

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 11.05.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Bauvoranfrage für eine Tektur zum Abbruch einer Lagerhalle; Erweiterung, Umbau, Umnutzung einer KFZ-Werkstatt in Produktionsbetrieb auf dem Grundstück Pfannenstielstr. 2, Fl.Nr. 1116/2, Gmkg. Steinbach

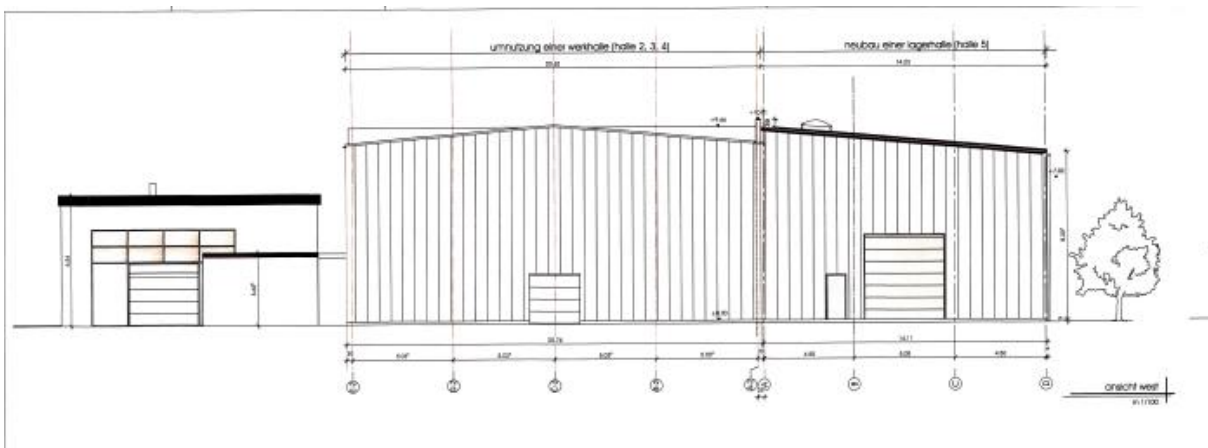
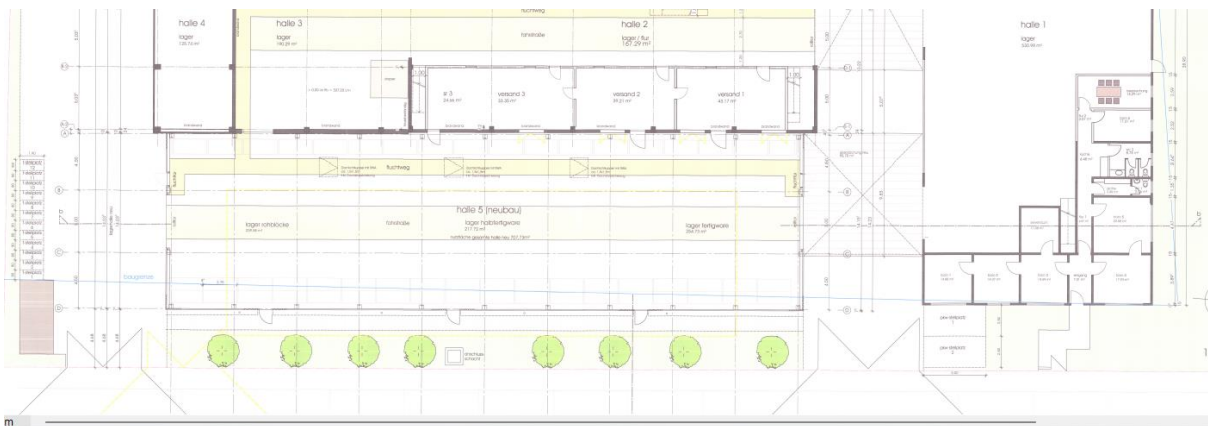
Anlagen:
B-Grundriss EG_Ansicht_Schnitt_Lage
Luftbild

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob es möglich ist, für die genehmigte Planung einen entsprechenden Tekturplan einzureichen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Egersdorf“. Eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze wird angefragt.

