

Niederschrift

über die 54. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom: 11.12.2013
 Ort: Schulungsraum im Feuerwehrhaus
 Beginn: 18:00 Uhr
 Ende: 20:45 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
Greiner, Hans	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Heuft, Jürgen	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Hochenauer, Rudolf	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Maier, Andreas	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Rasch, Gerlinde	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Scales, Martina	Gemeinderatsmitglied	anwesend
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
Wiedemann, Georg	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Rauch, Martina	Schriftführerin	anwesend
Fischer, Stefan	Bauamt	anwesend

Gäste:

Herr Lenz, Planungsbüro Lenz, Scheidegg zu TOP 2

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

Bürgermeister Dorsch eröffnet die öffentliche Sitzung. Er stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde und die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

Der Vorsitzende schlägt vor, die Tagesordnung um die Punkte „Rathaus Hohenpeißenberg; Sanierung Fenster“ sowie „Ömer Ayvaz, Bahnhofstr. 66; Umbau eines Mehrfamilienhauses“ zu erweitern.

Beschluss Nr. 586

Der Gemeinderat ist mit der Erweiterung der Tagesordnung einverstanden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17

einstimmig angenommen

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung
2. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nördlich der Bergstraße";
Behandlung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung und Anhörung der Träger
öffentlicher Belange; evtl. erneute Auslegung
3. Einbeziehungssatzung "Bschorwald Süd": Auslegungsbeschluss
4. Hans Hütte, Schendrich-Wörth 36:
Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Bebauung
5. Andreas Ranft, Bahnhofstraße 70:
Antrag auf Neubau einer Mehrzweckhalle
6. Regina Schmid, Bahnhofstraße 38:
Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Bebauung
7. Vereinszuschüsse 2013
8. Katholische Pfarrgemeinde
Zuschussantrag Ministrantenfahrt
9. Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS)
10. Erlass einer Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Hohenpeißenberg
(Entwässerungssatzung - EWS)
11. Rathaus Hohenpeißenberg
Sanierung Fenster
12. Ömer Ayvaz, Bahnhofstr. 66:
Umbau eines Mehrfamilienhauses
13. Bekanntgaben

TOP 1**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2013****Beschluss Nr. 587**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2013

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 2**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nördlich der Bergstraße";
Behandlung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung und Anhörung der Träger
öffentlicher Belange; evtl. erneute Auslegung****Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch begrüßt Herrn Lenz vom Planungsbüro Lenz in Scheidegg.

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 08.02.2013) lag mit Begründung in der Zeit vom 28.02. bis 02.04.2013 im Rathaus zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über diese Auslegung informiert und um Äußerung gebeten.

Das mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Ingenieurbüro Lenz aus Scheidegg hat inzwischen zu allen eingegangenen Stellungnahmen eine Zusammenfassung gefertigt und Beschlussvorschläge erarbeitet.

Beschluss Nr. 588

Herr Bürgermeister Dorsch schlägt vor, die Schreiben der Träger öffentlicher Belange nicht wortwörtlich vorzulesen; es sollen vielmehr nur die wesentlichen und zum Verständnis der Beschlussempfehlung notwendigen Passagen verlesen werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

Herr Lenz fasst nochmals die Entwicklung, insbesondere zur Reduzierung der Gebäudeanzahl/Geschossfläche, Kanalisation sowie zum Lärmschutz des vorliegenden Bebauungsplanes zusammen und trägt als verantwortlicher Planer die Eckpunkte der eingegangenen Stellungnahmen vor.

Nachstehende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahmen ab:

- Landratsamt Weilheim-Schongau, Gesundheitsamt
- Regionsbeauftragte für die Region Oberland bei der Regierung von Oberbayern
- Caritas, Beirat für Menschen mit Behinderung
- Markt Peiting

Nachstehende Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Anregungen ab:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 05.04.2013
- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern, München vom 27.03.2013
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim vom 03.04.2013
- Bund Naturschutz e. V., Hohenpeißenberg vom 08.04.2013
- Markt Peißenberg vom 27.03.2013
- Regierung von Oberbayern, München vom 27.03.2013
- Planungsverband Region Oberland, Garmisch-Partenkirchen vom 02.04.2013
- Karl Graf, Hohenpeißenberg vom 25.03.2013

1. Stellungnahme Landratsamt Weilheim Schongau - Fachbereich Baurecht vom 12.04.2013

1.1

Auf folgendes wird hingewiesen: Die Formulierung unter Ziff. 2.2.9 sollte geändert werden da die Nebenanlagen nicht gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sondern Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Vorschlag: Formulierung wird entsprechend geändert zu Punkt: 2.2.9. Nebenanlagen

2.2

Das Planzeichen unter 2.2.12 ist in der Planzeichnung nicht ersichtlich. (Abgrenzungslinie von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung)

Vorschlag: Das Planzeichen wird entsprechend geändert.

