

Niederschrift

über die 35. öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom: 13.12.2017
 Ort: Schulungsraum im Feuerwehrhaus
 Beginn: 18:00 Uhr
 Ende: 18:57 Uhr

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

Dorsch, Thomas	1. Bürgermeister	anwesend
Rasch, Gerlinde	2. Bürgermeisterin	anwesend
Britzger, Michael	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Eggersdorfer, Johannes	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Führer, Johannes	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Goldbrunner, Robert	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Greiner, Hans	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Hochenauer, Rudolf	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Höfler, Franz	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Dr. Löhnert, Klaus	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Maier, Andreas	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Dr. Merkel, Ute	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Sebrich, Erika	Gemeinderatsmitglied	entschuldigt
Dr. Seitz-Hoffmann, Gabriela	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Summer, Christine	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weingartner, Rupert	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Weinmann, Günter	Gemeinderatsmitglied	anwesend
Fischer, Stefan	Bauamtsleiter	anwesend
Rauch, Martina	Schriftführerin	anwesend

Herr Bürgermeister Dorsch begrüßt die Besucherinnen und Besucher. Die Presse lässt sich entschuldigen. Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß geladen wurde und die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Frau Sebrich ist entschuldigt.

Der Vorsitzende bittet um Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt „Kraus Bettina, Bschorrwald 13: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Friseurladen“.

Beschluss Nr. 324

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt „Kraus Bettina, Bschorrwald 13: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Friseurladen“ zu.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16

einstimmig angenommen

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

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung
2. Anerkennung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2015 für das Wasserwerk
3. Dr. Elixhauser Sophie Cécilie, Glückaufstr. 7:
- Anbau an ein Einfamilienhaus
4. Sendelbach Christina Maria, Blumenstr. 49:
- Erweiterung des Dachgeschosses durch zwei Pultdachgauben und einen Südbalkon
5. Obholzer Nicole u. Markus, Bergstr. 40:
- Abbruch von Stall u. Tenne mit Erweiterung um drei Wohnungen, Garagen und Nebenräumen
6. Müller Thomas, Vorderschwaig 43:
- Nutzungsänderung eines Hobbyraumes in Büro für Buchhaltung
7. Schott Klaus, Rigistr. 6:
- Bauvoranfrage; Bau von Garagen
8. Umbau des Bahnsteigs Hohenpeißenberg durch die Deutsche Bahn AG
-Information zu den geplanten Maßnahmen und ggf. Beschlussfassung
9. Kraus Bettina, Bschorrwald 13:
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Friseurladen
10. Bekanntgaben

TOP 1**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 25.10. und 22.11.2017****Beschluss Nr. 325**

Gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 25.10. und 22.11.2017 werden keine Einwendungen erhoben; sie sind somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 2**Anerkennung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2015 für das Wasserwerk****Sachverhalt**

Die vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband erstellte Bilanz und Erfolgsrechnung 2015 wies einen Jahresgewinn von 10.786 € aus. Der Verlustvortrag aus dem Jahr 2016 mit 1.819 € ist nunmehr auch nach Abzug der Freibeträge aufgebraucht. Vom Finanzamt wird ab 2017 eine Vorauszahlung zur Körperschaftssteuer sowie Solidaritätszuschlag in Höhe von 1.030 € festgesetzt. Eine erstmalige Veranlagung zur Gewerbesteuer erfolgte für 2015 in Höhe von 714 € jährlich.

Beschluss Nr. 326

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband erstellte Bilanz und Erfolgsrechnung 2015.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 3**Dr. Elixhauser Sophie Cäcilie, Glückauf-Str. 7:
- Anbau an ein Einfamilienhaus****Sachverhalt**

Frau Dr. Elixhauser beabsichtigt das bestehende Einfamilienhaus in der Glückauf-Straße 7 zu erweitern. Geplant ist der Anbau einer Widerkehre auf der südöstlichen Seite mit einer Tiefe von 6,00 Metern. Zudem sollen eine Außentreppe und eine Balkonanlage im südlichen Bereich angebaut werden.

