

Niederschrift

über die 27. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom: 26.01.2011
 Ort: Schulungsraum im Feuerwehrhaus
 Beginn: 18:30 Uhr
 Ende: 21:25 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte.

Dorsch, Thomas	1. Bürgermeister	anwesend
Dr. Löhnert, Klaus	2. Bürgermeister	anwesend
Führer, Johannes	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Goldbrunner, Robert	Gemeinderatsmitglied	anwesend, ab 19.20 Uhr
Greiner, Hans	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Heuft, Jürgen	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Hochenauer, Rudolf	Gemeinderatsmitglied	anwesend, ab 18.55 Uhr
Maier, Andreas	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Rasch, Gerlinde	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Scales, Martina	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Schleich, Ferdinand	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Seitz-Hoffmann, Gabriela	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Stoßberger, Werner	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Summer, Christine	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weingartner, Rupert	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weinmann, Günter	Gemeinderatsmitglied	anwesend, ab 18.40 Uhr
Wiedemann, Georg	Gemeinderatsmitglied	anwesend

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

Schuster, Gudrun	Geschäftsleiterin	anwesend
Schäffler, Josef	Bauamt	anwesend
Rauch, Martina	Schriftführerin	anwesend

Gäste:

Herr Hierl, Büro IK-T Manstorfer
 Herr Huber, Ingenieurbüro Huber
 Herr Neumann

Herr Bürgermeister Dorsch eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen und beschlussfähig ist. Frau Scales ist für die Sitzung entschuldigt, Herr Hochenauer wird sich verspäten, die Herren Weinmann und Goldbrunner werden ebenso noch erwartet.

Er schlägt vor, die Tagesordnung um den Punkt „Franz Schuster, Klausenstraße 21: Neubau einer Reitplatzüberdachung mit Vorbau“ (Tagesordnungspunkt 9) zu erweitern.

Beschluss Nr. 283

Der Gemeinderat ist damit einverstanden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: 13

einstimmig angenommen

T a g e s o r d n u n g :

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2010
2. Breitbandversorgung: Vorstellung der Machbarkeitsstudie und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
3. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Neuer Schächen"; Behandlung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange; evtl. erneute Auslegung
4. Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Glückaufstraße 39 und 41 (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
5. Franz und Thomas Sanktjohanser, Kreuzstraße 1: Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Schnalzweg 5 (Fl.-Nr. 154/19)
6. Horst Arendt, Kreuzstraße 12: Errichtung einer Widerkehre, teilweiser Ausbau des Dachgeschosses
7. Primus-Koch-Volksschule: Erweiterung des Geräteraumes bei der Turnhalle
8. Antrag auf Fällung von Kiefern im Friedhof
9. Franz Schuster, Klausenstraße 21: Neubau einer Reitplatzüberdachung mit Vorbau
10. Bekanntgaben

TOP 1
Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2010

Beschluss Nr. 284

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2010.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 13
 einstimmig angenommen

TOP 2
Breitbandversorgung: Vorstellung der Machbarkeitsstudie und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Sachverhalt

Das Büro IK-T Manstorfer und Hecht hat für den Landkreis Weilheim Schongau die Machbarkeitsstudie zur Breitbandversorgung durchgeführt

Herr Hierl vom Büro IK-T Manstorfer stellt die Machbarkeitsstudie zur Breitbandversorgung für die Gemeinde Hohenpeißenberg vor. Um eine bestmögliche Versorgung in Hohenpeißenberg zu gewährleisten wird ein Breitbandausbau vom Rathaus bis in die Neuhettenstraße empfohlen.

Der Breitbandausbau im Vergleich Richtfunk und Glasfaserkabel:

	Richtfunk	Glasfaser
Kostenschätzung	70.000 €	100.000 €
Übertragungsrate	Zeitgewinn 700 MB	langfristige Zunahme der Bandbreiten unbegrenzte Datenraten
	Masten	

Herr Hierl erläutert das Verfahren und die Fördervoraussetzungen.

Beschluss Nr. 285

Der Gemeinderat stimmt den Planungen für einen Breitbandausbau vorbehaltlich einer Förderung durch die Regierung von Oberbayern zu. Mit der geplanten Ausschreibung im Auswahlverfahren zur Anbindung des Ortsteils Hetten an die Breitbandversorgung durch das Büro IK-T Manstorfer besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 15
 einstimmig angenommen

TOP 3**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Neuer Schächen"; Behandlung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange; evtl. erneute Auslegung****Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch stellt Herrn Huber vom Ingenieurbüro Martin Huber in Mainburg vor. Herr Huber erläutert den um die aktuellen Schnitte ergänzten Bebauungsplanentwurf.

Herr Bürgermeister Dorsch erteilt Frau Seitz-Hoffmann das Wort.

Um sich nicht bei den meisten Abwägungspunkten zu wiederholen, liest Frau Seitz-Hoffmann eine generelle Stellungnahme vor. Die geplanten Arztpraxen, Tagespflege, Wirtschaft sind für den Ort sicher positiv. Jedoch ist das im Bebauungsplan umrissene Gebäude sehr groß, die Landschaft wird hier dem Gebäude angepasst und nicht umgekehrt. Der Schächenhügel wird abgetragen und eine mögliche Anbindung für die Zukunft nach Westen abgeschnitten. Auch wird die Lärmentwicklung im geplanten Hof beachtlich werden. Eine wie in einem Abwägungsvorschlag formulierte Ablehnung einer kleinteiligen Bebauung durch die Gemeinde wird von Frau Seitz-Hoffmann keinesfalls unterstützt werden.

Herr Bürgermeister Dorsch dankt für die Stellungnahme.

Nach kurzer Aussprache stellt der Bürgermeister fest, dass der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 26.10.2010) mit Begründung in der Zeit vom 8.11. bis 10.12.2010 im Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen hat. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über dieser Auslegung informiert und um Äußerung gebeten.

Das mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Ingenieurbüro Martin Huber aus Mainburg hat inzwischen zu allen eingegangenen Stellungnahmen gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung eine Zusammenfassung gefertigt und Beschlussvorschläge erarbeitet; eine ausführliche Vorberatung fand bereits im Rahmen der letzten Sitzung des Bauausschusses statt.

Beschluss Nr. 286

Da diese Zusammenfassung mit den Beschlussempfehlungen den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit der Ladung zur heutigen Sitzung zugestellt worden ist, schlägt Bürgermeister Dorsch vor, die eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr wortwörtlich vorzulesen; es sollten vielmehr nur die wesentlichen und zum Verständnis der Beschlussempfehlung notwendigen Passagen verlesen werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

Herr Huber verliest im folgendem die Träger öffentlicher Belange, welche keine Stellungnahme bzw. Stellungnahmen ohne Anregungen und Einwände abgegeben haben:

- Kabel Deutschland im Schreiben vom 11.11.2010
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern im Schreiben vom 15.11.2010
- Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München im Schreiben vom 15.11.2010
- Regierung von Oberbayern im Schreiben vom 24.11.2010
- Vermessungsamt Weilheim i. OB im Schreiben vom 25.11.2010
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Schreiben vom 30.11.2010
- Planungsverband Region Oberland im Schreiben vom 01.12.2010
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege im Schreiben vom 26.11.2010

1. Stellungnahme Staatliches Bauamt Weilheim vom 15.11.2010:

a. Erschließung

Die Entwässerung der Zufahrtsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B472 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3a FStrG i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).

Im Einmündungsbereich der Zufahrt darf auf einer Länge von mind. 5 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3a FStrG i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).

Die Eckausrundungen der Zufahrt müssen so ausgebildet sein, dass sie von einem PKW ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann. Die entsprechende Schleppkurve nach RAS-K ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3a FStrG i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).

Beschluss Nr. 287

Die Zufahrt wird so gestaltet (Muldenrinne als Granit 5-Zeiler mit max. 3 cm Stich), dass kein Oberflächenwasser im Bereich der Zufahrt der B472 zufließen kann.

Die Längsneigung im Einmündungsbereich beträgt auf einer Länge von mind. 5 m max. 2,5 %. Die Eckausrundungen der Zufahrt werden so gestaltet, dass sie von einem PKW ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann (s. Schleppkurve PKW nach RAS-K).

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

b. Sichtflächen

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3a FStrG i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).