Mit dem im Jahr 2025 eingereichten Planunterlagen war bereits eine Überschreitung der Baugrenze erforderlich:

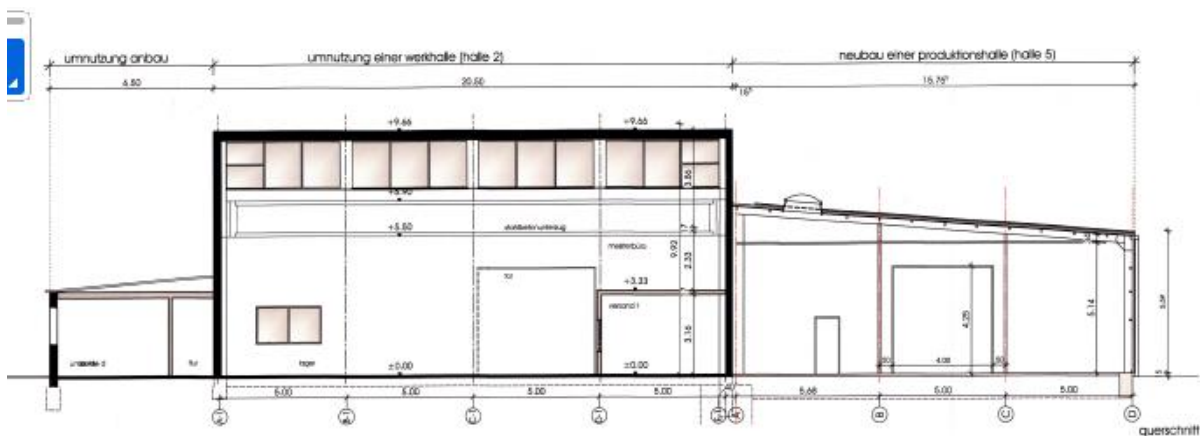
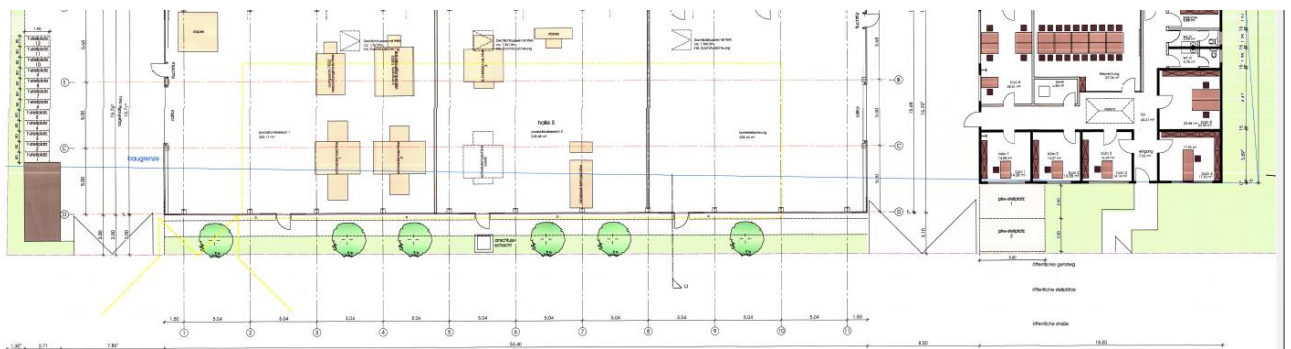


Im Zuge der weiterführenden betrieblichen Ablaufplanung wurde festgestellt, dass die Verlagerung der Produktion in die geplante Lagerhalle aus Gründen der Ablaufprozesse erforderlich ist.

Hierfür würde die geplante Höhe erheblich reduziert werden, die Nutzfläche müsste jedoch vergrößert werden.

Daher wäre eine Vergrößerung der Halle in Richtung Straße um 1,70 m erforderlich, wodurch der Grenzabstand 3,00 m betragen würde. Das entspräche dem Grenzabstand der dort bestehenden Lagerhalle.

Die Baugrenze würde somit statt um 1,50 m (gem. genehmigter Eingabeplanung) um 3,24 m (somit 173 m²) überbaut werden.



Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechende Überschreitungen der Baugrenzen in diesem Umfang sind in der Örtlichkeit noch nicht vorhanden. Sh. beigefügten Bebauungsplanauszug.

Nach §31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Einschätzung der Verwaltung sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauanfrage (gdl. BV-Nr. 2026/23) für eine Tektur Planung zum Abbruch einer Lagerhalle, Erweiterung Umbau, Umnutzung einer Kfz-Werkstatt

grundsätzlich zu. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Egersdorf“; die Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 30 BauGB.

Das gemeindliche Einvernehmen kann auch für die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – Überschreitung der Baugrenze um 3,24 m – in Aussicht gestellt werden.