volksfestplatz) auf der Westseite südlich der Skaterbahn im bislang nicht geteerten Bereich ein Baufenster geschaffen wird.

Abstimmungsergebnis:

23:0

6 Kenntnissgaben

6.1 Sachstand Bauvorhaben Eisstadion

6.1 Sachstand Bauvorhaben Eisstadion

Antrag von Frau MGR Vanni mit E-Mail vom 30.05.2023

- **„ob eine Bau mit Wohnungen an dieser Stelle tatsächlich verwirklicht werden könnte (Immissionen).“**

Die Zulässigkeit eines möglichen Bauvorhabens (Umkleidekabinentrakt mit Wohnungen auf der Fläche Fl. Nr. 1132 vor dem Eisstadion an der Pestalozzistraße) ist hier nach § 34 BauGB zu bewerten. Grundsätzlich könnte auf der angefragten Grundstücksfläche auch Wohnraum entstehen, wenn keine immissionsschutzrechtlichen Vorgaben dagegenstehen.

Inwieweit die zulässigen Immissionswerte unter Einbeziehung der umliegenden derzeitigen Nutzungen eingehalten werden können, kann erst nach Beurteilung der „Gesamtmissionen“ (u.a. auch des Besucher- und Fahrverkehrs) beurteilt werden. Dazu sind weitere Daten zu ermitteln und u.a. ein Lärmgutachten vorzulegen.

- **„ ob Wohnraum ggfl. die Immissionswerte der Rigi Rutsch`n vermindern könnte.“**

Für die bestehenden Nutzungen besteht ein Schutzanspruch, deshalb muss auch die Zulässigkeit der Schaffung von Wohnraum genau geprüft werden.

- **„...wie lange ein derartiges Verfahren dauern wird (Bebauungsplanänderung....).“**

Für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Falls beabsichtigt wird einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen ist ein Verfahrenszeitraum von 2-3 Jahren anzusetzen.

- **..“und zu informieren, welche Gespräche diesbezgl. schon mit dem LRA geführt worden sind.“**

Mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau wurde diesbezüglich bereits von Seiten der Verwaltung als auch von Seiten des Vereins Kontakt aufgenommen. Dazu liegen folgende Empfehlungen vor:

- Konkretere Zulässigkeitsvoraussetzungen können nur im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid geprüft werden.
- Darüber hinaus wird empfohlen zukünftige Nutzungen durch Dritte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

6.2 Information Geh- und Radweg Schongauer Str.

6.2 Information Geh- und Radweg an der Schongauer Straße:

(Anfrage aus der Sitzung des Bau,- Planungs,- Verkehrs- und Umweltausschusses von MGR Herrn Forstner)

- **„Warum wurde das Gremium nicht über die geänderte Planung (laut Zeitungsartikel) informiert.“**

Der Weg wurde im Bereich der Hochlage um max. 30cm entgegen der ursprünglichen Planung angehoben. Der Anfall von Aushubmaterial und somit die Entsorgungskosten wurden dadurch sowohl im Untergrund als auch in der seitlichen Böschung minimiert. Die Entscheidung musste umgehend vor Ort getroffen werden, um die Bauzeit nicht zu verzögern. Sämtliche Planungsvorgaben bezüglich der zulässigen Neigung sind weiterhin eingehalten.

„Für den Einbau des Aushubmaterials sind die Kosten darzulegen.“

Laut Auskunft der ausführenden Firma ergeben sich bislang für den Einbau Kosten in Höhe von ca. 9.600 € netto. Eine Schlussrechnung liegt bislang aber noch nicht vor.

- **„... inwieweit der Einbau des Materials auch förderfähig ist.“**

Für die Förderfähigkeit des Einbaus auf der alten Bergehalde gelten die gleichen Vorgaben wie für die Entsorgung des Materials. Für die Gesamtmaßnahme wurde ein Förderantrag gestellt.

6.3 Sachstand Sonnenstraße

6.3 Sachstand Sonnenstraße:

(Anfrage aus der Sitzung des BAU-V von MGR Forstner)

- **„...Planungsstand für die geplanten Straßenmaßnahmen in der Sonnenstraße“**

Derzeit liegen uns Angebote von mehreren Ingenieurbüros für die Planung im Bereich der Sonnenstraße vor. Nach der Wertung der Angebote und der Auswahl eines Ingenieurbüros, kann eine Auftragsvergabe stattfinden.