Beschluss Nr. 288

Der Bebauungsplan wird um die vorgeschlagene Textpassage ergänzt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

c. Immissionsschutz

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV)

Frau Seitz-Hoffmann bittet um Mitteilung, ob auch die Lärmimmissionen für ein Cafe geprüft wurden. Herr Huber erklärt, dass im Schallschutzgutachten alle Lärmquellen untersucht und beurteilt werden, des seien auch Vorgaben möglich, dass Anlieferungen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr verboten sind.

Beschluss Nr. 289

Ein Schallschutzgutachten ist beauftragt und wird angefertigt.

Eine Kurzbeurteilung der schalltechnischen Situation ergab folgendes Resultat:

1. Verkehrsgeräusche

Gemäß den Ausführungen des Landratsamtes kommt es durch die Hauptstraße zu Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Durch eine schalltechnische Untersuchung sind daher die Verkehrsgeräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung auszuarbeiten.

Basierend auf den Ergebnissen unserer Untersuchung zum Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ kann auch im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen der geplanten Bebauung gewährleistet sind.

Basierend auf den Ergebnissen der durchzuführenden Untersuchung werden dann in der Satzung des Bebauungsplanes für Fassadenabschnitte mit hoher Geräuschbelastung entsprechende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 und gegebenenfalls Belüftungseinrichtungen für Schlafräume festgesetzt.

2. Gewerbegeräusche

Gemäß den Ausführungen des Landratsamtes ist in der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung auch nachzuweisen, dass aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen (u.a. kleinflächiger Lebensmittelmarkt, Arztpraxen) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung eingehalten werden. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall insbesondere die Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Geschäftshauses sowie die weiteren angrenzenden Wohngebäude.

Basierend auf unseren Erfahrungen bei der Untersuchung vergleichbarer Projekte kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird die gewerbliche Geräuschbelastung ermittelt und beurteilt. Die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind in der Satzung des Bebauungsplanes entsprechend festzusetzen (z.B. Beschränkung der Anlieferungszeiten für den Lebensmittelmarkt).

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

d. Busbucht und Stellplätze

Nach Fertigstellung der B472 neu wird dieser Teilabschnitt der B472 alt deutlich weniger belastet sein als heute. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist es daher aus unserer Sicht vertretbar, die vorhandenen Busbuchten umzunutzen (z.B. für Stellplätze) und den Bus zukünftig auf der Fahrbahn halten zu lassen. Diese Form der Bushaltestelle ist aus Gründen der Verkehrssicherheit innerorts günstiger, da der Verkehr tatsächlich anhalten muss und so kritische Situationen mit querenden Fußgängern und dem fließenden Verkehr vermieden werden.

Die in der Bauleitplanung dargestellten Stellplätze entlang der heutigen Bundesstraße, sind aus Platzgründen auf der gleichen Fläche in Senkrechtparker und Schrägparker aufgeteilt. Diese Unterscheidung wird unter Umständen vom Autofahrer nicht immer erkannt und ist mit einem erhöhten Beschilderungs-, Markierungs- und ggf. Überwachungsaufwand verbunden. Wir schlagen daher vor, eine einheitliche Form der Stellplatzausrichtung zu wählen bzw. die verschiedenen Formen baulich deutlicher zu trennen.

Herr Greiner weist darauf hin, dass seiner Meinung nach die Verkehrssicherheit mit Busbucht besser sei. Herr Huber führt aus, dass die Straßenbauämter in ganz Bayern wie auch das Staatl. Bauamt Weilheim diese Lösungen vorschlagen. Herr Bürgermeister Dorsch empfiehlt, den Vorschlägen der Fachbehörde zu entsprechen und weist auf eventuelle haftungsrechtliche Konsequenzen hin.

Herr Goldbrunner beurteilt die vom Staatl. Bauamt vorgeschlagene Lösung als nicht „glücklich“, zumal an diesem Punkt bisher keine Unfallträchtigkeit erkennbar sei.

Herr Dr. Löhnert verweist auf die Haltestellen Rigi-Alm und Bschorrwald, auch hier halte der Bus auf der Fahrbahn und der Verkehr werde so verlangsamt.

Nach intensiver Aussprache im Gemeinderat werden folgende Beschlüsse gefasst.

Beschluss Nr. 290

Auf Empfehlung des Staatlichen Bauamts wird in Übereinstimmung mit der Gemeinde Hohenpeißenberg die Bushaltestelle aus Verkehrssicherheitsgründen auf die Straße verlegt. Die vorhandene Busbucht wird zu PKW-Stellplätzen umfunktioniert. Als einheitliche Form der Stellplatzausrichtung werden entlang der heutigen Bundesstraße Senkrechtparker gewählt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 6
Nein-Stimmen 10
mehrheitlich abgelehnt

Beschluss Nr. 291

Dem Wunsch des Staatl. Bauamtes Weilheim, die bestehende Bushaltestelle auf die Straße zu verlegen, wird nicht nachgekommen, da bis dato keine Unfallträchtigkeit an der Busbucht erkennbar ist und für die Fußgänger eine Querung der Straße an der in unmittelbarer Nähe befindlichen Ampel möglich ist. Die bestehende Bushaltestelle soll unverändert bleiben. Als einheitliche Form der Stellplatzausrichtung werden entlang der heutigen Bundesstraße Senkrechtparker gewählt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 10
Nein-Stimmen 6
mehrheitlich angenommen

e. Bäume

Der geplante Großbaum unmittelbar am Gehwegrand bzw. am östlichen Rand der Zufahrt zu den Freistellplätzen könnte sich langfristig zum Sichthindernis entwickeln und insbesondere die Einsehbarkeit in den Gehweg erschweren. Es ist daher zu überprüfen, ob der Baum deutlich von den Sichtdreiecken abgerückt werden kann.

Beschluss Nr. 292

Der betroffene Baum wird versetzt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

2. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Schreiben vom 24.11.2010**a. Aus landwirtschaftlicher Sicht**

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

Beschluss Nr. 293

Das Grundstück liegt innerhalb von Hohenpeißenberg.
Landwirtschaftliche Nutzungen von Flächen sind im Umgriff des Bebauungsplans nicht vorhanden. Aufgrund dieser tatsächlichen Umstände kann der Bebauungsplan keine landwirtschaftlichen Flächennutzungen beeinträchtigen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

b. Aus forstwirtschaftlicher Sicht

Im Südwesten grenzt an das Planungsgebiet auf der Fl.-Nr. 168/3 eine Gruppe 15 – 20 m hoher Fichten an. Der geplanten Reihenhausbauung im Bereich des jetzigen Spielplatzes ist dieser Fichtenbestand damit in Hauptsturmrichtung vorgelagert.

Grundsätzlich ist die Baumart Fichte aufgrund ihres flach ausgeprägten Wurzelwerkes wenig standfest und unterliegt daher einer erhöhten Gefährdung durch Sturmwurf.

Die dortigen Böden dürften zwar gut durchwurzelt werden, was die Sturmwurfgefährdung etwas reduziert, andererseits befindet sich teilweise freier Kalk im Oberboden. Dadurch erhöht sich die Rotfäule disposition der Fichten, was wiederum das Risiko durch Sturmwurf stark erhöht.

Bei einer zu erwartenden Endhöhe von bis zu 35 m nimmt bei diesem Bestand mit zunehmenden Alter die Gefährdung durch Sturmwurf weiter zu.

Die geplanten Gebäude 4 bis 6 liegen bereits jetzt, Gebäude 3 künftig, innerhalb des potentiellen Fallbereiches der Fichten und unterliegen mit fortschreitender Zeit einer steigenden Gefährdung durch umstürzende Bäume.

Nach Art. 3 Abs. 1 der BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird.

Der Planung kann im Bereich der Gebäude 3 bis 6 daher nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass mit dem Eigentümer der angrenzenden Fl.-Nr. 168/3 eine privatrechtliche Einigung über die Beseitigung der Fichten getroffen wird.

Entweder wären diese durch stabile und standortgerechte Laubbaumarten von geringerer Endhöhe zu ersetzen, wie Wildobst, Vogelbeere, Mehlbeere, Birke etc., oder ersatzlos zu beseitigen. Eine Rodungsgenehmigung hierfür wäre nicht mehr erforderlich, da durch vorhergehende, genehmigte Rodungen auf diesem Grundstück und im Plangebiet die verbliebenen Bauminseln keine Waldeigenschaft nach Art. 2 BayWaldG mehr haben.

Beschluss Nr. 294

Die Gemeinde befindet sich in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.

Die Parzellen 3 bis 6 sollen wie bisher im Bebauungsplan ausgewiesen bleiben.

