

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, den 15.06.2015  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende:

Manuela Vanni

#### Marktgemeinderäte:

Thomas Bader

Jürgen Forstner

Peter Guffanti

Robert Halbritter

Werner Haseidl

Michael Hosse

Peter Jungwirth

Stephanie Träger

Vertretung für Herrn Fischer

Vertretung für Frau Geldsetzer

#### Personal:

David Oppermann

#### Gäste

Stefan Barnsteiner

Werner Hoyer

Rudi Mach

Stefan Rießenberger

Presse

Weilheimer Tagblatt - Herr Jepsen

### **Abwesend:**

#### Marktgemeinderäte:

Fischer, Hans

Jutta Geldsetzer

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schritfführer:

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

David Oppermann  
Marktbaumeister

## **Tagesordnung:**

### I. Öffentlich:

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
  - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14);
  - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohngebäude und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3205/3 der Gemarkung Peißenberg (Kramerstraße 12);
  - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3154/3 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 162);
  - 3.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 560/61 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 6 b);
  - 3.5 Anträge auf Baugenehmigung - Errichtung Pferdestall u. Laufstall für Jungrinder, Errichtung Reitplatz u. überdachter Longierzirkel, Errichtung Güllegrube mit Mistlege auf den Grundstücken Fl.Nr. 348 u. 349 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße);
4. Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
  - 4.1 Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) zur Erweiterung einer bestehenden Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 818 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 2);
  - 4.2 Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) zur Errichtung eines Einfamilien- und Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 880/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg);
  - 4.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Fertigungsgebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. 3190/130, 3190/131 sowie 3190/126 der Gemarkung Peißenberg (Am Holzgarten);
5. Kenntnissgaben

## **Zu TOP 1: Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Bevor in die Tagesordnung eingetreten wird, geht die Vorsitzende auf den in der letzten Gemeinderatssitzung geäußerten Wunsch auf ausführlichere Sitzungsvorlagen mit Beschlussvorschlag ein.

- Für die im beschließenden Teil zu behandelnden Sachverhalte werden immer Sitzungsvorlagen versendet.
- Für die im vorberatenden Teil zu behandelnden Sachverhalte ist die Verwaltung bestrebt, Sitzungsvorlagen zu erstellen; dies ist manchmal zu zeitlichen Gründen (lange Vorlaufzeiten etc.) nicht möglich.
- Pläne und Zeichnungen zu den einzelnen Tops sind in Session eingestellt und können unter der jeweiligen Sitzungen unter Dokumenten aufgerufen werden. Diese Zeichnungen und Pläne werden nicht mit verschickt, da dies einen hohen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen würde. Die Pläne müssten verkleinert, kopiert.... werden. Die Vorsitzende bittet daher die Ausschussmitglieder in Session zu schauen.
- Beschlussvorlagen werden künftig von der Verwaltung gemacht; Ausnahme nur dann, wenn sog. Politische Entscheidungen getroffen werden. Hier wird die Verwaltung – wie es ihre Aufgabe ist – auf die gesetzlichen Vorschriften und evtl. Umsetzungsmöglichkeiten hinweisen.

## **Beschließender Teil:**

### **Zu TOP 2: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Sitzungsniederschrift (ö.T.) vom 11.05.2015 wird einstimmig genehmigt.

### **Zu TOP 3: Bauanträge**

#### **Zu TOP 3.1: Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190 der Gemarkung Peißenberg (Bergwerkstraße 14);**

##### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Umbau des bestehenden Bürogebäudes als Mehrfamilienhaus mit Büroräumen und Tiefgarage beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das „Teilgebiet an der Bergwerkstraße“ an einer Gemeindestraße (Bergwerkstraße). Der betroffene Bereich befindet sich teilweise innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Im Rahmen eines früheren Antrages auf Vorbescheid wurde bereits eine grundsätzliche Zustimmung zum Einbau von Wohnungen erteilt, jedoch unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters und der bestehenden, umliegenden Nutzungen. Ein entsprechender Vorbescheid liegt hierzu noch nicht vor, da im Zuge der weiteren Prüfungen durch Landratsamt die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung, vor allem hinsichtlich der mit dem Antrag vorgesehenen, zusätzlichen Wohnbebauung im östlichen Grundstücksbereich festgestellt wurde.

Mit der jetzt eingereichten Planung ist im Erdgeschoss eine nicht näher bezeichnete Büronutzung vorgesehen, in den darüber liegenden Geschossen (1. OG bis 4. OG) sowie einem zusätzlich geplanten Dachgeschoss (5. OG) mit Satteldachkonstruktion (28 Grad) ist eine reine Wohnnutzung, bestehend aus 24 Einheiten beabsichtigt.