2.3

Die Regelung unter 3.2.1 ist so nicht möglich. Durch Festsetzung im Bebauungsplan kann nicht der Art. 6 BayBO komplett außer Kraft gesetzt werden.

Vorschlag: Festsetzung wird zu Punkt: 3.2. Abstandsflächen geändert. Festsetzung zu Abstandsflächen wird gekürzt gemäß Vorschlag Landratsamt – Fachbereich Baurecht. Für die Abstandsflächen gilt die gesetzliche Regelung des Art.6 BayBO. Von der Anwendung ausgenommen ist die Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO.

Beschluss Nr. 589

Der Gemeinderat beschließt die geänderten Formulierungen der vorangegangenen Punkte in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenso das geänderte Planzeichen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

2. Landratsamt Weilheim Schongau - Fachbereich Städtebau vom 12.04.2013

Vorbemerkung: Aufgrund der obigen Stellungnahme wird die Einstellung der Gebäude in das Gelände verändert. Dies wirkt sich hauptsächlich durch die Herabsetzung der Oberkante RFB EG aus. Dadurch verändern sich die Höhenverläufe des Geländes und die Einbindung der Lärmschutzeinrichtung.

2.1

Bei Parzelle Nr. 7 liegt der FFB EG im Süden offenbar 2,50 m über dem natürlichen Gelände.

Vorschlag: Die Höhenverläufe und Schnittzeichnungen werden geändert. Das Bestandsgelände wird nun weniger stark moduliert. Die geplanten Häuser werden nun um ein nicht geringes Maß tiefer gelegt. (s. Darstellung)

2.2

Der Verlauf der geplanten Erschließungsstraße, der Parkplätze und des Fußwegs im Gelände sind nicht eindeutig. Sind Stützmauern erforderlich?

Vorschlag: Die Planung für die Straßenverläufe wurden mittlerweile von Seiten des Ing. Büros WipflerPlan konkretisiert und sind soweit eindeutig. In der jetzigen Planung wurde auf einen Verbau mittels Stützmauern verzichtet.

2.3

Die Höhe des Walls und der aufgesetzten Stützwand sind nicht eindeutig. Die Ausbildung der Garageneinfahrt der Parzelle Nr. 7, aufgrund des Durchbruchs der Lärmschutzwand, ist nicht eindeutig ersichtlich. Ebenso der Übergang zum Benachbarten Grundstück mit der Fl.-Nr. 143/11 (Hartmann).

Vorschlag: Die erforderlichen Planzeichnungen wurden mittlerweile erstellt. Darin sind alle notwendigen Details ersichtlich. Der Übergang zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 143/11 wird möglichst geländeschonend mit weichen Übergängen gestaltet. Die Höhe wird konkretisiert.

2.4

Die Höhe der Böschung an der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist nicht ersichtlich.

Vorschlag: Die Böschung an der Nordgrenze bleibt in natura erhalten. Diese wird teilweise in die Ausführung der Grundstücksentwässerung eingebunden. Diese Einarbeitung muss vom jeweiligen Objektplaner ausgearbeitet werden.

2.5

Die Böschung an der Nordgrenze sollte in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Vorschlag: Die Böschung wird in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

2.6

Es wird empfohlen klarzustellen, welche Darstellungen in den Schnitten Festsetzungen sind.

Vorschlag: Die Schnitte sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie haben lediglich hinweisenden Charakter.

2.7

Die Parzellenbezeichnung z.B. „Nr. 7“ sollte in der Legende aufgeführt werden. Sie sollte ebenso im Teil B verwendet werden.

Vorschlag: Die Bezeichnungen werden entsprechend angepasst. Die Form „Nr. 7“ wird nun durchwegs verwendet.

2.8

Die Baulinien sollten nicht über die zu umschreibende überbaubare Grundstücksfläche hinausragen. Im Lageplan sollten die umgebenden Bestandsgebäude und Flurnummern eingetragen werden.

Vorschlag: Die Baulinien werden den Schemabaukörpern angepasst, was jedoch nicht zu einer Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen führen darf. Eine Vergrößerung der zulässigen Grundflächen ist aufgrund der Stellungnahme nicht notwendig. Die Flurnummer und die Bestandsgebäude der angrenzenden Grundstücke werden in den Lageplan aufgenommen.

2.9

Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Errichtung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen werden müssen, wenn sie nicht im Privateigentum verbleiben und diese gesichert werden.