Ein Verkauf dieser Grundstücke zum Zwecke der Bebauung darf erst erfolgen, wenn eine Regelung über die Beseitigung der Fichten gefunden wurde.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

c. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Vorbehaltlich der Klärung o.g. Abstandsproblematik kann dem Bebauungsplan auch nur dann zugestimmt werden, wenn etwaige Ausgleichsmaßnahmen keinen Wald betreffen bzw. solche Maßnahmen mit dem Bereich Forsten unseres Hauses abgestimmt werden.

Beschluss Nr. 295

Die Gemeinde stellt den vorliegenden Bebauungsplan als sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB auf. Insoweit entfällt gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

3. LEW Netzservice GmbH im Schreiben vom 25.11.2010

a. Bestehende Transformatorenstation und 20-/1-kV-Kabelleitungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich unsere Transformatorenstation Nr. 663 N 1 „Schächen“ sowie mehrere 20-/1-kV-Kabelleitungen. Auf dem Flurstück Nr. 168, Gemarkung Hohenpeißenberg sind unsere genannten Anlagen durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert.

Wir bitten die Transformatorenstation und die 20-kV-Kabelleitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im beiliegenden Kabellageplan M = 1:500 sind die vorhandenen Kabelleitungen sowie die Transformatorenstation zeichnerisch dargestellt.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen. Wir bitten auf eine Baumbepflanzung im Bereich der Kabelleitungen zu verzichten. Falls unumgänglich, ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Kabelleitung einzuhalten.

Änderungen des bestehenden Geländeneiveaus – im Umkreis der Transformatorenstation – sind zu unterlassen, falls dennoch erforderlich, ist dies rechtzeitig mit uns abzuklären.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitung Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Bereich der Kabelleitung die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau von der beauftragten Baufirma zu beschaffen.

Beschluss Nr. 296

Erforderliche Verlegungsarbeiten werden im Vorfeld mit der LEW Netzservice GmbH abgesprochen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

b. Änderung / Verlegung der vorhandenen 1-kV-Kabelleitung

Rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten ist es erforderlich, dass der bestehende Hausanschluss „Gasthaus Schächchen“ abgebaut und die 1-kV-Ortsnetzkabelleitung in Richtung Rigistraße entsprechend den baulichen Vorgaben teilweise neu verlegt wird.

Unsere Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem zukünftigen Hausanschluss „Schächchen“ erfolgen, sind mit dem beauftragten Planungsbüro zu gegebener Zeit abzustimmen. Der zukünftige elektrische Leistungsbedarf für den Gebäudekomplex ist abzuklären.

Um die erforderlichen LEW-Arbeiten mit den Neubauplanungen abzustimmen, bitten wir das beauftragte Planungsbüro mit unserer Betriebsstelle Schongau rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

Beschluss Nr. 297

Erforderliche Verlegungsarbeiten werden im Vorfeld mit der LEW Netzservice GmbH abgesprochen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

4. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Schreiben vom 30.11.2010:

a. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Beschluss Nr. 298

Es wird von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich geprüft, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Bei eventuell notwendigen Wasserhaltungsmaßnahmen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG eingeholt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

b. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beschluss Nr. 299

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, wird unverzüglich das Landratsamt benachrichtigt (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

c. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Beschluss Nr. 300

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird mit dem Feuerwehrkommandanten abgestimmt und so ausgeführt, dass ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

d. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Hohenpeißenberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Beschluss Nr. 301

Textliche Ergänzung im Bebauungsplan:

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

e. Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP) Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

Wir bitten die Gemeinde uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Beschluss Nr. 302

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwassersammelschächten aufzufangen. Nur das dabei überlaufende Wasser darf dem Mischkanal zugeführt werden. Für jeweils 100 m² versiegelter Fläche sind mindestens zwei Kubikmeter Rückhalterraum zu schaffen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über den öffentlichen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

5. Stellungnahme Handwerkskammer für München u. Oberbayern im Schreiben vom 10.12.2010:**Städtebauliche Entwicklung**

Gegenüber der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hohenpeißenberg und der beabsichtigten Förderung kleinteiliger, vielfältiger Strukturen im Ortskern besteht unsererseits prinzipielles Einverständnis.

Berücksichtigt werden sollte jedoch, dass der vorgesehene Planungsumgriff (MI gem. § 6 BauNVO) nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird und Gewerbenutzung – insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe – nicht zugunsten des Wohnens in ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. In diesem Zusammenhang gilt entsprechend des Gebietscharakters das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, der Störgrad im Mischgebiet richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten.

Gegenüber möglicherweise gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben obliegt die Abwägung über eine Verträglichkeit mit der angestrebten kleinteiligen und vielfältigen sowie bereits gewachsenen Versorgungsstruktur der Gemeinde. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nach § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässig wären, wenn sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, ist in einer Gemeinde hinsichtlich rückläufiger Bevölkerungszahlen (Prognose für das gesamte Gebiet des Marktes Peißenberg für 2028: 12180 Einwohner) und der sich daraus ergebenden verkehrsinfrastrukturellen Konsequenzen grundsätzlich zu überdenken und ist unserer Ansicht nach nicht mit den Zielen einer langfristigen wohnortgerechten Nahversorgung zu begründen.

Beschluss Nr. 303

Ziel der Festsetzung eines Mischgebietes ist ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu erreichen. Dies ist Planungsziel und soll auch im Planungsvollzug beachtet werden. Störende großflächige Handelsbetriebe sind wegen § 11 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet unzulässig.

Aufgrund dessen sind weitere Festsetzungen zur Beschränkung der Handelsnutzung im Bebauungsplan der Innenentwicklung „Neuer Schächten“ nicht erforderlich.

Zur Förderung kleinteiliger vielfältiger Strukturen ist vorgesehen, dass im Bereich des MI gemäß § 6 BauNVO neben Wohnen folgendes, nichtstörendes Gewerbe angesiedelt werden soll: Verkaufsflächen, Dienstleistung (Friseur etc.), Praxen, Gastronomie und Tagespflege.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

6. Stellungnahme einiger Bürger im Schreiben vom 09.12.2010

a. Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Schächenhügel ist ein besonders bedeutender, landschaftsprägender Höhenrücken, der für das Ortsbild von unschätzbarem Wert ist.

Die Aussage zur Topografie in der Begründung zum Bebauungsplan unterschlägt, dass bei Realisierung dieses Vorhabens der Schächenhügel, der im Westen, an der Grundstücksgrenze (Flur- Nr. 168/3) circa 8,40 m (784,51 m üNN) und im Osten noch circa 9,00 m Höhe aufweist, in einer Breite von 80 m, auf das Niveau der Hauptstraße (im Mittel 776,11 m üNN) abgegraben werden soll.

Das Abtragen dieses Kernstückes des Schächenhügels um circa 9,00 m, bis auf Hauptstraßenniveau, würde sowohl das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, als auch den alten, schützenswerten Baumbestand massiv gefährden und ist daher weder mit Art. 1 Abs. 4 des BayNatSchG, noch mit dem BayAbgrG nicht zu vereinbaren (vgl. auch Art. 1a Abs. 2 Punkt 1 und 2 BayNatSchG).

Ziel einer Planung muss es sein, die vorhandene Topografie zu nutzen für eine kleinteilige, Räume schaffende Bebauung, die das charakteristische Potential des Ortes erlebbar macht, anstatt es

unwiederbringlich zu zerstören (vgl. LEP B VI 1.5).

Herr Heuft widerspricht dem Beschlussvorschlag, wonach eine kleingliedrige Bebauung von der Gemeinde nicht erwünscht sei. Herr Bürgermeister Dorsch entgegnet, dass ein zentrales ortsprägendes Gebäude gewünscht würde. Herr Goldbrunner wirft ein, dass eine kleingliedrige Bauweise nicht möglich sei und auch früher nie zur Diskussion (vgl. Architektenwettbewerb) stand.

Beschluss Nr. 304

Die Gemeinde verkennt nicht, dass die Realisierung des Vorhabens den Abtrag des Schächenhügels erfordert. Dies ergibt sich ohne weiteres bereits aus der Schnittdarstellung.

Im Übrigen ergibt sich dies auch aus der insoweit nochmals zu konkretisierenden Begründung des Bebauungsplans. Dies führt unzweifelhaft zur Veränderung des Landschaftsbildes. Zu einer unverhältnismäßigen und im Rahmen des Planungsprozesses nicht zu bewältigenden Veränderung des Landschaftsbildes führt die Maßnahme aber nicht.