- **„...Senkungen, die sich bereits in dem neuen Straßenteil feststellen lassen, diesbezüglich sollte die Firma wenn möglich im August Nachbesserungen durchführen.“**

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit Herrn Deutschenbaur wurden leichte Setzungen festgestellt. Es wurde vereinbart, die Situation weiter zu beobachten.

Innerhalb der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren müssen Nachbesserungen durch die Firma stattfinden.

6.4 Zahlen, Daten, Fakten: Friedhof Markt Peißenberg

Auf eine Nachfrage von MGR Quecke aus der letzten Sitzung berichtet Ordnungsamtsleiter Herr Hanakam über Zahlen und Daten des Peißenberger Friedhofs (Anzahl der belegten und freien Gräber, die verschiedenen Grabarten, die Arbeitsstunden pro Jahr der Friedhofsmitarbeiter und des Bauhofes, der Einnahmen und Ausgaben, die Anzahl der jährlichen Bestattungen).

6.5 Bergbaumuseum Feierlichkeiten

Der Vorsitzende berichtet über die Einweihung des Besucherpavillons am Bergbaumuseum vom 30.06.2023.

Er kündigt das Museumsfest für den 15.07.2023 an.

6.6 Ferienprogramm Sommer 2023

Der Vorsitzende berichtet, dass das Ferienprogramm mit z. Zt. 28 Angeboten fertig ist.

6.7 weiteres

Kenntnisgaben aus dem Plenum:

- I. **Geschwindigkeitsbegrenzung Umgehungsstraße i.H. Ausfahrt West**
MGRin Wutz erkundigt sich, ob auf Grund ihrer Nachfrage bei der letzten Marktgemeinderatssitzung bezüglich Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Umgehungsstraße in Höhe Ausfahrt West schon etwas veranlasst ist.
Der Vorsitzende teilt mit, dass die Anfrage an das Straßenbauamt weitergeleitet wurde.
- II. **Neuer Fahrradweg – Begrünung**
MGRin Punzet schlägt vor, statt den Gräsern bei der Böschung des neuen Fahrradweges Bodendecker zu verwenden, da das Mähen sehr schwer und nur mit teilweiser Sperrung einer Fahrbahnseite möglich ist.
- III. **Schutzstreifen – Erneuerung der Markierung**
MGR Reichhart fragt nach, wann die Markierungen der Schutzstreifen nachgezogen werden. Dies sollte eigentlich im Zuge der Neumarkierung der Schongauer Straße (neuer Radweg / Kaufland) erfolgen.
- IV. **Nachhaltige Beschaffung**
MGR Reichhart erinnert an das Thema „nachhaltige Beschaffung“. Der Vorsitzende verweist darauf, dass es am 06.07.23 bei der EnKli-Ausschusssitzung behandelt wird.
- V. **Wanderwege**
MGR Bichlmayr fragt nach, ob es eine Wanderwegkarte gibt und wer für die Pflege der Wege zuständig ist. Der Vorsitzende erläutert, dass wir sehr dankbar sind, dass die Wege ehrenamtlich von Vereinen betreut werden. Der Bauhof unterstützt die Vereine. Der

Vorsitzende weist auch darauf hin, dass in einer der nächsten Sitzungen Wanderwege-Bestandsaufnahme ein Thema ist.

VI. **Finanzielle Situation Landkreis**

MGR Wurzinger stellt einen mündlichen Antrag, dass er gerne einen Bericht (in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung) hätte, wie die Finanzlage beim Landkreis ist und wie die Situation eingeschätzt wird. Er hätte auch gerne eine Aussage dazu, wie die Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde den Haushalt des Landkreises bewertet hat.

MGRin Vanni erachtet es als sinnvoll, den Antrag auf September zu verschieben, da bis dahin eine größere Klarheit hinsichtlich der Finanzen des Landkreises besteht.

VII. **Frage bei einer Erhöhung der Kreisumlage**

MGRin Wutz fragt Kämmerer Liedl, wie er es einschätzt, wenn die Kreisumlage auf 56 % erhöht werden würde und ob Peißenberg dann „an der Wand steht“.

Herr Liedl antwortet, dass es sehr sehr eng werden würde.

VIII. **Innerörtliche Wege**

MGR Bichlmayr bittet die Verwaltung einen Blick darauf zu haben, dass durch Bautätigkeiten keine kleineren Fußwege stillschweigend verschwinden, die von der Öffentlichkeit benutzt werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Heike Hill
Schriftführung