

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 05.07.2017

Sitzung am 11.07.2017 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, Erster Bürgermeister	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	Klamet (als Vertreter für Herrn Richter)	X		
05	May	X		
06	Riexinger	X		
07	Romir (als Vertreter f. Herrn Hoser)	X		
08	Schmitt	X		
09	Dr. Weikel	X		
10	Zwittlinger-Fritz	X		
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
	insgesamt	10	0	

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

lfd. Nr.
lfd. Nr.
lfd. Nr.
lfd. Nr.

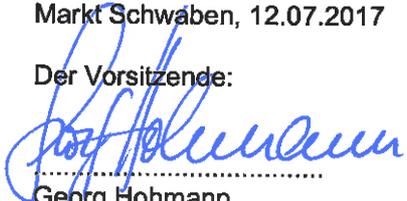
Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 12.07.2017

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:


.....
Georg Hohmann,
Erster Bürgermeister


.....
Walter Rohwer

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Hohmann stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**
Beratung und Beschlussfassung

2.1 **Antrag auf Baugenehmigung;**
Nutzungsänderung einer Gaststätte in zwei Wohnungen im UG,
Bahnhofstraße 17, Flst.Nr. 304

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf die Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses vom 13.12.2016, lfd. Nr. 2.5 sowie vom 16.05.2017, lfd. Nr. 2.2 wird verwiesen.

In der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 13.12.2016 wurde der Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Bei Vorlage eines Gesamt-Stellplatznachweises für das Wohn- und Geschäftshaus mit seinen Nutzungseinheiten inkl. der geplanten Wohnnutzungen im UG, der der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben entspricht, wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 29.03.2017 hat der Bauherr einen Antrag auf Ablösung von zwei Stellplätzen für die genannte Nutzungsänderung gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 16.05.2017 abgelehnt mit dem Hinweis, dass die Errichtung einer Duplexgarage auf dem Baugrundstück oder eine Anmietung von Stellplatzflächen in der Nähe des Baugrundstücks oder auf ähnliche Weise, zu prüfen sei.

Dieser Beschluss wurde mit der gemeindlichen Stellungnahme am 17.05.2017 ans Landratsamt Ebersberg weitergeleitet.

Inzwischen liegt uns ein Schreiben vom Landratsamt Ebersberg (Eingang Bauamt am 23.06.2017) vor. Die Prüfung durch das Landratsamt hat ergeben, dass für die geplante Nutzungsänderung auf dem Baugrundstück zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen sind.

Weiterhin teilt uns das Landratsamt mit, dass nach Aussage des vom Bauherrn beauftragten Architekten der Bau einer Duplexgarage nicht möglich sei. Lt. Landratsamt wurde nachvollziehbar dargestellt, dass der zur Verfügung stehende Platz auf dem Grundstück (der Bauherr ist nur Teileigentümer mit Sondernutzungsrecht für drei Stellplätze) nicht für die Errichtung von Duplexstellplätzen ausreicht. Auf die beiliegende Beschreibung des Parksystems mit Plan wird hingewiesen.

Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind
„bei Änderung oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können“.

Laut Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO
gilt jedoch die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze *nicht, wenn sonst die Schaffung und Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert würde.*
Das Landratsamt vertritt hier die Meinung, dass dies vorliegend der Fall wäre.

Aus diesem Grund wird der Markt Markt Schwaben unter Hinweis auf Art. 67 BayBO (Erset-

zung des gemeindlichen Einvernehmens) aufgefordert, den Antrag noch einmal im zuständigen Gremium zu behandeln und eine Entscheidung zum Einvernehmen treffen zu lassen.

Nach Ansicht des Marktes Markt Schwaben konnte der Bauherr bzw. dessen Architekt nicht ausreichend darlegen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Gemäß Art. 47 Abs. 3 Satz 2 BayBO kann die Stellplatzpflicht erfüllt werden durch „Herstellung der notwendigen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist“.