Das Planungsziel, in Hohenpeißenberg ein neues Zentrum mit Marktplatz zu schaffen, erfordert es, Gebäude mit einer gewissen Höhenentwicklung zuzulassen.

Die Einbindung dieser Gebäude erfordert, das Gelände im Planungsumgriff teilweise auf Straßenniveau abzusenken und in das Umfeld einzubinden. Eine kleingliedrige Bebauung ist gerade von der Gemeinde nicht erwünscht und würde das mit dem Planungskonzept verfolgte Planungsziel nicht erreichen.

Der vorgeschlagene Text vom Landratsamt Weilheim-Schongau - Stelle Fachlicher Naturschutz („Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB, als erhaltenswert festgesetzt. Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.“) zur Sicherung des erhaltenswerten Baumbestand wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Baumbestandsplan wird als Beiplan den Unterlagen beigelegt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 14

Nein-Stimmen 2

mehrheitlich angenommen

b. Städtebau und Baukultur

Das geplante Bauvorhaben ist auf Grund seines Umfangs an dieser exponierten Lage wesensfremd. Für die vorgesehene Bebauung ist dieses Grundstück absolut nicht geeignet (vgl. Art. 4 Abs. 1 Punkt 1 BayBO).

Art und Maß der baulichen Nutzung finden keine Entsprechung in der für den Ort typischen kleinteiligen Siedlungsstruktur. Der Entwurf ignoriert völlig die vorhandene Topografie und fügt sich nicht in das Ortsbild ein. Für den Bau muss eines der letzten ortsbildprägenden Gebäude, der 1904 gebaute Gasthof Schächchen, abgerissen werden. Dies steht im Widerspruch zu den im LEP B VI 1 formulierten Zielen.

Planungsgrundsatz der Bauleitplanung ist es historisch gewachsene Ortsmitte in ihrer unverwechselbaren Gestalt zu erhalten und die vorhandene Bausubstanz zu transformieren, um sie zeitgemäß und nachhaltig weiter zu nutzen. Der Gasthof Schächchen ist ein für das Ortsbild prägendes Gebäude und muss daher in seiner angestammten Nutzung als Gasthof mit Biergarten, als Keimzelle einer neuen Ortsmitte, erhalten werden.

Das geplante Bauvorhaben leistet keinen Beitrag zur Schaffung dieses gewünschten Ortszentrums. Die Parzelle 7 grenzt sich hart, mit einer bis zu 4,50 m hohen Stützmauer gegen das westlich gelegene Grundstück ab. Eine zusammenhängende, Räume schaffende Bebauung ist damit nicht mehr möglich.

Auch ist die vorgesehene Anzahl von 20, eventuell sogar 28 Wohnungen am Bedarf vorbei geplant und darüber hinaus an diesem Ort städtebaulich absolut nicht nachzuvollziehen. Eine belebte, kommunikative Ortsmitte ist bei dieser wohnungslastigen Nutzung nicht zu erwarten.

Absolut unverständlich ist auch die ausschließlich überirdische Stellplatzanordnung, für die wertvoller Grund sinnlos verschwendet wird. Freiflächenqualität sucht man vergebens. Der Marktplatz, sofern man bei der bescheidenen Fläche von einem Platz sprechen kann, ist unattraktiv zum Straßenverkehr und der einmündenden Bahnhofstraße hin orientiert.

Baukultur ist ein elementarer Bestandteil der Bauleitplanung (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Diese fordern wir ein. Es gilt baukulturelles Erbe zu erhalten und Neues in einer zeitgemäßen, hochwertigen Architektur hinzuzufügen. Von beiden kann bei der vorliegenden Planung nicht die Rede sein.

Beschluss Nr. 305

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass bei der Umsetzung der durch den Bebauungsplan festgelegten Planung die bestehende Situation verändert wird. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Topografie, des Ortsbildes, aber auch hinsichtlich der bis dato ortsbildprägenden Gebäude.

Sie entscheidet sich bewusst zu dieser Änderung, um eine für die Zukunft tragfähige Baustruktur zu sichern und einer Nutzungsbrache entgegen zu wirken. Ein Rechtssatz, der die planerische Umgestaltung des Areals verbietet, ist nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde ermittelten bestehenden Situation sowie in Kenntnis der durch die Umplanung entstehenden Veränderungen entscheidet sich die Gemeinde für die Bebauungsstruktur, die in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild als verträglich bewertet wird. Um dies zu erreichen, wurden die Gebäude hinsichtlich ihrer Grundfläche und ihrer Höhe im Detail festgelegt. Ebenso wurden umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Nicht unerhebliche Flächen im Planungsgebiet werden öffentliche Grünfläche und sichern damit im Zentrum von Hohenpeißenberg eine für den Ort bedeutsame Aufenthaltsqualität. Planerisch ist gerade erwünscht, um einen Marktplatz ein Gebäude mit 3 bzw. 4 Geschossen zu entwickeln und damit dem Ort eine innerörtliche Zentrumsqualität zu geben. Dies wäre bei der ansonst in der Umgebung vorhandenen Wiederholung einer kleinteiligen Bebauung nicht möglich.

In Bezug auf die Stellplätze ist Planungskonzept, oberirdische Stellplätze anzubieten. Die Erfahrung zeigt, dass oberirdische Stellplätze, insbesondere im ländlichen Raum, in einem unvergleichlich höheren Maß angenommen werden wie Tiefgaragenstellplätze. Im Bewusstsein dieser Situation entscheidet sich die Gemeinde für solche Stellplätze und zwingt einen Investor nicht, Tiefgaragenstellplätze, deren Akzeptanz gering ist, zu errichten. Sie ändert den Plan aber

dahingehend, dass auch die Möglichkeit, aber nicht die Pflicht entsteht, in diesen Bereichen Tiefgaragenstellplätze zu errichten und anzubieten.

Die Gemeinde beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten nicht. Es ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan als Angebotsbepauungsplan keine Verpflichtung entstehen lässt, 20 bis 28 Wohnungen zu bauen. Es werden die Wohnungen errichtet werden, für die eine Nachfrage entsteht. Die Gemeinde erkennt aber, dass Wohnraum im Erdgeschoss in dem 3- bis 4-geschossigen Gebäude entlang der Hauptstraße städtebaulich, auch hinsichtlich der Lärmbelastung, unerwünscht ist und beschließt insoweit, im Erdgeschoss Wohnnutzung auszuschließen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 15

Nein-Stimmen 1

mehrheitlich angenommen

c. Bauleitplanverfahren

Die Abhandlung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ist unzulässig, da die vorgesehenen Eingriffe in die gewachsene Landschaft zwingend eine Umweltprüfung erfordern (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und Art. 6 Abs. 3 Punkt b BayAbgrG).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind mangelhaft und nicht geeignet das geplante Bauvorhaben für eine Prüfung durch die Träger öffentlicher Belange in der gesamten Tragweite, eindeutig und zweifelsfrei darzustellen.

So fehlt z.B. eine verbindliche Höhenangabe zu OKFF-EG. Der Bezug auf max. 0,50 m über OKHauptstraße (B 472) ist nicht eindeutig, da die Straße im Bereich der südseitigen Baugrenze um circa 80 cm von West nach Ost fällt. Der im Planteil enthaltene Schnitt M 1:500 enthält zwar eine Höhenangabe, es fehlt aber der Hinweis, dass es sich hierbei um die verbindliche Höhe OKFF-EG handelt. Die gestrichelt eingetragene Geländelinie (vorhandenes Gelände) dokumentiert den bereits, im Zuge des Abbruchs von Nebengebäuden zum Gasthof Schächen, 2009 abgegrabenen Teil des Hangrückens, nicht aber die an der ostseitigen Baugrenze tatsächliche vorhandene Höhe, die um mindestens 2,50 m über der dargestellten Schnittlinie liegt. Zur Verdeutlichung der Abgrabung ist daher ein Schnitt in West-Ost-Richtung unerlässlich, der die maximale Stützmauerhöhe an der westlichen Grundstücksgrenze darstellt und die notwendige Terrassierung des verbleibenden Schächenhügeltorsos im Osten, der bei einer Abgrabungshöhe von mehr als 9,00 m nicht senkrecht geböscht stehen bleiben kann. Wie diese Terrassierung in den verbleibenden nordöstlichen Hangteil eingreift und dadurch den hier vorhandenen, schützenswerten Baumbestand gefährdet, ist dem Plan nicht zu entnehmen, da auf die Darstellung von Höhenlinien komplett verzichtet wurde. Diese sind aber unabdingbar zur Darstellung der massiv veränderten Topografie in diesem Bereich, da auch die Erschließung der nordseitigen Stellplätze über die Nordostflanke des Hügelrestes vorgesehen ist. Offensichtlich soll durch die unvollständige Plandarstellung der Eindruck erweckt werden, es handle sich um weitestgehend ebenes Gelände (vgl. Art. 10 Abs. 1 Punkt 1 und Abs. 2 BayAbgrG).