Gemäß den derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes sind insgesamt 5 Geschosse zulässig (Bestand), es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das hinzukommende Dachgeschoss die Voraussetzungen eines Vollgeschosses erfüllt, eine Darstellung hierzu im Gebäudeschnitt liegt nicht vor, für die Geschossflächenberechnung wurden nur die Geschosse EG bis 4. OG herangezogen.

In diesem Zusammenhang ist des Weiteren festzustellen, in wie weit der Mischgebietscharakter bei der vorgesehenen Aufteilung von Wohn- und Büroflächen noch erfüllt werden kann.

An der Nord-, Süd- und Westseite ist jeweils der Anbau von außen liegenden Balkonbauten vorgesehen.

Die erforderlichen, oberirdischen Stellplätze sollen im nordöstlichen Grundstücksbereich entstehen, für die weiteren, überdachten Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der oberirdischen Stellplätze sowie die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage im Zuge der ermittelten Überschwemmungsflächen sind zu prüfen. Außerdem werden die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplanes durch die Tiefgarage größtenteils überschritten.

Eine Stellplatzberechnung liegt dem Antrag nicht bei – in den Planunterlagen wurden in der Tiefgarage 43 Stellplätze und oberirdisch 25 Stellplätze dargestellt.

Insgesamt sind 24 Wohneinheiten vorgesehen, damit würde nach Abzug der hierfür erforderlichen 48 Stellplätze noch 20 Stellplätze für die Büronutzungen im Erdgeschoss zur Verfügung stehen.

#### Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 30.04.2015. Die Entscheidung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird zurück gestellt.

Die Planung soll zu den nachfolgend genannten Punkten angepasst werden:

1. Der Errichtung eines weiteren Vollgeschosses wird nicht zugestimmt, diesbezüglich ist in den Antragsunterlagen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
2. Die Gebietsverträglichkeit im Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen äußerst kritisch gesehen. Eine ausschließliche Büronutzung im Erdgeschoss erscheint nicht ausreichend.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der geplanten Tiefgarage teilweise innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen bzw. außerhalb der bestehenden Baugrenzen sowie die weitere, immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erst im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt festgestellt werden kann.

Hierzu wird vor Anpassung der Planunterlagen dringend die Vereinbarung eines gemeinsamen Gesprächstermins mit dem Landratsamt empfohlen.

#### Wiedervorlage - Ergänzung zum Sachverhalt:

Im Rahmen eines zwischenzeitlich erfolgten Gespräches der Verwaltung mit dem Landratsamt wurde folgendes festgestellt:

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes darf eine Gesamtwohnfläche mit einem Anteil von 60 % nicht überschritten werden. Hierzu wären die Wohnflächen der Gebäude Hochreuther Straße 114 – 114 b (teilweise innerhalb des Mischgebietes) sowie die auf dem Grundstück Bergwerkstraße 12 bestehende Wohneinheit ebenfalls zu berücksichtigen. Außerdem wurde festgestellt, dass die weiteren Flächen der auf dem Grundstück Bergwerkstraße 12 vorhandenen Nutzungen (kirchliche Einrichtung) nicht für die Berechnung der gewerblichen Flächen herangezogen werden können. Die Einhaltung des o. g. Verhältnisses unter Einbeziehung der bestehenden Nutzungen ist nachzuweisen.

Außerdem ist für die Überschreitung der Baugrenzen durch die geplante Tiefgarage in jedem Fall eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Hierzu wurden am 11.06.2015 ergänzende Unterlagen vorgelegt:

Das Dachgeschoss soll nach Angaben des Antragstellers als Nichtvollgeschoss ausgeführt werden, weiterhin ist der Aufbau einer Satteldachkonstruktion, jedoch mit verringerter Dachneigung von ca. 24 Grad (ursprünglich 28 Grad) sowie reduziertem Kniestock von ca. 1,60 m (ursprünglich ca. 2 m) geplant.

Die beigefügte Berechnung für das betroffene Mischgebiet umfasst einen Gewerbeanteil von 44 %, der Anteil Wohnen wird mit 56 % angegeben.

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der geänderten Unterlagen vom 11.06.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.*

*Einer Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch die geplante Tiefgarage wird zugestimmt.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

### **Zu TOP 3.2: Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohngebäude und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3205/3 der Gemarkung Peißenberg (Kramerstraße 12);**

#### Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Anbaus an der Südseite des bestehenden Einfamilienhauses beabsichtigt. Vorgesehen ist eine Verlängerung des vorhandenen Baukörpers um ca. 4,70 m mit identischer Dachform und –neigung. Außerdem ist an der westlichen Grundstücksgrenze der Neubau einer Einzelgarage geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ an zwei Gemeindestraßen (Kramerstraße/Schachenweg), die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben wird im Baugenehmigungsverfahren behandelt, da gemäß Bebauungsplan grundsätzlich eine Dachneigung zwischen 19 und 28 Grad, bzw. 21 für Garagen- und Nebengebäude vorgesehen ist.