Es wurde auch nicht nachgewiesen, dass keine Möglichkeit besteht Stellplätze in der näheren Umgebung gemäß Art. 47 Abs. 3 Satz 2 BayBO herzustellen, anzumieten oder zu erwerben.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag Umbau und Nutzungsänderung einer Gaststätte in zwei Wohnungen im UG aus den oben genannten Gründen weiterhin das gemeindliche Einvernehmen **nicht**.

Die Erteilung des Einvernehmens wird in Aussicht gestellt für den Fall, dass der Stellplatznachweis ggf. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks erbracht werden kann. Die für das Vorhaben zusätzlich notwendigen Stellplätze sind gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

Der Markt sieht keine Möglichkeit zur Ablöse der Stellplatzpflicht bzw. zum Anlegen von öffentlichen Parkplätzen im räumlichen Umfeld des Baugrundstücks.

Die Verwaltung wird ermächtigt gegen die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde ggf. rechtliche Schritte einzuleiten.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Damit ist das Einvernehmen nicht erteilt worden.

2.2 Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 i.V.m. Art. 15 Denkmalschutzgesetz:

Änderungen an der Außenanlage sowie Errichtung Terrassenüberdachung und Sichtschutz, Erdinger Straße 3, Flst.Nr. 247

Sachvortrag:

Bei dem Gebäude Erdinger Straße 3 handelt es sich um ein Baudenkmal.

Gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf jede Änderung, Beseitigung, Verbringung an einen anderen Ort sowie auch Errichtung und Veränderung oder Beseitigung in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirkt, einer Erlaubnis.

Soweit Maßnahmen im Sinne des Art. 6 Abs. 1 DSchG nicht bereits einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich (Art. 15 DSchG).

Nachdem es sich bei den beantragten Maßnahmen um verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO) handelt, ist hier die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Der Antrag beinhaltet folgende Vorhaben:

1. Terrassenüberdachung

Die Antragsteller planen die bereits sanierte Terrasse im EG zu überdachen. Die Überdachung aus Metall soll direkt unter dem bestehenden Balkon mit 2 m Überstand, farblich auf die bestehende Lackierung des Balkons abgestimmt, angebracht werden.

2. Sichtschutz

Entlang der Grundstücksgrenze und des Wegs soll ein Sichtschutzzaun aus Holz mit einer max. Höhe von 2,00 m (im Plan mit 1,80 m dargestellt) errichtet werden.

3. Laubengang

Für den Weg auf den Flst.Nrn. 247 und 248 hat der damalige Eigentümer dem Markt Markt Schwaben ein öffentliches Gehrecht durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit eingeräumt.

Die Antragsteller beantragen nun die Anbringung eines Laubengangs über dem Durchgang des öffentlichen Wegs. Dieser soll in direktem Anschluss an den Sichtschutzzaun in einer Höhe von 2,30 m angebracht und mit Weinreben bepflanzt werden.

4. Gartenhäuschen

An der nordwestlichen Grundstücksecke ist die Errichtung eines Gartenhäuschens zur Aufbewahrung von Gartengeräten geplant.

5. Hochbeet

Die Grünfläche entlang des öffentlichen Wegs soll neugestaltet und ein Hochbeet angelegt werden.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den nach Art. 6 i.V.m. Art. 15 DSchG beantragten Maßnahmen:

1. Terrassenüberdachung wie im Sachvortrag beschrieben
2. Sichtschutz aus Holz in einer Höhe von max. 2,00 m
3. Laubengang (Höhe 2,30 m)
4. Gartenhäuschen
5. Hochbeet

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	0
Gegen den Beschlussvorschlag:	10

Damit ist das Einvernehmen nicht erteilt worden.

Sollte der Antragsteller eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vorlegen, aus der hervorgeht, dass aus Sicht des Denkmalschutzes keine Bedenken bestehen gegen alle oder einen Teil der geplanten Baumaßnahmen, kann der Antrag dem Ausschuss noch einmal zur Entscheidung vorgelegt werden.