Die Darstellung des Gasthofes Schächen als „Abzubrechendes Gebäude“ in Planteil fehlt ebenso, und damit die Möglichkeit des Vergleichs der überbauten Flächen von Bestand und Planung.

Des Weiteren fehlt jegliche Angabe zum Maß der Nutzung (Geschossflächenzahl), die im Vergleich zur umgebenden Bebauung aufzeigen würde, wie unangemessen dieses Bauvorhaben an diesem sensiblen Ort ist.

Leider ist der 2007 ausgelobte Wettbewerb zum Ortszentrum Hohenpeißenberg offenbar schon vergessen. Die aufgezeigten Möglichkeiten zur Entwicklung und Stärkung des Ortes bleiben bedauerlicher Weise ungenutzt.

Beschluss Nr. 306

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB sind gegeben und deshalb ist es zulässig ein Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Ausführungen zur Höhenfestsetzung werden gestrichen. Sie sind wegen der Fixierung der Gebäudehöhen über absolute Höhe üNN nicht erforderlich.

Rechtlich es nicht erforderlich, ein Gebäude als "abzubrechendes Gebäude" zu kennzeichnen.

Der Bebauungsplan enthält ausreichende Regeln über das Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhen ausreichend bestimmt.

Zur Dokumentation der bestehenden Situation werden im Bebauungsplan vier Geländeschnitte dargestellt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 15

Nein-Stimmen 1

mehrheitlich angenommen

7. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau (Techn. Umweltschutz) im Schreiben vom 04.12.2010**a. Immissionsschutz**

Durch die südlich vorbeiführende Hauptstraße kommt es auch nach Fertigstellung der Umgehung noch zu erheblichen Lärmimmissionen, die zum Teil deutlich über den in der Bauleitplanung maßgeblichen Werten im Beiblatt 1 zur DIN 18005 liegen. Dies wird im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

Das Gebäude auf Parzelle 7 wird laut Ziff. 5.1 der Begründung zumindest teilweise gewerblich genutzt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob in der Umgebung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im südöstlichen Geltungsbereich ist eine Fläche für die Energieversorgung dargestellt. Eine konkrete Nutzungsart wird weder in den Festsetzungen noch in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Sollte an dieser Stelle eine Energieversorgung des Gebäudes auf Parzelle 7 geplant sein, wäre aufgrund der Topographie und Umgebungsbebauung ein relativ hoher (freistehender) Kamin erforderlich. Zudem wären durch den relativ großen Abstand zum Hauptgebäude (mind. 60 m) vermeidbare Leitungsverluste zu erwarten.

Beschluss Nr. 307

Ein Schallschutzgutachten ist beauftragt und wird angefertigt.

Eine Kurzbeurteilung der schalltechnischen Situation liegt vor (s. Pkt. 1. c.).

Die geplante Fläche für das kommunale Nahwärmeversorgungszentrum entfällt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

b. Abenteuerspielplatz

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussagen zur Art des im Planentwurf eingetragenen Abenteuerspielplatzes. Auch ist nicht erkennbar, ob die üblicherweise vorhandenen Nutzungen [Hüttenbaubereiche, Feuerstellen und außergewöhnliche (selbstgebaute) Spielgeräte wie z.B. Grabenbrücken, extra lange Rutschen, besonders hohe Klettergerüste und Holzbauten, die mit anderen Spielgeräten z.B. über Seilbrücken oder Kletterspinnen verbunden sind] geplant sind. Andererseits wären mit einem typischen Abenteuerspielplatz nicht unerhebliche Emissionen verbunden, die nur durch deutliche

Nutzungszeitenbeschränkungen auf ein für die umgebende Wohnbebauung verträgliches Maß reduziert werden könnten. Es wird empfohlen, die Fläche ohne die Ausweisung „Abenteuerspielplatz“ zum Spielen freizugeben.

Beschluss Nr. 308

Die Fläche wird gemäß dem Vorschlag ohne die Ausweisung „Abenteuerspielplatz“ zum spielen freigegeben.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

8. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz) im Schreiben vom 30.11.2010

a. Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege

Die Gemeinde stellt den vorliegenden Bauleitplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB auf und führt das Anhörungsverfahren nach § 4 sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren durch. Damit entfällt zwar die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nicht aber die Pflicht, eine sachgerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen Belange, also auch denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorzunehmen.

In den Unterlagen, insb. in der Begründung zum Bebauungsplan müsste daher deutlicher zum Ausdruck gebracht werden, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Im Kapitel 3 der Begründung müssen Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Baufläche enthalten sein. Die Begründung ist deshalb entsprechend zu ergänzen.

Umso erfreulicher ist es, dass es im vorliegenden Fall gelungen ist, notwendige und sinnvolle grünordnerische Planungsinhalte in der Entwurfsphase mit dem beauftragten Landschaftsarchitekten fachlich-inhaltlich abzustimmen und als planerische wie textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan einzubringen.

Um den als zu erhaltend festgesetzten wertvollen Großbaumbestand aus Buchen und Linden auch wirksam sichern zu können, empfehlen wir der Gemeinde, die Textfestsetzung Ziffer 3.6 durch eine Bußgeldbewehrung zu ergänzen. Dazu schlagen wir folgende Textfestsetzung vor:

„Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB, als erhaltenswert festgesetzt. Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.“

Wir gehen davon aus, dass den Festsetzungen Ziffer 1.6 der Planzeichen und Ziffer 3.6 der Textfestsetzungen ein Baumbestandsplan mit Beschreibung von Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Höhe des Baumes - einschließlich Bewertung der Bäume hinsichtlich ihres ortsbildprägenden Charakters und des Gesundheitszustandes - zugrunde liegt. Dieser sollte dann aber entweder in den Lageplan des Bebauungsplanes integriert oder als Beiplan den Unterlagen beigelegt werden. Die Beschreibung sollte Bestandteil der Begründung werden. Wir würden es außerdem begrüßen, wenn die Gemeinde den mit der Grünordnungsplanung beauftragten Landschaftsarchitekten auch mit einer baubegleitenden Betreuung bezüglich der grünordner. Maßnahmen und der Freiflächengestaltung beauftragen würde.

Beschluss Nr. 309

Eine Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgangssituation und eine Bewertung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf diese Situation wird der Begründung des Bebauungsplans angefügt.

In Kenntnis dieser Situation und der mit der Planung einhergehenden naturschutzfachlichen Veränderungen entscheidet sich die Gemeinde gleichwohl für die Überplanung der Fläche. Den mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgten Planungszielen wird in Bezug auf die naturschutzfachlichen Belange der Vorzug gegeben. Zur Einbindung des Planungsgebiets wird, wie das Landratsamt feststellt, eine qualifizierte Grünordnung durch textliche Festsetzungen rechtsbindend festgesetzt.

Der vorgeschlagene Text zur Sicherung des erhaltenswerten Baumbestand wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Baumbestandsplan wird als Beiplan den Unterlagen beigelegt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 15

Nein-Stimmen 1

mehrheitlich angenommen

b. Grünordnung

Redaktioneller Hinweis: Die grau unterlegten Flächen sind in der Legende nicht erläutert.

Holzzäune und moderne Metallzäune im Wechsel ergeben ein unruhiges Bild.

Alternativen: Nur Holzzäune zulassen oder Holzzäune und Metallzäune, damit auch traditionelle Metallzäune möglich sind, mit dem Risiko, dass eine Mischung von modernen Metallzäunen und Holzzäunen gebaut wird.

Ist eine Asphaltierung des Marktplatzes bewusst zugelassen? Durch eine Pflasterung wird die Qualität des Marktplatzes erhöht. Vorschlag Asphaltierung für den Marktplatz streichen und die Zufahrtsstraßen, auf denen eine Asphaltierung möglich ist, klar kennzeichnen.