Das jetzt bestehende Gebäude aus der Zeit vor der Bebauungsplanaufstellung umfasst eine Dachneigung von 37 Grad. Da das Gebäude in seiner vorhandenen Form erhalten werden soll und lediglich eine Verlängerung des Baukörpers nach Süden hin angestrebt wird, ist zur Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft, sowohl für die Erweiterung des Wohngebäudes, als auch für das Garagengebäude die Beibehaltung einer Dachneigung von 37 Grad beabsichtigt.

Außerdem ergibt sich durch den im Dachgeschoss geplanten Balkon eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 0,80 m.

Hierfür wird jeweils die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

#### Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 20.05.2015.*

*Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Dachneigung und Baugrenzen wird ebenfalls zugestimmt.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 3.3: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3154/3 der Gemarkung Peißenberg (Schongauer Straße 162);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen beabsichtigt.

Das Wohngebäude ist im südöstlichen Grundstücksbereich mit zwei Vollgeschossen (EG + OG) und Dachgeschoss (Dachneigung 35 Grad – kein VG) geplant. Die Errichtung der hierfür erforderlichen Garagen ist nordwestlich davon vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Schongauer Straße), die Erschließung ist gesichert. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem geringfügig innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Nordöstlich angrenzend erstreckt sich das Bebauungsplangebiet „Rigistraße“, das überwiegend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (an der Schongauer Straße zwingend) vorsieht. Die Firsthöhen der umliegenden Bebauungen variieren zwischen ca. 6,80 m (Rigistraße 2) und 10,30 m (Schongauer Straße 156/158), am Ortsrand an der Unterbaustraße (Hs.Nr. 8) bis 11,20 m.

Für das Mehrfamilienhaus ist eine Firsthöhe von 10,10 m in den Planunterlagen dargestellt. Aufgrund des vorhandenen, nach Westen leicht ansteigenden Geländes reduziert sich diese an der Nordwestseite auf ca. 10,00 m, an der zur Schongauer Straße hin zugewandten Seite ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 10,50 m ab dem natürlichen Gelände.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 27.05.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich der zwischen Gebäude und Gehweg an der Schongauer Straße geplante Stellplatz geringfügig innerhalb des gemäß Bebauungsplan festgelegten Sichtdreiecks der Abzweigung Schongauer Straße/Rigistraße befindet.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 3.4: Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 560/61 der Gemarkung Peißenberg (Schwalbenweg 6 b);**

Sachverhalt:

Auf dem genannten Grundstück ist an der Westseite der bestehenden Doppelhaushälfte der Anbau eines Wintergartens mit einer Grundfläche von ca. 18 m<sup>2</sup> (3,50 m x 5,245 m) beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Hutterer Leite“ an einer Gemeindestraße (Schwalbenweg), die Erschließung ist gesichert.

Der Antrag wird im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt, da sich durch den geplanten Anbau eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 2 m sowie eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen GFZ von 0,45 um 0,03 (0,48) ergeben. Hierfür wird jeweils die Erteilung einer Befreiung beantragt.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 03.06.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung einer Befreiung im Zuge der geplanten Baugrenzen- und Geschossflächenüberschreitung wird ebenfalls zugestimmt.*

*Die Baugrenzenüberschreitung ergibt sich aufgrund der nicht mehr rechtskräftigen ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes, diese sahen im gesamten Geltungsbereich eine weitläufigere Bebauung vor. Auf Grundlage dieser Fassungen erfolgte auch größtenteils die Bebauung im Plangebiet.*

*Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung erscheint eine Abweichung daher vertretbar.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 3.5: Anträge auf Baugenehmigung - Errichtung Pferdestall u. Laufstall für Jungrinder, Errichtung Reitplatz u. überdachter Longierzirkel, Errichtung Güllegrube mit Mistlege auf den Grundstücken Fl.Nr. 348 u. 349 der Gemarkung Peißenberg (Fendter Straße);**

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Planungen sind auf den betroffenen Grundstücken die nachfolgend genannten Bauvorhaben beabsichtigt:

1. Errichtung eines Pferdestalles und Laufstalles für Jungrinder
2. Errichtung eines Reitplatzes sowie eines überdachten Longierzirkels
3. Errichtung einer Güllegrube mit Mistlege

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich an einer Kreisstraße (Fendter Straße). Die Zufahrt erfolgt jedoch über einen bestehenden, landwirtschaftlichen Weg.

Die Errichtung des Stallgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 686 m<sup>2</sup> (35,64 m x 19,25 m) - Firsthöhe: 7,88 m ist westlich der bereits auf dem Grundstück bestehenden Berge- und Maschinenhalle vorgesehen. Insgesamt sollen in dem Gebäude lt. Planunterlagen ca. 30 Jungtiere und Kälber sowie vier Pferdeboxen untergebracht werden, weitere Angaben zur Anzahl der Pferde liegen nicht vor.