Vorschlag: Die Mauer um den zentralen Parkplatz wurde in dem Bereich der öffentlichen Flächen aufgenommen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Stützmauer, sondern um eine Umwehrung zur Abgrenzung und zur Sicherheit, die lediglich wenige Zentimeter über der OK Parkplatzfläche aufsteigt.

2.10

Punkt 2.2.2 Überschreitungen: Es sollte klar zum Ausdruck kommen, auf welche vorangegangene Überschreitungen sich das Wort „weitere“ 12% Überschreitungen bezieht. Auch die Formulierung „besondere städtebauliche Gründe“ erscheint zu unbestimmt.

Vorschlag: Dies bezieht sich auf die Formulierung des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, in der der Begriff "weitere Überschreitungen" verwendet wird und einen entsprechenden Bezug aufweist. Die quantitative Festlegung soll den dort verwendeten Ausdruck "geringfügiges Ausmaß" konkretisieren. Die Festsetzung wird auf die Regelungen des §19 Abs. 4 BauNVO reduziert.

2.11

Punkt 3.1.3 Dachneigung: Wie sind „geneigte Garagen“ zu verstehen? Es wird empfohlen Bezug auf Ziffer 3.4.5 herzustellen.

Vorschlag: Die Formulierung der Festsetzung wird entsprechend geändert.

2.12

Punkt 3.1.6 Wiederkehre und Zwerchgiebel: Es wird empfohlen darauf hinzuweisen, dass diese Quergiebel die festgesetzte Wandhöhe (hier Traufhöhe TH) einhalten müssen.

Vorschlag: Wiederkehre sind mit den Dachaufbauten abzugleichen, die Dachneigung ist zu berücksichtigen. Eine leichte Überhöhung bei niedrigerer Fassade wäre gestalterisch wünschenswert.

2.13

Punkt 3.2.2 Die Vorschlagshauptgebäude halten zu den vorgeschlagenen Garagen die festgesetzten 3 m Abstand nicht ein (s. auch Stellungnahme aus rechtl. Sicht).

Vorschlag: Festsetzung wird geändert zu Punkt: 3.2. Abstandsflächen Festsetzung zu Abstandsflächen gekürzt gemäß Vorschlag LA. Für die Abstandsflächen gilt die gesetzliche Regelung des Art.6 BayBO. Von der Anwendung ausgenommen ist die Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO.

2.14

Punkt 3.3.2 Um Streitigkeiten vorzubeugen, empfehlen wir festzulegen, welchen Abstand Stützmauern und Anböschungen zu den Flurstücksgrenzen einhalten sollten.

Vorschlag: Ein solcher Abstand wird nicht festgelegt, da Stützmauern und Anböschungen soweit möglich nicht errichtet werden sollen.

Beschluss Nr. 590

Aufgrund der Anmerkungen des Landratsamts Weilheim Schongau wurde die gesamte Höhenplanung überarbeitet. Die wesentlichen Eckpunkte dieser neuen Planung sind der neu gewählte Haustyp, bisher zwei Vollgeschosse, nun soll das Kellergeschoss nicht mehr zwingend im Erdreich eintauchen. Dieses muss nicht verfüllt werden, was einen enormen technischen und finanziellen Aufwand bedeutet hätte. Der nun gewählte Haustyp U + 1 + D mit einem Kniestock von 80 cm ergibt eine drastische Reduktion der Gesamthöhe vor allem im mittleren Bereich des Plangebiets. Dadurch sind auch Stützmauern in dieser Planung nicht mehr vorgesehen.

Die fehlenden Planzeichen und Symbole werden ergänzt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Beiblatt zur detaillierten Darstellung der Lärmschutzwand wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Böschung an der Nordgrenze des Plangebiets wird zeichnerisch in den Plan aufgenommen und deren Höhe vermerkt.

Der Gemeinderat beschließt, die oben genannten Punkte entsprechend ihrer Formulierung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

3. Landratsamt Weilheim Schongau – Sachbereich Technischer Umweltschutz vom 12.04.2013

3.1

Einwendungen

Laut schalltechnischer Untersuchung des Büros TECUM vom 30.03.2012 kommt es durch die südlich vorbeiführende Bergstraße erheblichen Lärmimmissionen, die an den Gebäuden auf G3, G5 und G7 nachts trotz den – im Bebauungsplan nicht näher beschriebenen – Lärmschutzmaßnahmen den Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erreichen. Durch Änderung der in Ziff. 4.1.1 Abs. 3 der Festsetzungen durch Text aufgenommenen Vorgaben zum Schutz der Ruheräume kann erreicht werden, dass diese auch ohne mechanische Be- und Entlüftungseinrichtungen an der Südfassade zulässig sind.

Möglichkeiten der Überwindung

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen werden (ähnlich wie in der schalltechnischen Untersuchung des Büros TECUM) beschrieben und anhand mehrerer Schnittzeichnungen bildlich dargestellt.