Beschluss Nr. 310

Die grau hinterlegte Fläche wird weiß. Es handelt sich hierbei um Bauland außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen sowie Garagenräume festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Es werden nur Holzzäune zugelassen.

Der Marktplatz wird als Pflasterfläche ausgeführt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

9. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) im Schreiben vom 10.12.2010

a. Planzeichnung

Die Einfügung der durch die vorgelegte Planung ermöglichten Gebäude und Nebenanlagen in das Gelände stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere Anforderungen.

Die Einfügung in das Ortsbild kann aus unserer Sicht nur anhand von geeigneten Unterlagen untersucht und festgesetzt werden.

Der ausreichenden Bestimmtheit des Planes halber sollte er dementsprechend zwei Querschnitte und einen Längsschnitt enthalten. Die Schnitte sollten jeweils an aussagekräftiger Stelle liegen und das natürliche und geplante Gelände im Geltungsbereich als auch den Übergang zum benachbarten Gelände jeweils mit Höhenlagenangaben versehen darstellen.

Wir schlagen vor, einen Querschnitt durch die Parzelle 4, die Parkgarage und die Frestellplätze zu legen mit Eintrag der Ansicht des baumbestandenen Hügels im Westen.

Als zweiter Schnitt könnte der bereits vorhandene verwendet werden, allerdings sollte neben den o.g. ergänzenden Angaben hier die Ansicht und die Höhenentwicklung der Kuppe im Osten dargestellt werden.

Der Längsschnitt sollte von Ost nach West annähernd mittig durch den Geltungsbereich verlaufen und die östliche und westliche Erhebung beinhalten.

Auch im Lageplan sollten die Höhenschichtlinien mit einem Abstand von 0,5 m Höhenunterschied eingetragen werden.

Die Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze und Garagen sind im Sinne der ausreichenden Bestimmtheit der Festsetzung mit Bezugnahme zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen zu vermaßen.

Da die Ansicht des geplanten Gebäudes im vorgelegten Schnitt die Firsthöhe nicht in ihrer gemäß den Festsetzungen möglichen Höhe darstellt, empfehlen wir dringend, für die beiden viergeschossigen Baukörper ein Walmdach vorzusehen. Die Giebelhöhe kann an der Südfront sonst ca. 19 m ab dem vorhandenen Gelände erreichen.

Für die Fläche für Energieversorgung ist das Maß der Nutzung zu bestimmen.

Beschluss Nr.311

Es werden zwei Querschnitte und zwei Längsschnitte an den vorgeschlagenen Stellen erstellt. Höhenschichtlinien im Abstand von 1,0 m werden im Lageplan mit dargestellt.

Eine Bemaßung der Baugrenzen findet zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans nur an ausgewählten Stellen statt.

Die Giebelhöhe der viergeschossigen Baukörper beträgt nach aktuellem Planungsstand straßenseitig maximal +16,25 m.

Die geplante Fläche für das kommunale Nahwärmeversorgungszentrum entfällt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

b. Textliche Festsetzungen

Eine Begrünungsfestsetzung für die Flachdächer der Parzellen 1-6 würde der Gestaltung und dem Kleinklima zuträglich sein.

Die Eindeckungsart der übrigen Dächer sollte ebenfalls festgelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der drei- und viergeschossigen Gebäude, der Parkgarage, des Carports und der Freistellplätze die in der BauNVO vorgesehene Kappungsgrenze einer GRZ von 0,8 nicht einhaltbar erscheint.

Eventuell könnte dem durch eine ausreichende Überdeckung der Parkgarage von mind. 60 cm und einem die Funktionen des Bodens währenden Anschluss an das angrenzende bestehende Gelände abgeholfen werden. (Diese Anschlüsse sind möglicherweise bereits vorgesehen, konnten aber keinem Schnitt entnommen werden.)

Überdies könnten für bestimmte Bereiche Pflasterflächen mit einem Mindestfugenanteil von mind. 30% angeordnet werden.

Die Wandhöhe der Carports sollte genannt werden.

Hinsichtlich der Stellplatzzahl, Festsetzung Ziffer 2.6, weisen wir darauf hin, dass gemäß der Anlage zur GaStellV Nr. 1.10 z.B. für Kurzzeitpflege mindestens 3 Stellplätze erforderlich sind.

Zudem erscheint die Festsetzung „Einheiten > 100 m²: mind. 3 Stellplätze“ nicht ausreichend bestimmt. Für größere Einheiten würde es somit ebenfalls ausreichen, nur 3 Stellplätze nachzuweisen.

Zur Begründung:

Da die Baukörper der Parzelle 7 bis zu 19 m Höhe erreichen können, empfehlen wir dringend, die städtebaulichen Überlegungen hierzu in der Begründung aufzuführen.

Die zu erwartende Mächtigkeit des Baukörpers im Zusammenhang mit dem jenseits der Straße abfallenden Gelände nach Süden geben insbesondere Anlass zu Bedenken hinsichtlich des Ortsbildes.

Die geplanten (und dem Anschein nach bereits teilweise vorgenommenen) Abgrabungen sollten städtebaulich begründet werden.

Die Fläche für Energieversorgung sollte ebenso erläutert werden.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Weg der Berichtigung zu ändern.

Beschluss Nr. 312

Bei geneigten Dächern sind naturrote Pfannen zu verlegen. Flachdächer müssen nichtreflektierend ausgeführt werden.

Im Norden der Parzelle 7 werden die Stellplätze mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Eine Begrünungsfestsetzung wird nicht als erforderlich erachtet.

Die Grundfläche der Parzelle 7 wird ausreichend groß, so dass die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 auf jeden Fall eingehalten wird.

Die Parkgarage wird um 90° gedreht und die Carports nördlich des Gebäudes entfallen.

Die Wohnungen sind barrierefreie Wohnungen: 1 Stellplatz pro Wohnung, davon 50 % in der Garage

Pro 30 m² Praxisfläche/Altenpflege ein Stellplatz, 50% in der Garage

Pro 30 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz, keine Garagenplätze

Pro 10 m² Restaurantfläche (nur Gastraum) ein Stellplatz, keine Garagenplätze

Daraus ergibt sich folgende Stellplatzberechnung:

23	Altenwohnungen	23 SP	50 %	12 GP	12PP
799 m ²	Arztpraxen/ Altenpflege/30 m ² ,	27 SP	50 %	13 GP	13 PP
491 m ²	Läden/30 m ²	16 SP	0%	0 GP	16 PP
170 m ²	Gaststätten/10m ² Nettogastraum	17 SP	0 %	0 GP	17 PP
				25 GP	58 PP
				83 SP	

Die Giebelhöhe der viergeschossigen Baukörper beträgt nach aktuellem Planungsstand straßenseitig maximal +16,25 m, wodurch das Gebäude lediglich ca. 0,90 m höher wird als das vorhandene Gasthofgebäude.

Die Abgrabungen auf dem Grundstück sind erforderlich um den erforderlichen Platz vor dem Gebäude für ein neues Ortszentrum zu schaffen und die Barrierefreiheit des Gesamtkonzepts verwirklichen zu können.

Weiterhin soll durch die Abrückung ins Grundstück eine wenig ansprechende „Straßenrandbebauung“ vermieden werden.