Das Grundstück befindet sich im unbeplantem Innenbereich nach § 34 BauGB. Ausschlaggebend für das maßgebliche Einfügen ist die nähere Umgebung der baulichen Anlage. Bei genauerer Betrachtung dieses Gebiets lassen sich zwar einige Quergiebel in diesem Bereich finden, jedoch auch der in diesem Bereich eingehaltene Abstand der Bebauung zur Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nachbarbebauung, Glückauf-Str. 9 den geringsten Abstand zur Straße aufweist. Insofern soll zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes auch die

beantragte Bebauung nicht näher an den Straßenkörper heranrücken. Das Vorhaben fügt sich dadurch nicht in das Ortsbild ein.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Sollte vom Bauwerber ein abgeänderter Antrag eingereicht werden, würde darüber erneut verhandelt werden.

Beschluss Nr. 327

Der Gemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen und so an das Kreisbauamt weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 4

Sendelbach Christina Maria, Blumenstr. 49:

- Erweiterung des Dachgeschosses durch zwei Pultdachgauben und einen Südbalkon

Sachverhalt

Frau Sendelbach beantragt die Genehmigung zum Einbau von zwei Dachgauben beim Anwesen in der Blumenstraße 49. Beide Gauben sollen abgeschleppt in die Außenwand münden. Sie dienen der Erweiterung bzw. Verbesserung von Wohnraum. Die Abstandsflächen werden lt. Planung durchwegs eingehalten. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.

In diesem Gebiet existiert kein Bebauungsplan. In der näheren Umgebung finden sich bereits zahlreiche Dachaufbauten dieser oder ähnlicher Art. Insofern kann von einem Einfügen in die nähere Umgebung gesprochen werden.

Beschluss Nr. 328

Der Gemeinderat beschließt den Antrag positiv an das Kreisbauamt weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 15
Nein-Stimmen 1
mehrheitlich angenommen

TOP 5**Obholzer Nicole u. Markus, Bergstr. 40:****- Abbruch von Stall u. Tenne mit Erweiterung um drei Wohnungen, Garagen und Nebenräumen****Sachverhalt**

Das Ehepaar Obholzer beantragt den Umbau und die Erweiterung ihres Anwesens in der Bergstraße 40. In der Sitzung vom 16.03.2016 wurde ein entsprechender Vorbescheid behandelt und positiv beschieden.

Kern des damaligen Antrags war, dass die Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebs in diesem Rahmen zulässig ist, wenn die äußere Form des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Der nun vorliegende Antrag weist im Gegensatz zum erteilten Vorbescheid größere Fensterflächen und eine Balkonanlage in Richtung Süden und Westen auf. Zudem soll auf der westlichen Seite ein zusätzlicher Quergiebel eingebaut werden.

Durch die zusätzlichen Ein- und Aufbauten wird die äußere Erscheinung des Anwesens in nicht unwesentlicher Art und Weise verändert. Insofern ist die Einhaltung der Voraussetzung nach § 34 BauGB nach Ansicht der Verwaltung bis an die Grenze des Möglichen ausgereizt.

Da jedoch öffentliche Belange nicht in unzulässiger Weise berührt werden, kann dem Antrag trotzdem zugestimmt werden. Die zu erwartende Fernwirkung und das Orts- und Landschaftsbild werden nicht nachhaltig negativ beeinflusst.

Herr Fischer führt weiter aus, dass nach Aufgabe der Landschaft eine Privilegierung zum Bau von bis zu drei Wohneinheiten besteht.

Herr Maier hofft, dass durch gestalterische Maßnahmen der Anbau nicht so hoch wirkt. Er bittet den Wunsch an die Bauwerber weiterzugeben.

Beschluss Nr. 329

Der Gemeinderat beschließt, das Vorhaben trotz einiger Bedenken bezüglich der äußeren Erscheinung positiv an das Kreisbauamt weiterzuleiten. Der Bauherr soll darauf hingewiesen werden, dass sich die äußere Erscheinung des beantragten Bauwerks möglichst in das Landschaftsbild einfügen soll. Dies könnte mit einer teilweisen Holzverschalung des Gebäudes erreicht werden.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 6**Müller Thomas, Vorderschwaig 43:
- Nutzungsänderung eines Hobbyraumes in Büro für Buchhaltung****Sachverhalt**

Herr Müller beabsichtigt im bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Vorderschwaig 43 einen Raum von ca. 25 m² zukünftig als gewerbliches Büro zu nutzen.