In Ziff 4.1.1 Absatz 3 werden die Schallschutzmaßnahmen auf den Parzellen 3, 5 und 7 wie folgt definiert:

„Ruheräume (Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Nord-, West- oder Ostfassade des Gebäudes verfügen.“

Mit dieser Vorgabe können Ruheräume auch an der Südseite angeordnet werden, folglich ist der nächste Absatz („Ist im Einzelfall..“) entbehrlich.

Die weiteren Ausführungen zur Anwendung der DIN 4109 sind im Grunde selbstverständlich und haben eher hinweisenden Charakter.

Vorschlag: Schallschutz: die vorgeschlagenen Regelungen von Herrn Brücklmayr, Landratsamt, sind besser geeignet, als die vom Büro Tecum formulierten Passagen. Sie werden direkt übernommen. Für die Festsetzungen zu diesem Punkt ist eine entsprechende Beschreibung der geplanten Lärmschutzmaßnahme notwendig. Wir sehen vor, dies in Form eines Beiblattes zum Textteil und den entsprechenden Verweisen im Textteil zu behandeln.

Das Beiblatt enthält die Zeichnung des Ingenieurbüros Wipflerplan und eine kurze Beschreibung.

3.2

In Ziff. 3.3.2 der Festsetzungen durch Text werden die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen beschrieben. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen werden Ausnahmen für die Grundstücke G3, G5, G7 und G9-12 zugelassen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind nur die Grundstücke G3, G5 und G7 besonders belastet. Es wird empfohlen, für die Grundstücke G9-12 entweder keine Ausnahmen zuzulassen oder diese anderweitig zu begründen.

Vorschlag: Entfällt durch Umplanung.

Beschluss Nr. 591

Der Gemeinderat beschließt, die vorgeschlagene Formulierung des Landratsamts – Technischer Umweltschutz im Wortlaut zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

4. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachbereich Fachlicher Naturschutz vom 12.04.2013

Einwendungen

4.1

Um der Versiegelung entgegen zu wirken, empfehle ich die Länge der Zufahrten zu den Garagen zu begrenzen. Bei der jetzigen Planung ist es möglich die Garagen im Norden zu platzieren und die Zufahrt von Süden über das gesamte Grundstück zu führen.

Vorschlag: Die Beläge der Zufahrten sollen straßenseitig eine Entwässerungsrinne erhalten. Die Oberflächen dieser Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Art hergestellt werden. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m und höchstens 15 m einzuhalten.

4.2

Stützmauern sollten nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Nachbar schaut auf eine 1,50 m hohe Betonmauer?), hier sollte eine gemeinsame Geländehöhe angestrebt werden. Ich empfehle, die Ausführung der Stützmauern festzusetzen, z. B. aus Natursteinen oder mit Natursteinen verkleidet.

Vorschlag: Stützmauern werden aus der Planung entfernt.

4.3

Den Unterlagen liegt ein Gründordnungsplan vom 31.05.12 Büro Hofmann & Dietz bei. Ist dieser Bestandteil des Bebauungsplanes? Es sind Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.02.13 vorhanden, z. B. erhaltenswerter Baumbestand auf der Parzelle 13 und im Norden, bei Hofmann & Dietz Baumpflanzung an der Einfahrt von der Bergstraße auf öffentlichem Grund. Auch der Gehweg wird unterschiedlich geführt.

Vorschlag: Die Widersprüche werden soweit ausgeräumt. Der Grünordnungsplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, die wesentlichen Punkte wurden übernommen.

Beschluss Nr. 592

Der Gemeinderat beschließt die Passage des Gebots von wasserdurchlässigen Oberflächen ebenso wie die den Abstand zur Verkehrsfläche von 5 – 15 m für Garagenzufahrten als auch die wasserabführende Rinne mit aufzunehmen.

Die weiteren Punkte werden entsprechen angepasst, der Grünordnungsplan wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

5. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 28.03.2013

Stellungnahme des WWA vom 28.03.2013 ging von einer anderen Sachlage aus. Die Sachverhalt konnte mündlich geklärt werden.

Vorschlag: Für den Bebauungsplan sind keine Änderungen notwendig. Jedoch sind bei der Durchführung die Auflagen zu prüfen, die eventuell nach der erneuten Auslegung von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes gestellt werden.