Die geplante Fläche für das kommunale Nahwärmeversorgungszenrum entfällt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 14

Nein-Stimmen 2

mehrheitlich angenommen

10. Stellungnahme Deutsche Telekom im Schreiben vom 10.12.2010

Erschließung

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Aus beiliegendem Plan ersehen Sie die Lage unserer Anlagen.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom
Netzproduktion GmbH
TI NL Süd, PTI 23
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen

Ansprechpartner Hr. Hack
Tel: 0881/680-61212
Fax:0391 580227212

Beschluss Nr. 313

Erforderliche Verlegungsarbeiten werden im Vorfeld mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH abgesprochen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

11. Stellungnahme Bund Naturschutz im Schreiben vom 10.12.2010

Unsere Aufmerksamkeit fokussiert sich in erster Linie auf den Erhalt des Baumbestandes, der an das Schächengebäude angrenzt, sowie dem markanten und geologisch interessanten Hügel mit seinen steilen Flanken. Die Erfahrung lehrt, dass Baumbeständen, die an Baumaßnahmen angrenzen, häufig nicht die entsprechende Vorsicht entgegengebracht wird, und Schäden verursacht werden, sei es durch Ab- oder Aufgrabungen in die eigentlich zu schonenden Wurzelbereiche hinein. Verletzungen der Stämme und des Wurzelwerks durch Baumaschinen usw. sowie Schäden, die momentan als marginal abgetan werden und als heilbar angesehen werden, stellen sich mitunter erst nach mehreren Jahren für den beschädigten Baum als tödlich heraus. Vor allem Altbuchen - davon stehen herrliche Exemplare im besagten Gelände - sind diesbezüglich sehr empfindlich. Relativ geringfügige Verletzungen z.B. an der Rinde oder verursacht durch das Absägen eines Astes können zur Infektion mit Weißfäule führen, die früher oder später das Absterben zur Folge hat. Die durch den Baubetrieb eventuell verursachten Schäden sind nicht immer evident, insbesondere solche, die durch ein Befahren des Wurzelbereiches, durch Lagern von Material, Aufschüttungen oder ähnlichem verursacht worden sind. In diesem Zusammenhang ist die Absicht, durch den Baumbestand eine Zufahrt von Osten her hin zum Schächchen-Gebäude lediglich eine einspurige Zufahrt vorzusehen, als positiv zu sehen, wenn auch für den Baumbestand dennoch ein gewisses Risiko, je nach Bauausführung und Belastung, bestehen bleibt. Den im Grünordnungsplan vorgesehenen Baumschutz gemäß DIN 18920 begrüßen wir natürlich. Trotzdem bitten wir die Gemeinde bei der Baueingabeplanung darüber hinaus verstärkt auf Baumschutzmaßnahmen zu drängen und zu achten. Eine Ortsbesichtigung im Rahmen der Baubeginnanzeige reicht hier, unserer Meinung nach, nicht aus. Eine zumindest in Abständen stattfindende Überwachung der Auflagen und Schutzmaßnahmen halten wir für erforderlich. Zweckmäßigerweise sollte auch

eine dafür verantwortliche Person beauftragt werden und die mit dem Bau beschäftigten Firmen sollten bei Verstößen mit Sanktionen belegt werden. Entsprechende Regelungen können getroffen werden.

Abgrabungen im Wurzelbereich sind eventuell bei der Anlage der nördlichen Zufahrt zu befürchten. Sie sollten aber unbedingt vermieden werden. Sollten solche dennoch durchgeführt werden, halten wir rechtzeitige Wurzelschutzmaßnahmen, von einer Fachfirma durchgeführt, für unerlässlich, um so Spätschäden möglichst zu minimieren. Die durch Verletzung des Wurzelhorizontes mit hoher Wahrscheinlichkeit später zu erwartenden Schäden lassen, aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht (benachbarter Spielplatz), eine prophylaktische Beseitigung der Bäume schon bei einer schwächeren Beeinträchtigung der Vitalität befürchten weil man nicht abwarten kann, ob dies nur vorübergehender Natur ist. Aus Gründen des Baumschutzes wäre auch eine Trassierung einer in der Erde verlegten Versorgungsleitung vom Standort des angedachten Heizungsgebäudes hin zum Gebäude des Neuen Schächens äußerst fatal. Sie müsste auf alle Fälle entlang des Bürgersteiges der Hauptstraße geführt werden. Als problematisch erachten wir die Westflanke des verbleibenden Hügels. Die Planung lässt hier weitere, über das bisher schon stattgefundene Ausmaß hinausgehende Abgrabungen erwarten. Der dadurch entstehende sehr steile Hang macht, um die Situation zu entschärfen, vermutlich weitere Eingriffe in die Substanz des verbleibenden Hügels notwendig. Dagegen wenden wir uns, sein geologisch bedingtes besonderes Erscheinungsbild sollte nicht noch weiter negativ verändert werden.

Die Einrichtung eines Spielplatzes im Norden des Geländes ist richtig und notwendig. Bezüglich des angegebenen Abenteuerplatzes schlagen wir allerdings eine Namensänderung zu "Naturerlebnisspielplatz" vor. Die Bezeichnung Abenteuerplatz enthält implizit die Erwartung nach einer zielgerichteten Ausgestaltung, die dann meist Lösungen technischer Art beinhaltet. Der Charakter einer gewissen natürlichen Ursprünglichkeit des Geländes ist unserer Ansicht nach zu erhalten, zumal die Jugend heute kaum mehr Kontakt zu Natur hat.

Beschluss Nr. 314

Die Bauausführung der Zufahrt Pflege erfolgt ohne Randbefestigungen.

Es wird weiterhin darauf hingewirkt, dass im Zuge der Baumaßnahme die einzuhaltenden Schutzmaßnahmen überwacht und Verstöße mit Sanktionen belegt werden.

Bei unvermeidbaren Abgrabungen im Wurzelbereich werden rechtzeitig und von einer Fachfirma durchzuführende Wurzelschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die geplante Fläche für das kommunale Nahwärmeversorgungszentrum entfällt.

Der Hügel bleibt nach Westen hin so weit wie möglich erhalten.

Vgl. Stellungnahme LRA Technischer Umweltschutz:

Die Fläche wird gemäß diesem Vorschlag ohne die Ausweisung „Abenteuerplatz“ zum spielen freigegeben.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 15

Nein-Stimmen 1

mehrheitlich angenommen

12. Stellungnahme Johann u. Siglinde Riedl im Schreiben vom 14.12.2010

Seit Abholzung des Schächenbichls und Sanierung des Kinderspielplatzes wird die Freizeitanlage von Kindern wie Erwachsenen deutlich mehr genutzt.

Die Spielgeräte werden stark angenommen, der geklappte Hügel dient im Winter als Schlittenbahn und auf den befestigten Wegen (und Bänken) sieht man ältere Mitbürger (teils mit Stöcken, Krücken und Rollatoren). Die Wege haben sich auch zum gefahrlosen Lernen des Radfahrens bewährt.

Mit der geplanten Bebauung geht dies Alles weitgehend verloren. Der Spielplatz wird nach Osten in den Schattenbereich des alten Baumbestand verschoben. Er ist damit weit weniger attraktiv und durch die angrenzende Zufahrt zu den Freistellplätzen nicht mehr ungefährdet. Der im bestehenden Baumbestand eingezeichnete Abenteuerspielplatz ist kaum einsehbar. Damit sind Vandalismus und Alkoholexzesse zu erwarten.

Angeblich wurden die barrierefreien Bungalows (1-6) auf der jetzigen Freifläche eingeplant, um Wünsche nach größeren barrierefreien Wohneinheiten zu befriedigen. U. E. passt eine derartig hohe Bebauungsdichte nicht in die bestehende Umgebung, wesentlich lockere Bebauung mit großen Gärten. Es stellt sich die Frage, wie viele neue Arztpraxen insgesamt gebraucht werden. Bekanntlich soll die Rigi-Apotheke aufgestockt werden und dadurch zwei Arztpraxen Platz bieten. Wenn diese im „Neuen Schächen“ eingespart werden, ist dafür Platz für größere barrierefreie Wohneinheiten. Damit ließe sich die Bebauungsdichte der Bungalows reduzieren bzw. die Verschiebung des Kinderspielplatzes.

Wir fragen uns ohnehin wie der auf Barrierefreiheit angewiesene Personenkreis mit der Gartenpflege zurechtkommen und als Straßenanlieger der Räum- und Streupflicht nachkommen soll. Im neuen Schächenblock wird dies sicher durch einen Hausmeister erledigt.

Ideal wäre, wenn die Freiflächen überhaupt bleibe. Gut erreichbar von nahe gelegenen Parkplätzen und mit Zugang zur Versorgung (Läden, Gastronomie, durch eine Passage) könnte ein wirkliches Ortszentrum mit Freizeitwert und Möglichkeit für Orts- und Vereinsfeste (z.B. Sommerfest, Christkindlmarkt usw.) geschaffen werden.

Wir bitten Sie diese Gesichtspunkte bei der Inkraftsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Beschluss Nr. 315

Nach mehrfacher ausführlicher Beratung ist der Gemeinderat der Meinung, mit der Ausweisung der barrierefreien Bungalows ein Angebot zu schaffen, das als Ergänzung sehr gut zum Gesamtkonzept „Neuer Schächen“ passt und gerade wegen der relativ kleinen Grundstücksflächen auf großes Interesse stoßen könnte.