Das Anwesen liegt im Außenbereich. Die ursprüngliche Genehmigung lautete auf „Neubau eines Zweifamilienhauses“ und wurde im Jahre 2001 erteilt. Der nun vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung in Büroräume kann nach § 35 BauGB genehmigt werden, wenn keine wesentlichen Veränderungen an der Kubatur vorgenommen werden und der bestehende Wohnraum nicht wesentlich verringert wird. Da die Maßnahme lediglich die Kellerräume betrifft, können beide Voraussetzungen als erfüllt betrachtet werden.

Baurechtlich wird diese Veränderung durch die sog. Teilprivilegierung getragen, wonach Gewerbe im Außenbereich zulässig ist, wenn für die Etablierung dessen keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach Erkenntnissen der Verwaltung ist das Anwesen mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern belegt, welche die ausschließliche Nutzung als Austragshaus für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb garantiert. Diese Dienstbarkeit ist gültig, solange die Landwirtschaft betrieben wird bzw. die landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 BauGB aufrechterhalten ist. Sollte die Privilegierung mittlerweile entfallen sein, kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss Nr. 330

Der Gemeinderat beschließt, das Vorhaben positiv an das Kreisbauamt weiterzuleiten vorbehaltlich der entfallenen Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs (Vorderschwaig 40, Fl.-Nr. 833). Die geänderte Dienstbarkeit seitens des Landratsamts ist der Gemeinde vor Genehmigung des Vorhabens vorzulegen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 7**Schott Klaus, Rigrstr. 6:
- Bauvoranfrage; Bau von Garagen****Sachverhalt**

Herr Schott als Eigentümer des Anwesens in der Rigistraße 6 will mittels einer formlosen Voranfrage klären lassen, ob ein Neubau von Garagen auf seinem Grundstück in nachfolgender Art möglich ist.

Geplant ist der Ersatzbau der durch Brand zerstörten Garagenzeile in Form von Betonfertigteilaragen. Diese werden in modularer Bauweise aneinander gereiht und sollen eine Gesamtlänge von 15,44 Metern erreichen. Somit entstehen vier Garagenplätze und ein Abstellraum für

Müllbehältnisse. Die Tiefe der geplanten Garagen soll fallend abgestuft von 6,30 Meter bis 3,60 Meter betragen. Die Einfahrt erfolgt auch zukünftig über den privaten Hofraum der Rigistraße 6.

Dieses Vorhaben ist genehmigungspflichtig. Da kein Bebauungsplan existiert ist die nähere Umgebung ausschlaggebend. Geplant sind die Fertigteilgaragen ohne weiteren Dachaufbau zu belassen. Die somit entstehende Flachdachzeile dürfte sich in der näheren Umgebung zwar nicht wiederfinden, der Bauherr beantragt jedoch ausdrücklich diese Bauweise aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes.

Im Gremium herrscht Einigkeit, das ein Flachdach nicht die optimale Bauausführung darstellt. Für Herrn Hohenauer wäre es logisch das Satteldach des angrenzenden Gebäudeteils durchzuziehen.

Nach reger Diskussion bittet der Vorsitzende um Abstimmung.

Beschluss Nr. 331

Der Gemeinderat beschließt das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 8

Umbau des Bahnsteigs Hohenpeißenberg durch die Deutsche Bahn AG -Information zu den geplanten Maßnahmen und ggf. Beschlussfassung

Sachverhalt

Der Gemeinderat wurde bereits in einer vorangegangenen Sitzung über geplante Maßnahmen am Bahngelände informiert. Die Planung wurde in der Zwischenzeit aktualisiert und konkretisiert.

Die Umbaumaßnahmen werden nun wie folgt beschrieben.

Die Deutsche Bahn AG, bzw. die DB Station & Service AG hat den Auftrag, den Bahnsteig Hohenpeißenberg in erster Linie barrierefrei herzustellen. In diesem Zuge wird auch die Entwässerung der Bahnanlage neu geregelt.

Um Barrierefreiheit zu erreichen, ist geplant den Bahnsteig auf eine Höhe von 55 cm anzuheben. Eine Rampe soll den Bahnhofsvorplatz mit dem Bahnsteig verbinden. Die Rampe soll nicht wie anfangs geplant senkrecht zum Bahnsteig angelegt werden, sondern abgewinkelt parallel direkt hinter dem vorhandenen Unterstand geführt werden.