Beschluss Nr. 593

Die Entwässerungsplanung wurde überarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgesprochen. Für das Plangebiet ist ein Mischwasserkanal geplant, der im Schulweg, Höhe Spitzwegstraße einmündet. Da das zu erwartende Hangwasser nicht in der befürchteten Menge anfallen wird, kann auf eine weitere Sicherung seitens der Gemeinde verzichtet werden. Im Bebauungsplan wird jedoch festgesetzt, dass jeder Anwohner entsprechend seiner Grundfläche eine Retentionszisterne einzubauen hat. Ferner wird im Bebauungsplan ausdrücklich festgeschrieben, dass jeder Anwohner selbst für die Sicherung gegen Hangwasser verantwortlich ist. Eine Skizze einer solchen Entwässerungsmulde wird im Bebauungsplan exemplarisch festgehalten.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

6. Stellungnahme Staatliches Bauamt Weilheim vom 21.03.2013

6.1

Bauverbot

Außerhalb der zur Erschließung der Kreisstraße bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann im Einzelfall zugelassen werden (Art. 23 Abs. 2 BayStrWG)

Die geplante Bepflanzung entlang der Straße ist mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzulegen.

6.2

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannte Straße bei Station 0,140, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Vorschlag: Eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt auf der Grundlage der vorhandenen Tiefbauplanung des IB-Wipflerplans wird angestrebt. Das Ingenieurbüro wird gebeten nun eine detaillierte Tiefbauplanung vorzulegen, welche die Grundlage für eine solche Vereinbarung darstellt. Dieser Vorgang muss vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG)

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungskosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Diese eventuell entstehenden Kosten werden an den Verursacher weitergereicht.

6.3

Sichtflächen

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen gem. RAS-K-1 sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in die Einmündung, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K). 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 ergeben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Für das Sichtdreieck muss ein bestimmter Kegel, entsprechend den Vorschriften und Bestimmungen freigehalten werden. Dieser Kegel ist in den Plan aufzunehmen und einzuzeichnen. Die Situierung der Lärmschutzwand ist ggf. zu überplanen.

Beschluss Nr. 594

Die Anbauverbotszone gilt nicht für im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu welchen das Plangebiet gehört. Der Innenbereich der Gemeinde dehnt sich entsprechend aus. Der Gemeinderat beschließt einen Gestattungsvertrag mit dem staatlichen Bauamt abzuschließen. Die Sichtflächen werden in den Bebauungsplan übernommen, der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

7. Stellungnahme LEW Verteilnetz GmbH vom 04.04.2013

7.1

Bestehende 1-kV-Kabelleitung

Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches verläuft eine 1-kV-Kabelleitung. Die Trasse ist im beiliegenden LEW-Kabellageplan M = 1:500 zeichnerisch dargestellt.

Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

Um die ausgewiesene Bebauung zu ermöglichen ist es erforderlich, die bestehende 1-kV-Kabelleitung rechtzeitig vor Beginn der Wohnhausbebauung entsprechend anzupassen bzw. neu zu verlegen.

Einzelheiten dazu sind im Spartengespräch festzulegen.

Vorschlag. Die neue Trasse ist im zeichnerischen Teil zu berücksichtigen.

Beschluss Nr. 595

Der Gemeinderat beschließt die Verlegung des Kabels der LEW auf Kosten des Verursachers. Entsprechende Durchleitungsrechte müssen gegenüber den zukünftigen Besitzern notariell eingetragen werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

8. Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 20.03.2013

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Vorschlag: Leitung entlang der Bergstrasse. Wird im Rahmen des Bauentwurfes bearbeitet.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

Vorschlag: Lageplan in der Anlage.

Beschluss Nr. 596

Der Gemeinderat beschließt die Kabellage der Deutschen Telekom GmbH zu würdigen und notwendige Meldungen an die Telekom zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

9. Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim Schongau vom 06.04.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung verpflichtet ist.

In der Planung des Ing. Büros WipflerPlan zur Wasserversorgung sind zwei Überflurhydranten und ein Unterflurhydrant vorgesehen. Damit kann die Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 sichergestellt werden.

Beschluss Nr. 597

Der Gemeinderat beschließt eine entsprechende Bemerkung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

Herr Bürgermeister Dorsch dankt Herrn Lenz für die Ausführungen und erläutert, dass nach Einarbeitung der vorgenannten Abwägungen durch Herrn Lenz als nächster Schritt die erneute sechswöchige Auslegung folgt.

Abwägungsbeschluss Nr. 598

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 08.02.2013 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 17
einstimmig angenommen

TOP 3

Einbeziehungssatzung "Bschorrwald Süd": Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2013 beschlossen, für das Gebiet „Bschorrwald Süd“ eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

In der Zwischenzeit wurde vom Bauamt ein Entwurf einer solchen Satzung erstellt. Dieser Entwurf enthält folgende Eckpunkte:

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen das Grundstück 730/19 und einen Teil des Grundstücks 749/3. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst somit ca. 2000 m².

