



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 05.12.2016, Beginn: 18:32 Uhr, Ende 19:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

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

Schriftführer

Herr David Oppermann

Gäste

Herr Peter Guffanti
Herr Rudi Mach
Presse

Hr. Jepsen

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
Beschließender Teil:
- 2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
- 3 Bauanträge
- 3.1 Anträge auf Baugenehmigung zur Modernisierung des bestehenden Heizkraftwerkes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Am Holzgarten);
- 3.2 Anträge auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1159/10, 1159/18, 1159/19, 1159/20 und 1159/21 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße);
- 3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1154/20 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Wörther Straße);
- 4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3140/7 der Gemarkung Peißenberg (Rigistraße 23);
- 5 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

Beschließender Teil:

2 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift wird einstimmig genehmigt.

3 Bauanträge

3.1 Anträge auf Baugenehmigung zur Modernisierung des bestehenden Heizkraftwerkes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3190/4 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Am Holzgarten);

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Planungen ist auf dem genannten Grundstück eine Modernisierung des bestehenden Heizkraftwerkes beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen, aber noch nicht bekanntgemachten Bebauungsplanes für das Gebiet „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ an einer Gemeindestraße (Am Holzgarten). Aufgrund des derzeit noch nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens ist das Vorhaben jedoch nach § 34 BauGB zu bewerten. Der betroffene Bereich befindet sich außerdem innerhalb der ermittelten Überschwemmungsflächen.

Das Vorhaben wird im Zuge eines Verfahrens gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz durch die Regierung von Oberbayern geprüft, diesbezüglich wurde der Markt Peißenberg insbesondere zu den Belangen der Gemeindeplanung, Bebauungsplanung, Verkehrsplanung, Flächennutzungsplanung und der kommunalen Entwässerung beteiligt. Es wird um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB gebeten.

Durch die Modernisierung soll lt. Antragsunterlagen die Erzeugungsbasis für die Fernwärmeversorgung der PWG in eine effiziente und wirtschaftlich nachhaltige Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage umgebaut werden.

Die Modernisierung findet in zwei Stufen statt:

1. Modernisierungsstufe in 2016 und 2017
2. Endausbau

Hierzu wurden die nachfolgenden Anträge auf Baugenehmigung vorgelegt:

1. Neubau BHKW 1 Gebäude
2. Neubau BHKW 2 Gebäude
3. Neubau BHKW 3 Gebäude
4. 6 kV-Gebäude
5. Neubau Wartcontainer
6. Umbau Kesselanbau – hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits vorab im Zuge eines separaten Antrages auf Baugenehmigung erteilt.
7. Neubau Kamin 1 (Gesamthöhe 51 m/Durchmesser 1,80 m)
8. Neubau Kamin 2 (Gesamthöhe 51 m/Durchmesser 1,65 m)
9. Kabel- und Rohrleitungsbrücken

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den Anträgen auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 11.11.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens ist im Zuge der Prüfungen durch die Fachbehörden festzustellen.

Da es sich um eine Modernisierungsmaßnahme der bestehenden Anlagen handelt, ist aus Sicht des Marktes Peißenberg eine Neuregelung der Stellplatzanordnung nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.2 Anträge auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1159/10, 1159/18, 1159/19, 1159/20 und 1159/21 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Ganghoferstraße);

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Anträgen auf Baugenehmigung ist auf den genannten Grundstücken die Errichtung von zwei Doppelhäusern, jeweils mit Garagen beabsichtigt.

Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB an zwei Gemeindestraßen (Ganghofer- und Eichendorffstraße), die weitere Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Die beiden Wohngebäude umfassen jeweils eine Grundfläche von ca. 164 m² (13,64 m x 11,985 m), durch die zweigeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 20 Grad entsteht eine Gesamthöhe von 7,45 m.

Die Zufahrt zu den geplanten Garagen ist über das Gemeinschaftsgrundstück Fl.Nr. 1159/10 der Gemarkung Peißenberg vorgesehen, auf diesem ist auch die Anlage der noch erforderlichen vier Stellplätze beabsichtigt.

Im Zuge der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1159/21 der Gemarkung Peißenberg geplanten Grenzgarage ist eine Unterschreitung (geplanter Abstand: ca. 0,10 m – 0,20 m) des gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderlichen 1 m-Abstandes an Längsseiten von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Ganghoferstraße vorgesehen, hierfür wird die Erteilung einer Abweichung beantragt. Begründet wird diese mit dem zwischen Grundstücksgrenze und dem Beginn der asphaltierten Straßenfläche derzeit bestehenden Seitenstreifen.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den Anträgen auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 15.11.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird grundsätzlich hergestellt.

