

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

---

Sitzungsdatum: Montag, den 07.12.2015  
Beginn: 18:47 Uhr  
Ende: 19:40 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

## **Anwesend:**

### Vorsitzende:

Manuela Vanni

### Marktgemeinderäte:

Thomas Bader  
Johann Fischer  
Jürgen Forstner  
Jutta Geldsetzer  
Werner Haseidl  
Michael Hosse  
Peter Jungwirth  
Stephanie Träger

### Schriftführer:

Bernhard Schregle

### Personal:

David Oppermann

### Gäste

Peter Guffanti  
Rudi Mach  
Presse  
Besucher

Hr. Jepsen  
2 Personen

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Manuela Vanni  
1. Bürgermeisterin

Bernhard Schregle

## **Tagesordnung:**

### Ortsbesichtigung Treffpunkt: 18.30 Uhr Stammerstraße 5

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

### Beschließender Teil:

2. Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 251 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 5);
  - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau bestehender Speicherräume zu Seminarräumen in gewerblicher Nutzung (Nebengebäude) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);
  - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Weideunterstandes für Mutterkuhhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);
  - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons am bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);
  - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an einen bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenstadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 2312/2 der Gemarkung Peißenberg (Dornerbüchel);
  - 2.6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/5 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81 a);
3. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

### Vorberatender Teil:

4. Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"
5. Kenntnissgaben

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

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellte zu Beginn der Sitzung die ordnungsgemäße Ladung sowie die Anwesenheit der aufgeführten Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

**Beschließender Teil:**

**Zu TOP 2: Bauanträge**

**Zu TOP 2.1: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 251 der Gemarkung Peißenberg (Stammerstraße 5);**

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob auf dem genannten Grundstück einem Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an einer Gemeindestraße (Stammerstraße), die weitere Erschließung ist gesichert.

Das bestehende Wohngebäude ist derzeit profiligleich mit einem auf dem nördlichen Nachbargrundstück (Fl.Nr. 251/1 der Gemarkung Peißenberg) vorhandenen Wohnhaus verbunden.

Nach Angaben der Antragsteller soll das Gebäude aufgrund des äußerst maroden Zustandes zunächst abgebrochen und anschließend mit einem Gebäude mit zwei Wohneinheiten neu bebaut werden.

Unter Berücksichtigung der Mindestraumhöhen der BayBO und einer Festlegung des Fertigfußbodens im EG mit 0,30 m über Gelände können bei einer Übernahme der bestehenden Kubatur nach Angaben des Entwurfsverfassers bereits im 1. OG keine sinnvollen und ansprechenden Fenster mehr geplant werden.

Zur Verbesserung der räumlichen Situation wäre eine Drehung des Firstes um 90 Grad, eine Anhebung des neuen Firstes um 0,50 m gegenüber dem Bestand und die Errichtung eines Quergiebels an der Südseite geplant.

Hierzu werden mit dem Antrag auf Vorbescheid die nachfolgenden Fragen gestellt:

1. Darf der neue First gegenüber dem First Bestand um 90 Grad gedreht werden?
2. Darf der neue First gegenüber dem First Bestand um 0,50 m angehoben werden?
3. Darf auf der Südseite ein Quergiebel mit einer Grundfläche von ca. 2,0 m x 5,0 m über alle Geschosse errichtet werden?

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird zu einer Drehung der Firstrichtung sowie dem Einbau eines Quergiebels an der Südseite hergestellt. Die Firsthöhe soll insgesamt jedoch dem bestehenden Gebäude auf dem Nachbargrundstück angepasst werden.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 27.11.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird zu allen im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 2.2: Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau bestehender Speicherräume zu Seminarräumen in gewerblicher Nutzung (Nebengebäude) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück ein Umbau bestehender Speicherräume des Nebengebäudes in gewerblich genutzte Seminarräume beabsichtigt.

Die Grundfläche der beiden Räume umfasst ca. 197 m<sup>2</sup> (Raum 1: 119,59 m<sup>2</sup>/Raum 2: 77,13 m<sup>2</sup>). Die Erschließung ist über eine innen liegenden Treppe sowie eine Außentreppe an der Westseite des Gebäudes geplant.

Außerdem ist der Einbau weiterer Dachflächenfenster und Gauben vorgesehen. Die dargestellten Gauben können teilweise den gemäß der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben erforderlichen Mindestabstand der Gauben untereinander von 2,50 m nicht vollständig berücksichtigen (1 x 2,20 m/1 x 2,35 m).

Für die vorgesehene Nutzung sind in den Planunterlagen 22 Stellplätze dargestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Berghof), die Zufahrt erfolgt über mehrere Gemeindestraßen – aus Richtung Norden verläuft diese zur Bundesstraße (B 472) größtenteils über Pollinger Flur – die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