Die Bebauungsmöglichkeit nach Größe und Ausmaß wurden so festgelegt, dass Art und Größe sich einerseits der bestehenden Bebauung nähern, andererseits den Gebietscharakter des Mischgebiets entsprechen. Vorgesehen ist die Entstehung von zwei bis drei Parzellen, einer im östlichen Teil mit etwa 700 m² und möglicherweise zwei im Mittelteil mit ca. 600 – 700 m². Auf den Parzellen wird das Errichten von gewerblichen Bauten, wie beispielsweise Maschinen- und Lagerhallen inklusive einer Betriebsleiterwohnung möglich sein. Das Verhältnis von Gewerblicher- zur Wohnnutzung soll in etwa gleich groß sein. Dies soll die Entstehung von rein als Lagerplatz genutztem Raum und die damit einhergehende optische Beeinträchtigung verhindern.

Die GRZ (Grundflächenzahl) der Grundstücke beträgt durchwegs 0,3, was in etwa für derartige Gebiete angestrebt wird. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf, welcher in diesem Fall ein relativ ebenes Baufeld gewährt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist typisch bei E + 1, bzw. E + 1 + D (KN 50) somit kann die maximale Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt werden. Die Dachneigungen sollen, wie für derartige Gebiete üblich relativ flach mit 25° - 35° α ausfallen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B472 Hautstraße mit zwei Einfahrten. Lediglich bei der Entwässerung muss mittels einer Sonderregelung festgehalten werden, dass die späteren Grundstücksbesitzer ihr Schmutzwasser selbst bis zum Freispiegelkanal auf dem Grundstück 730/87 im Westen befördern.

Als Ausgleichsfläche für dieses Gebiet wurde vereinbart, dass im Plangebiet selbst diverse Anpflanzungen zu tätigen sind, die dem Eingriff gerecht werden.

Beschluss Nr. 599

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, auf der Grundlage des vorgestellten Planentwurfes das Auslegungsverfahren durchzuführen (Einbeziehungssatzung nach § 13 a Baugesetzbuch – BauGB ohne Umweltprüfung)

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 4

Hans Hütte, Schendrich-Wörth 36:

Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Bebauung

Sachverhalt

Herr Hütte beabsichtigt die bestehende Bebauung auf seinem Grundstück mit der Flurnummer 239/1 nahe der Ammer im Ortsteil Schendrich-Wörth umzunutzen. Das zulässig errichtete Gebäude (Genehmigungsbescheid vom 02.03.1966) war zunächst als überdachte Terrasse geplant. Im Laufe der Jahre erreichte dieses Gebäude weitere Ausbaustufen bis hin zur zuletzt bekannten Gaststätte Ammerstüberl. Dieses wurde über mehrere Jahre vom Ehepaar Hütte betrieben, bis hin zur geplanten Geschäftsaufgabe. Da dieses Gebäude nun nur noch eingeschränkt genutzt wird, z.B. für private Festlichkeiten, beabsichtigt das Ehepaar Hütte nun diese Räume zum barrierefreien Wohnbungalow umzubauen. Damit einhergeht eine geringfügige Erweiterung der Grundfläche.

Die Kubatur soll im Wesentlichen der bisherigen gleichen.

Beschluss Nr. 600

Der Gemeinderat beschließt den Antrag befürwortend an das Kreisbauamt weiterzuleiten, da der geplante Umbau des bestehenden Gebäudes weder das Entstehen oder Verfestigen einer Splittersiedlung befürchten lässt, noch öffentliche Belange hierdurch beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 5

Andreas Ranft, Bahnhofstraße 70:

Antrag auf Neubau einer Mehrzweckhalle

Sachverhalt

Herr Ranft beabsichtigt auf seinem Grundstück in der Bahnhofstraße 75 ein gewerbliches Mehrzweckgebäude zu errichten. Dieses soll als Fahrzeughalle, Werkzeug- und Gerätelager und Archiv dienen. Die Außenmaße des geplanten Gebäudes betragen etwa 12,60 m x 9,50 m. Das Gebäude soll direkt an der Grenze zum gemeindlichen Bahnhofsvorplatz entstehen, wodurch

möglicherweise notwendig werden wird, dass Buswartehäuschen zu versetzen. An den Kosten hierfür würde sich der Bauwerber beteiligen. Eine Abstandsflächenübernahme durch die Gemeinde ist in diesem Fall jedoch nicht möglich und auch nicht nötig, da es sich bei der angrenzenden Fläche um eine mit öffentlichem Charakter handelt. Um die weitere rechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens zu klären, hat sich der Bauwerber für den Antrag auf ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Beschluss Nr. 601

Aus Sicht des Gemeinderats entspricht das Bauvorhaben weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – Bahnhofstraße“ und wird somit positiv an das Kreisbauamt weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 6