Westlich anschließend sind noch die Errichtung eines überdachten Longierzirkels (Grundfläche Gebäude: 341 m<sup>2</sup>/Firsthöhe Gebäude: 7,91 m/Durchmesser Longierzirkel: 18 m), eines Reitplatzes (Grundfläche: 800 m<sup>2</sup>) sowie einer Güllegrube/Mistlege (Durchmesser: ca. 12 m) geplant.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den Anträgen auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 03.06.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.*

*Jedoch ist die Zulässigkeit der Vorhaben im Rahmen der weiteren Prüfungen durch das Landratsamt und Amt für Landwirtschaft festzustellen.*

*Sofern auf dem Areal eine Pensionstierhaltung beabsichtigt sein sollte, ist hierzu ebenfalls die erforderliche Privilegierung im Außenbereich nachzuweisen. Diesbezüglich wäre ggf. auch ein evtl. Stellplatzbedarf zu berücksichtigen.*

*Außerdem ist zu prüfen, ob die Erschließung über den bestehenden, landwirtschaftlichen Weg für die geplanten Nutzungen als ausreichend anzusehen ist.*

*Die weitere Zulässigkeit der Anlagen, insbesondere der vorgesehenen Güllegrube im Einzugsbereich des westlich angrenzenden Wasserschutzgebietes (Zone 2) ist ebenfalls zu prüfen.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 4: Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen**

**Zu TOP 4.1: Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) zur Erweiterung einer bestehenden Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 818 der Gemarkung Ammerhöfe (St. Georg 2);**

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorgelegten Änderungsplanung zum Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob die Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit, z. B. im Dachgeschoss des Tennenbereiches baurechtlich genehmigt werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (St. Georg), die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Ursprünglich war der Einbau einer 4. Wohneinheit vorgesehen, ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 12.01.2015 behandelt, dabei wurde folgendes festgestellt:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden. Der Ausschuss vertritt die Auffassung, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 c und f BauGB nicht vorliegen.

Der Antrag wurde anschließend zur weiteren Prüfung an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.

Zu der nun geplanten Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit (keine eigenständige, 4. Einheit) kann auch von Seiten des Landratsamtes eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) aufgrund der Unterlagen vom 30.04.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Die weitere Zulässigkeit ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 4.2: Antrag auf Vorbescheid (Änderungsplanung) zur Errichtung eines Einfamilien- und Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 880/4 der Gemarkung Peißenberg (Guggenberg);**

Auf Wunsch des Antragstellers wurde das Vorhaben nicht in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses behandelt. Der Antrag soll nach Planänderung in der nächsten Sitzung im Juli erneut vorgelegt werden.

**Zu TOP 4.3: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Fertigungsgebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. 3190/130, 3190/131 sowie 3190/126 der Gemarkung Peißenberg (Am Holzgarten);**

Sachverhalt:

Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf den genannten Grundstücken die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Fertigungs-, Lager-, Büro- und Ausstellungsflächen genehmigt werden kann. Das zum Teil dreigeschossige Gebäude (max. Wandhöhe: 10,70 m) ist mit einer Grundfläche von 4.428 m<sup>2</sup> (82 m x 54 m) geplant.

Die Grundstücke Fl.Nr. 3190/130 und 3190/131 der Gemarkung Peißenberg befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“.

Das Grundstück Fl.Nr. 3190/126 der Gemarkung Peißenberg liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches und befindet sich derzeit im Eigentum des Marktes Peißenberg. Auf der genannten Fläche wurde größtenteils die Anlage der erforderlichen Stellplätze dargestellt.

Insgesamt liegt der betroffene Bereich innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Das beabsichtigte Gebäude überschreitet an der Südseite die bestehenden Baugrenzen um ca. 1,5 m bis 2 m. Außerdem befinden sich die Stellplatzflächen innerhalb des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens mit Eingrünung.

Eine weitere Prüfung der GFZ, GRZ sowie der notwendigen Stellplätze ist aufgrund der fehlenden Flächenberechnungen zum gegebenen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Beschluss:

*Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 08.06.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.*

*Die Regelungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen/Grünflächen mit Eingrünung) müssen jedoch berücksichtigt werden.*

*Sofern dies aus abstandsflächenrechtlicher Sicht mit der nordöstlich angrenzenden Bebauung vereinbar ist, wird eine Verschiebung des Baukörpers innerhalb der Baugrenzen empfohlen. Für die notwendigen Stellplätze wäre eine Ausweisung auf dem verbleibenden Grundstück Fl.Nr. 3190/131 der Gemarkung Peißenberg vorstellbar. Damit könnte zunächst eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden.*

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 5: Kenntnisgaben**

keine