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 25.11.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Die Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben sind jedoch zu beachten. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 2.3: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Weideunterstandes für Mutterkuhhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof 2 - 3);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Weideunterstandes für Mutterkuhhaltung beabsichtigt. Der Bau des Gebäudes mit einer Grundfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> (7,04 m x 8,06 m) ist im westlichen Grundstücksbereich geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Berghof), die Zufahrt erfolgt über mehrere Gemeindestraßen – aus Richtung Norden verläuft diese zur Bundesstraße (B 472) größtenteils über Pollinger Flur – die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 25.11.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird zunächst nicht hergestellt. Es wurde festgestellt, dass die Bauarbeiten bereits

ausgeführt wurden. Der Sachverhalt soll daher in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 2.4: Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons am bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 der Gemarkung Ammerhöfe (Berghof2 - 3);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück der Anbau eines Balkons (5,20 m x 7,20 m) an der Westseite des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Der darunter liegende Bereich wird als Freisitz genutzt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Berghof), die Zufahrt erfolgt über mehrere Gemeindestraßen – aus Richtung Norden verläuft diese zur Bundesstraße (B 472) größtenteils über Pollinger Flur – die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

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 25.11.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist im Rahmen der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 2.5: Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an einen bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenstadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 2312/2 der Gemarkung Peißenberg (Dornerbüchel);**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück eine Erweiterung des bestehenden, landwirtschaftlichen Maschinenstadels (Grundfläche Bestand: ca. 99 m<sup>2</sup>) beabsichtigt. Der Anbau mit gleicher First- und Wandhöhe umfasst eine Grundfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Für das Vorhaben wurde auf das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 2313 der Gemarkung Peißenberg die erforderliche Abstandsfläche übernommen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich an einem öffentlichen Feld- und Waldweg (Lausangerweg).

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 27.11.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich ist durch das Amt für Landwirtschaft bzw. Landratsamt festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 2.6: Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 803/5 der Gemarkung Peißenberg (Hauptstraße 81 a);**

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt.

Der Neubau soll an das auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude angebaut werden. Im Erdgeschoss ist eine Ladennutzung vorgesehen, in den weiteren drei Geschossen (1. OG bis DG) ist außerdem der Einbau von acht Wohneinheiten geplant.

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

Dem Vorhaben wurde bereits mit Vorbescheid vom 07.08.2015 grundsätzlich zugestimmt.

In der aktuellen Planung wird von Seiten der Verwaltung noch auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Im Vorbescheid wurde die Oberkante des Fertigfußbodens im EG auf mindestens 585,95 müNN festgelegt. In den Planunterlagen wurde die Höhe mit 585,55 müNN dargestellt.
2. Der ebenfalls im Vorbescheid geforderte Nachweis der Stellplätze des Anwesens Hauptstraße 83 liegt nicht vor.  
Im Übrigen sollte nach Ansicht der Verwaltung die Verfügbarkeit der angerechneten Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage anhand der auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 805/2 der Gemarkung Peißenberg tatsächlich vorhandenen Nutzungen ebenfalls nachgewiesen werden.
3. Die an der Westseite dargestellten Dachgauben können den gemäß der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben erforderlichen Mindestabstand der Gauben untereinander von 2,50 m (ca. 1,25 m) sowie die Gesamthöhe der Gauben von 2,50 m (2,70 m) nicht berücksichtigen.

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 27.11.2015. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses wird grundsätzlich hergestellt.

Ein vollständiger Stellplatznachweis, der auch die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken Fl.Nr. 803/3 und 805/2 der Gemarkung Peißenberg beinhaltet ist dem Antrag noch beizufügen. Die weitere Funktionsfähigkeit des Stellplatznachweises ist im Zuge der Prüfungen durch das Landratsamt festzustellen.

Die Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**Zu TOP 3: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Sitzungsniederschrift vom 09.11.2015 wird einstimmig genehmigt.

## Vorberatender Teil:

### **Zu TOP 4: Vollzug des BauGB; 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße"**

#### Sachverhalt:

An der Westseite der ehemaligen Verkaufshalle des Wohn- und Geschäftshauses des auf dem Grundstück Fl.Nr. 3300/5 der Gemarkung Peißenberg bestehenden Wohngebäudes wurde eine Überdachung mit einer für die damalige Werkstatt wohl notwendigen Montagegrube bzw. eines Prüfstandes errichtet. Dieser Anbau erstreckt sich teilweise auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 3300/2 der Gemarkung Peißenberg und liegt zudem außerhalb der im Bebauungsplan für das Gebiet „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ festgelegten Baugrenzen, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

An dieser Stelle ist nun im Zuge der Um-/Nachnutzung des Autohauses die Ansiedlung einer TÜV-Prüfstelle vorgesehen. Hierzu soll an der Stelle der Überdachung ein Anbau erfolgen. Das Landratsamt hat im Rahmen eines Ortstermins festgestellt, dass die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Um das Vorhaben zu zulassen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu ist im Vorgriff jedoch die bereits jetzt überbaute und zusätzlich die Fläche, die zur Einhaltung der Abstandsflächen erforderlich ist, durch den Antragsteller zu erwerben.

Nach Vorlage eines entsprechenden Lageplans könnte der Geltungsbereich auf das neue entstandene Grundstück ausgeweitet und die Baugrenzen an das neue Vorhaben angepasst werden.

Durch diese vereinfachte Änderung könnte die bauliche Entwicklung und vor allen Dingen eine sinnvolle Weiternutzung städtebaulich sinnvoll gesichert werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße". Die Ausführungen der Verwaltung und der Umgriff der Bebauungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen und gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen und bei Vorliegen eines entsprechenden amtlichen Lageplans, das erforderliche Änderungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Marktgemeinderat zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

#### Abstimmungsergebnis:

9:0

### **Zu TOP 5: Kenntnisgaben**

keine