Regina Schmid, Bahnhofstraße 38: Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Bebauung

Sachverhalt

Frau Regina Schmied beabsichtigt ihren Schuppen in der Bahnhofstraße 38 so umzubauen, dass dieser zur Pferdehaltung genutzt werden kann. Zu diesem Bauvorhaben besteht bereits ein Vorbescheid, den der Gemeinderat im März dieses Jahres positiv weitergeleitet hatte. Das Kreisbauamt folgte der Auffassung, über die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, wenn auch mit einigem zeitlichem Verzug. Der nun eingereichte Bauantrag von Frau Schmid enthält keine wesentlichen Neuerungen gegenüber dem Vorbescheid. Das Grundstück ist zwischenzeitlich in Besitz des Ehepaars Schmid.

Beschluss Nr. 602

Da es sich bei dem Gebietscharakter um ein sog. Mischgebiet handelt, ist der Gemeinderat der Auffassung, dass diese Nutzungsänderung zu vertreten ist und der Antrag befürwortend an das Kreisbauamt weitergeleitet werden kann. Diese Entscheidung beruht auch auf dem positiv erteilten Vorbescheid.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 7
Vereinszuschüsse 2013
Sachverhalt

Herr Bürgermeister Dorsch schlägt vor, wie in den Vorjahren für die Vereine der Gemeinde einen Zuschuss in Höhe von 250 Euro zu gewähren, für Vereine mit Jugend- oder Seniorenarbeit einen Zuschuss in Höhe von 350 Euro zu gewähren. Für die Knappschaftskapelle und die Jugendkapelle schlägt er einen Zuschuss in Höhe von 3.000 € bzw. 1.500 € vor.

0.3320.7091	250 €	Gospelchor Joyful People e.V.
0.3320.7091	250 €	Theatergruppe
0.3320.7091	3.000 €	Knappschaftskapelle
0.3320.7091	1.500 €	Jugendkapelle
0.3410.7090	250 €	Landfrauen Schleich Martha
0.3410.7090	350 €	VdK Ortsverein
0.3410.7090	350 €	Trachtenverein
0.3410.7090	250 €	Veteranen-und Reservisten Verein
0.3410.7090	350 €	Landjugend
0.3410.7090	250 €	Böllerschützen
0.3410.7090	250 €	Leonhardiverein
0.3600.7090	350 €	Bund Naturschutz Ortsverein
0.3700.7099	350 €	Kath. Frauenbund
0.4700.7099	350 €	Arbeiterwohlfahrt
0.5500.7093	350 €	Alpenverein
0.5500.7093	250 €	BSG Golde
0.5500.7093	250 €	Wanderverein
0.5500.7093	350 €	Schützenverein
0.5500.7093	350 €	Motorsportclub
0.5500.7093	250 €	Schachclub
0.7881.7170	<u>250 €</u>	Obst- und Gartenbauverein
	10.150 €	

Beschluss Nr. 603

Frau Rasch (Jugendreferentin) hebt die engagierte und gute Arbeit der Vereine mit Jugendarbeit hervor und bittet das Gremium die Arbeit zu honorieren und Vereinen mit Jugendarbeit zusätzliche 100 € Zuschuss zu gewähren. Herr Bürgermeister Dorsch unterstützt diesen Vorschlag.

Beschluss Nr. 603

Nach kurzer Aussprache beschließt der Gemeinderat die Auszahlung der Vereinszuschüssen wie vorgeschlagen in einer Gesamthöhe von 10.150 € für das Jahr 2013, den sechs Vereinen mit Jugendarbeit sollen zusätzlich je 100 € Zuschuss gewährt werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
 einstimmig angenommen

TOP 8
Katholische Pfarrgemeinde
Zuschussantrag Ministrantenfahrt**Sachverhalt**

Herr Bürgermeister Dorsch berichtet vom Schreiben des Katholischen Pfarramts, mit der Bitte die Bildungs- und Erlebnisfahrt der Ministranten 2014 nach Rom mit einem Betrag von 1.500 € zu unterstützen.

Nach Auskunft von Herrn Bürgermeister Dorsch unterstützt die Pfarrei den Ausflug mit 100 € pro Ministrant (insgesamt 1.500 €) und bittet nun die Gemeinde sich mit dem gleichen Betrag zu beteiligen.

Herr Maier befürwortet grundsätzlich einen Zuschuss, empfindet aber den Betrag von 1.500 € als zu hoch, hier sei in erster Linie die Pfarrei als Institution gefordert. Auch für Frau Summer ist der Betrag von 1.500 € zu viel. Herr Hohenauer befürwortet einen Zuschuss von 50 € pro Ministrant (750 €). Als Konsens kristallisiert sich ein Betrag von 500 € heraus.