Um Rechtssicherheit bezüglich z.B. der Verkehrssicherungspflicht und der baulichen Anlagen zu erlangen, schlägt die DB AG vor, Teile des gemeindlichen Grundstücks mit der Fl.-Nr. 205/8 zu erwerben und bei anderen Teilen eine dingliche Sicherung zu erwirken. Die Größe der Erwerbsfläche beträgt 34 m². Die Flächen mit dinglicher Sicherung würden 47 m² betragen.

Bezüglich der Entwässerung ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser in den nahegelegenen gemeindlichen Graben einzuleiten. Die Einleitungsstelle würde ebenfalls notariell gesichert. Für die Einleitungsgenehmigung ist der Verursacher zuständig.

Die Bahn bittet um Abgabe einer Zustimmungserklärung seitens der Gemeinde Hohenpeißenberg in Bezug auf die vorliegende Planung. Diese Zustimmungserklärung bezeugt den grundsätzlichen Willen der Gemeinde zum späteren Verkauf der besagten Flächen und der Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten in das Grundbuch.

Herr Bürgermeister Dorsch betont, dass er dankbar für die Aufwertung des Bahnhofs ist. Ggf. muss durch die Gemeinde noch ein Fahrradunterstand errichtet werden.

Beschluss Nr. 332

Der Gemeinderat beschließt eine entsprechende Zustimmungserklärung abzugeben und erklärt sein grundsätzliches Einverständnis mit der Planung und den damit einhergehenden Grundstücksgeschäften.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig angenommen

TOP 9

Kraus Bettina, Bschorrwald 13: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Friseurladen

Sachverhalt

Frau Kraus beantragt die Genehmigung für den Bau eines Einfamilienhauses mit Friseurladen auf dem Grundstück im Bschorrwald 11. Geplant ist ein Wohnhauptgebäude mit einer Wandhöhe von ca. 6,00 Metern. Die Dachneigung soll 22° betragen. Der Friseurladen mit einer Grundfläche von ca. 70 m² soll lediglich einstöckig ausgeführt werden. Die beiden Bauwerke werden durch eine Doppelgarage verbunden.

Baurechtlich ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu bewerten. Da die maßgebende Bebauung in der näheren Umgebung auch durch den Bebauungsplan „Bschorrwald Süd“ geprägt wird, sind dessen Festsetzungen ebenfalls zu betrachten. Diese werden durch das Bauvorhaben im Wesentlichen eingehalten. Insbesondere die Etablierung von Gewerbe an diesem Standort ist aus Sicht der Gemeinde besonders wünschenswert.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Erschließung bei diesem Bauvorhaben ist gesichert, wobei der technische Erschließungsaufwand u.U. den eines durchschnittlichen Vorhabens übersteigen wird.

Beschluss Nr. 333

Der Gemeinderat beschließt, das Vorhaben positiv an das Kreisbauamt weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen 16
einstimmig abgelehnt

TOP 10
Bekanntgaben

Herr Bürgermeister Dorsch weist nochmals auf den freudigen Termin der Straßenfreigabe am 18.12.17 um 10.00 Uhr hin. Die Freigabe wird im Bereich Hohenbrand stattfinden, die Zufahrt erfolgt von Peißenberg kommend. Die Bevölkerung ist herzlich eingeladen, um nach 40 Jahren Vorbereitung, acht Jahren Bauzeit mit teilweise mühsamen Baufortschritt an der Eröffnung teilzunehmen.

Auf die Gemeinde kommen mit der Freigabe des Verkehrs große Aufgaben zu, wie der Straßenrückbau und die Ausgestaltung der Ortsmitte. Er dankt dem Gemeinderat für die sehr gute Zusammenarbeit. Über das Jahr konnten eine Vielzahl von Vorhaben umgesetzt werden und durch die immer gute und sachliche Diskussion Lösungen gefunden werden.

Herr Holl meldet sich zur Bürgerviertelstunde und möchte wissen warum im Internet auf der Gemeinderatseinladung bei den Bauanträgen keine Namen vermerkt sind. In Peiting würden diese sehr wohl angegeben. Herr Bürgermeister Dorsch erläutert, dass aus Datenschutzgründen keine Namen veröffentlicht werden dürfen und die Gemeinde sich an die rechtlichen Vorgaben hält.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen bestehen, dankt er den Anwesenden für das Interesse und wünscht allen eine gesegnete Weihnachtszeit und alles Gute vor allem Gesundheit für das neue Jahr. Er beendet um 19.57 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

D o r s c h
1. Bürgermeister

R a u c h
Schriftführerin