Die Frage nach späterer Gartenpflege sowie Erfüllung von Räum- und Streupflicht können nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein, diese Themen werden auch bei der Ausweisung von Einzelhäusern nicht geprüft.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Kinderspielplatz auch nach der Verlegung wieder attraktiv gestaltet werden kann. Insbesondere an sonnigen Tagen dürften die schattenspendenden Bäume keinen Nachteil darstellen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

Abwägungsbeschluss Nr. 316

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der gleichzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2010 wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Die Ergebnisse sind den Betroffenen mitzuteilen.
3. Die aufgrund der Einzelabwägungen notwendigen Änderungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes ist dann erneut öffentlich auszulegen; ebenso sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wieder Stellungnahmen einzuholen.
4. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 2 Baugesetzbuch-BauGB hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 4**Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Glückaufstraße 39 und 41 (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)****Sachverhalt**

Die Familie Halas bittet um Prüfung, ob das Grundstück Glückaufstraße 41 durch Erlass einer entsprechenden Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Derzeit befinden sich die Grundstücke mit den Hausnummern 39 und 41 nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes im Außenbereich. Eine Voranfrage der Familie Halas über den Abbruch des westlichen Wohnhausbestandes mit nachfolgendem Neubau an gleicher Stelle wurde vom Landratsamt zwar positiv verbeschieden, aber nur nach den für den Außenbereich geltenden strengen Bestimmungen hinsichtlich Anpassung an den Bestand und Begrenzung der zulässigen Wohnfläche.

Mit der Zuordnung zum Innenbereich wäre bei einer Beurteilung nach der umliegenden Bebauung ein etwas größerer Rahmen für den geplanten Umbau zu schaffen.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt bestehen gegen die beantragte Einbeziehungssatzung keine Bedenken.

Beschluss Nr. 317

Der Gemeinderat beschließt, für die Grundstücke Glückaufstraße 39 und 41 eine Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuch – BauGB zu erlassen; der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, der dieser Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 5**Franz und Thomas Sanktjohanser, Kreuzstraße 1: Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Schnalzweg 5 (Fl.-Nr. 154/19)****Sachverhalt**

Für das Grundstück Schnalzweg 5 hatte die Gemeinde im Sommer 2010 eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen und dabei die Flurnummer 154/19 dem „Baubereich 2“ zugeordnet, um die damals gewünschte Errichtung eines Doppelhauses zu ermöglichen.

Nach Einstieg in die Detailplanungen stellen die Bauherren nun fest, dass für ihren Bedarf die Errichtung eines Zweifamilienhauses ausreicht.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt könnte in diesem Fall eine Befreiung von der Festsetzung „Doppelhaus“ erteilt werden.

Beschluss Nr. 318

Der Gemeinderat stimmt der Erteilung einer Baugenehmigung und damit einer Befreiung von der Festsetzung zur Errichtung eines Doppelhauses zu, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen	15
Persönlich beteiligt	1 (Herr Weingartner)
einstimmig angenommen	

TOP 6**Horst Arendt, Kreuzstraße 12: Errichtung einer Widerkehre, teilweiser Ausbau des Dachgeschosses****Sachverhalt**

Der Bauherr beabsichtigt, im Dachgeschoß ein Zimmer auszubauen und in diesem Bereich zur besseren Belichtung eine Widerkehre zu errichten.

Das Grundstück Kreuzstraße 12 liegt im sogenannten unbeplanten Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Beschluss Nr. 319

Der Gemeinderat befürwortet die Erteilung einer Baugenehmigung, weil die Voraussetzungen des § 34 Abs.1 Baugesetzbuch erfüllt werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen	16
einstimmig angenommen	

TOP 7**Primus-Koch-Volksschule: Erweiterung des Geräteraumes bei der Turnhalle****Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch stellt die Planung für den Anbau vor. Die vorliegende Kostenschätzung für den Anbau beläuft sich auf rund 35.000 €.

Des Weiteren teilt Herr Bürgermeister Dorsch dem Gemeinderat mit, dass derzeit geprüft wird, ob die Turnhalle die sicherheitsrechtlichen Anforderungen für den Breitensport erfüllt und ggf. eine Ertüchtigung für den Breitensport notwendig ist. Sollte eine Ertüchtigung für den Breitensport durchgeführt werden müssen, ist keine Förderung nach FAG möglich.

Beschluss Nr. 320

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Genehmigungsverfahren für den Turnhallenanbau einzuleiten sowie die Bauleistungen für den Anbau auszuschreiben.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 8**Antrag auf Fällung von Kiefern im Friedhof****Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch informiert über den Antrag einiger Grabeigentümer auf Fällung von oberhalb der betroffenen Grabreihe gepflanzten Kiefern.

Der Gemeinderat ist sich einig, dass eine Grundsatzentscheidung zu fällen ist, da aus Gründen der Gleichbehandlung und Gerechtigkeit, ansonsten auch weiteren Anträgen auf Fällung entsprochen werden müsste.

Sollten die Bäume gefällt werden, müsste eine Alternativbepflanzung erfolgen, Anschaffung und Unterhalt müssten dann auf die Gebühren umgelegt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Beschluss Nr. 321

Nach intensiver Aussprache beschließt der Gemeinderat, dass der Antrag der betroffenen Grabeigentümer abgelehnt wird und die Kiefern nicht gefällt werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 9**Franz Schuster, Klausenstraße 21: Neubau einer Reitplatzüberdachung mit Vorbau****Sachverhalt**

Herr Schuster beantragt, den bestehenden Reitplatz überdachen zu dürfen. Die vorwiegend aus Holz bestehende Halle soll etwa 47 Meter lang und 21,50 Meter breit werden; bei einer Dachneigung von fünf Grad betragen die Firsthöhe 7,20 und die Traufhöhe 5,40 Meter. Das Dach besteht aus verzinktem und kunststoffbeschichtetem Stahltrapezprofil in rotbrauner, nicht glänzender Farbe. Das Regenwasser der südlichen Dachfläche soll großflächig versickert, das der nördlichen Dachhälfte über eine Zisterne mit Überlauf zur Güllegrube beseitigt werden. Die etwa 800 m² große Bewegungshalle erhält einen Reitbelag aus Sand, im rund 115 m² großen Vorraum wird eine Betonbodenplatte eingebaut.

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

Beschluss Nr. 322

Der Gemeinderat stimmt der Erteilung einer Baugenehmigung grundsätzlich zu. Vom Landratsamt sind in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens im Außenbereich noch zu prüfen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 10**Bekanntgaben**

Herr Bürgermeister Dorsch teilt mit, dass Herr Architekt Filser, den Bauzeitplan dahingehend überarbeitet hat, dass die Schließzeit der Turnhalle bis auf zwei Wochen vor den Sommerferien reduziert werden kann.

Des Weiteren gibt er einen Ausblick auf die finanzielle Situation der Gemeinde im Jahr 2011. Die Schlüsselzuweisung sinkt um über 300.000 € gegenüber dem Vorjahr, im Gegenzug steigt durch die Erhöhung der Punktzahl der Kreisumlage, diese um über 300.000 € gegenüber dem Vorjahr, so dass 2011 im Verwaltungshaushalt eine Finanzlücke von rund 600.000 € entsteht.

Dies entspricht einem Anteil von 10 % des Haushaltsvolumens. Bezüglich der Kreisumlage ist die Gemeinde Hohenpeißenberg mit einer Steigerung von 23 % die am zweitstärksten betroffene Gemeinde im Landkreis.

Herr Schleich berichtet von einer Informationsveranstaltung der Energiewende Oberland. Der Vortrag von Herrn Rau dauerte dabei rund eine Stunde. Herr Schleich schlägt vor in der Gemeinde einen Info-Abend zu veranstalten. So wäre ausreichend Zeit das Projekt vorzustellen und anschließend eine Diskussion zu ermöglichen.

Herr Bürgermeister Dorsch beendet die öffentliche Sitzung um 21.25 Uhr.

Aus den Reihen der Bürger wird von Herrn Karl vorgeschlagen den Fußweg vom unteren Parkplatz zum Berg zu räumen. Aus rechtlichen Gründen ist nur eine entweder/oder Lösung möglich. Von den Mitarbeitern des Bauhofes müssen zuerst die Straßen geräumt werden, so kann nicht sichergestellt werden, dass der Fußweg immer zeitnah geräumt wird. Aus diesem Grunde wurde ein Schild aufgestellt, dass der Weg nicht geräumt wird und das Begehen auf eigene Gefahr erfolgt.

Die Bürgerviertelstunde endet um 21.35 Uhr.

Für die Richtigkeit:

D o r s c h
1. Bürgermeister

R a u c h
Schriftführerin