Beschluss Nr. 604

Der Gemeinderat beschließt einen Zuschuss von 500 € für die Bildungs- und Erlebnisfahrt der Ministranten 2014 zu gewähren.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 9
Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS)**Sachverhalt**

Frau Rauch erläutert die Globalberechnung für die öffentliche Entwässerungsanlage. Anschließend stellt sie die überarbeitete Entwässerungssatzung vor, die Satzung wurde an den aktuelle Rechtsstand/Rechtssprechung sowie an das Satzungsmuster des Innenministeriums angepasst.

Herr Bürgermeister Dorsch verliest den Satzungsentwurf.

Beschluss Nr. 605

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf einer Beitrags- und Gebührensatzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Hohenpeißenberg (Beitrags- und Gebührensatzung BGS-EWS) als Satzung.

Dieser Satzungsentwurf, welcher der Sitzungsniederschrift als Anlage 1) beigefügt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 10

**Erlass einer Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Hohenpeißenberg
(Entwässerungssatzung - EWS)**

Beschluss Nr. 606

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf einer Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Hohenpeißenberg (Entwässerungssatzung-EWS) als Satzung. Dieser Satzungsentwurf, welcher der Sitzungsniederschrift als Anlage 2) beigefügt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 11

**Rathaus Hohenpeißenberg
Sanierung Fenster**

Sachverhalt

Herr Fischer berichtet, dass die Fenster im Rathaus großflächig undicht seien, an manchen Fenstern regnet es zudem herein und an der Westseite sind die Fenster erheblich abgenutzt. In Folge hat die bestehende alte Ölheizung einen denkbar schlechten Wirkgrad.

Die Kosten für die Erneuerung der Fenster dürfte sich schätzungsweise auf 45.000 – 50.000 € belaufen. Herr Fischer stellt zwei mögliche Ausführungsvarianten vor.

Frau Seitz-Hoffmann wirft ein, dass es problematisch sein könnte, das Gebäude nicht zu dämmen und „nur“ neue Fenster einzubauen. Herr Goldbrunner stimmt dem grundsätzlich zu, die Bildung von evtl. Schwitzwasser ist jedoch von mehreren Faktoren abhängig und bei einem öffentlichen Gebäude (Bürogebäude), wo naturgemäß ein größerer Luftaustausch erfolgt, sieht er dahingehend keine größeren Probleme. Er empfiehlt als Ausführung Kunststofffenster.

Herr Maier findet den von der Verwaltung favorisierten Vorschlag optisch nicht gelungen.

Beschluss Nr. 607

Im Gemeinderat besteht Einverständnis Angebote für die Maßnahme „Erneuerung der Rathausfenster“ einzuholen. Bezüglich der Fenstersituation soll geprüft werden, ob im unteren Bereich ein Blindsteg angebracht werden kann.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 17
einstimmig angenommen

TOP 12
Ömer Ayvaz, Bahnhofstr. 66:
Umbau eines Mehrfamilienhauses

Sachverhalt

Herr Ayvaz hat bereits im April und im August diesen Jahres Anträge auf Baugenehmigung gestellt, die in dieser Form von der Gemeinde abgelehnt wurden. Im nun vorliegenden Bauantrag wurde im Wesentlichen die Ausbildung der Dachform des Treppenhauses hin zu einem Satteldach geändert. Des Weiteren ist nun die Einteilung der zukünftigen Wohnungen eindeutig ersichtlich, daraus erschließt sich nun auch die Notwendigkeit der Außentreppe.

Aus baurechtlicher Sicht ist dieses Vorhaben, aufgrund des geltenden Bebauungsplanes, grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach optischen Gesichtspunkten kann nun von einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag gesprochen werden.

Beschluss Nr. 608

Da aus baurechtlicher Sicht, keine Einwende gegen dieses Bauvorhaben bestehen, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
Nein-Stimmen 1
mehrheitlich angenommen

TOP 13 Bekanntgaben

Herr Schleich gibt die Termine für das Wieser Zukunftsforum am 17. und 18.01.2014 bekannt. Veranstaltungsort ist die Landvolkshochschule Wies in Steingaden. Zudem weist er auf Beiträge zum Transatlantischen Freihandelsabkommen EU-USA hin, welche übers Internet abrufbar sind.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr aus dem Gemeinderat und der Bürgerschaft bestehen, beschließt Herr Bürgermeister Dorsch um 20.45 Uhr die öffentliche Sitzung und wünscht allen Anwesenden eine gesegnete Weihnachtszeit und alles Gute im neuen Jahr.

Für die Richtigkeit:

D o r s c h
1. Bürgermeister

R a u c h
Schriftführerin