Der Erteilung einer Abweichung hinsichtlich der Unterschreitung des gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erforderlichen 1 m-Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ganghoferstraße) im Zuge der Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1159/21 der Gemarkung Peißenberg (Haus 1) kann jedoch nicht zugestimmt werden. Die Errichtung des Garagengebäudes soll auf dem Baugrundstück gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen erfolgen.

Die Funktionsfähigkeit der auf der Gemeinschaftsfläche Fl.Nr. 1159/10 der Gemarkung Peißenberg dargestellten Stellplätze ist durch das Landratsamt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

3.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1154/20 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Wörther Straße);

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem genannten Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Carport beabsichtigt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB in der Nähe einer Gemeindestraße (Wörther Straße), die weitere Erschließung erfolgt nach Angaben der Antragsteller über ein Wege- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 1154 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 111).

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück wurde aus dem ursprünglich vorhandenen Gesamtgrundstück Fl.Nr. 1154 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 111) herausgeteilt. Auf diesem besteht bereits ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten, die hierzu erforderlichen Garagen und Stellplätze wurden jedoch mit Stellplatzplan aus dem Jahr 2006 auf dem nunmehr zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil nachgewiesen.

Für das verbleibende Grundstück Wörther Straße 111 wurde in den jetzt vorliegenden Plänen allerdings ausschließlich eine (geplante) Garage an der Ostseite dargestellt, bezüglich der noch fehlenden drei Stellplätze liegen keine weiteren Angaben vor.

Die für das Doppelhaus geplanten Garagen- und Carportgebäude an den Grundstücksgrenzen sowie ein weiteres, auf dem Grundstück bereits vorhandenes Nebengebäude überschreiten die max. mögliche Grenzbebauung von 15 m gemäß BayBO.

Lt. Antragsunterlagen liegt eine Grundflächenzahl von 0,66 für das Bauvorhaben vor. Gemäß Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen, ausgehend von einem Allgemeinen Wohngebiet wäre gemäß BauNVO zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. bis 0,6 möglich, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 28.11.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann zunächst nicht hergestellt werden.

Für das verbleibende Grundstück Fl.Nr. 1154 der Gemarkung Peißenberg (Wörther Straße 111) ist vorab ein Nachweis der erforderlichen Garagen und Stellplätze zu erbringen. Die Länge der Grenzbebauungen auf dem Baugrundstück darf 15 m (gemäß BayBO) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit der beabsichtigten Grundflächenzahl von 0,66 ist durch das Landratsamt zu prüfen.

Nach Vorlage geänderter/ergänzter Planunterlagen hinsichtlich der Stellplätze und Nebengebäude wird die Verwaltung ermächtigt, den Antrag mit positiver Stellungnahme an das Landratsamt weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

8:1

4 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

4.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3140/7 der Gemarkung Peißenberg (Rigistraße 23);

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem genannten Grundstück der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Garagen zugestimmt werden kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Rigistraße“ an einer Gemeindestraße (Rigistraße), die übrige Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

Mit der geplanten Bebauung sind mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen, diesbezüglich soll geprüft werden, ob entsprechenden Befreiungen zugestimmt werden kann. Hierzu werden die nachfolgenden Fragen gestellt:

1. Kann von den Baugrenzen des Bebauungsplanes abgewichen werden, so dass das Wohngebäude im nördlichen Teil und die Garagen im südlichen Teil des Grundstückes an der Rigistraße errichtet werden können?

Begründung des Antragstellers: Diese Anordnung der Gebäude ist bereits an der nördlichen Rigistraße zur Hochreuther Straße mehrfach zur Ausführung gekommen und erlaubt eine geringere Versiegelung des Grundstückes durch kürzere Zufahrten. Zudem bilden die Garagen einen Lärmschutzriegel zur Rigistraße.

2. Kann das Dach des Wohngebäudes abweichend vom Bebauungsplan als Satteldach mit Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer Dachneigung von 35 Grad (Bebauungsplan: 19 – 28 Grad) ausgeführt werden.

Begründung des Antragstellers: Der Ausbau von Dachgeschossen ist ein wichtiges Instrument der Innerortsverdichtung, Reduzierung des Flächenverbrauchs und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit durchschnittlichem Einkommen. Um aber Wohnraum im Dachgeschoss anbieten zu können, der den heutigen Anforderungen an Belichtung und Komfort mit ausreichend Stehhöhe entspricht, ist eine Erhöhung der Dachneigung auf 35 Grad und eine Dachkonstruktion mit Zwerchgiebel und Gauben erforderlich.

Mit der geplanten Bebauung würde die momentan zur Verfügung stehende, bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen von ca. 136 m² für die Wohnbebauung um ca. 57 m², die für Garagengebäude vorgesehene Fläche von ca. 42 m² um ca. 40 m² überschritten.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 28.11.2016. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Der Erteilung von Befreiungen im Rahmen der gestellten Fragestellungen wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

5 Kennnissgaben

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Schriftführung