2.3

Antrag auf Baugenehmigung;

Anbau eines Balkons im Dachgeschoß eines bestehenden Gebäudes,
Ebersberger Straße 19, Flst.Nr. 449/2

Sachvortrag:

Das Grundstück Flst.Nr. 449/2 befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Mehrfamilienhaus ist nach Angaben des Architekten in Gebäudeklasse 4 eingestuft (*Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²*).

Das Gebäude besitzt bereits mehrere Balkone. Der Bauherr beantragt nun an der Nordseite im Dachgeschoß des Mehrfamilienhauses die Anbringung eines Balkons mit den Maßen von 4,08 m x 1,50 m (5,77 m²).

Bei dem Balkon handelt es sich um ein nach Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO untergeordnetes Bauteil (*insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortretend*).

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag Anbau eines Balkons im Dachgeschoß des bestehenden Gebäudes Ebersberger Straße 19 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

3

Bauleitplanung

Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden;
Gemeinde Poing;

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.1 „Gewerbegebiet nördlich und westlich der Gruber Straße, südlich der Kirchheimer Allee“;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange“
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Das Verfahren zur Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans wurde eingeleitet mit Beschluss vom 10.04.2014.

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat in der Sitzung am 30.03.2017 den Bebauungsplanentwurf Nr. 54 mit Begründung zugestimmt und die Darlegung der Planunterlagen für die Öffentlichkeit beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in Poing-Nord, nördlich und westlich der Gruber Straße sowie südlich der Kirchheimer Allee und umfasst die Grundstücke Gruber Straße 46, 46 a – c sowie Gruber Straße 48.

Das Planungsziel ist die Festsetzung eines Bürostandortes/höherwertigen Gewerbe (Schaffung von Arbeitsplätzen in S-Bahn-Nähe).

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es erfolgt keine Umweltprüfung.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden hatten die Möglichkeit bis zum 23.06.2017 zur Planung der Gemeinde Poing Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung hat der Gemeinde Poing mit Schreiben vom 31.05.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen zum Planentwurf vorgebracht werden.

Der Ausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

4 Informationen und Anfragen

1. Wiederherstellung der Fahrbahndecken in der Herzog-Ludwig-Straße und in der Bahnhofstraße

Die Wiederherstellung der Oberflächen erfolgt im August und September 2017. Dem Ausschuss werden die vier Bauabschnitte der ESB erläutert. Der Vorhabenträger soll auf eine frühzeitige Abstimmung erforderlicher verkehrsrechtlicher Maßnahmen hingewiesen werden.

2. Stellplätze auf der Nordseite des Rathausgrundstücks am Weißgerberweg

Der Niederschrift über die Sitzung vom 25.04.2017 ist zu entnehmen, dass die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Auf Anfrage aus der Mitte des Ausschusses erläutert der Vorsitzende, dass die Stellplätze aufgrund eines Kommunikationsfehlers asphaltiert worden sind.

Ein Teil der Ausschussmitglieder vertritt die Auffassung, dass für die Stellplätze ein Antrag auf Befreiung von den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung und der Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen zu stellen und dem Ausschuss zur Entscheidung vorzulegen ist.

Folgende Abweichungen liegen vor:

- gemeinsame Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde nicht angelegt
- Oberfläche wurde nicht mit wasserdurchlässigem Material hergestellt
- Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsfläche erfolgen
- Stellplätze wurden nicht mit einer Grünfläche eingefasst
- Baum ist im Bereich oder in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen

3. Grün- und Biotopfläche neben dem Feuerwehrgebäude

Gefragt wird nach dem Termin für die Wiederherstellung der Grün- und Biotopfläche, weil durch den Eingriff in die Fläche auch die Oberflächenentwässerung für das Feuerwehrgebäude unterbrochen worden ist. Geprüft werden sollte, ob aufgrund der aktuell fehlenden Oberflächenentwässerung Schäden am Gebäude entstehen können.

4. Veranstaltung im Sportpark am letzten Wochenende

Ein Teil des bei der Veranstaltung verwendeten Silber- und Goldkonfettis ist vom Veranstalter nicht beseitigt worden. Nach der Veranstaltung lagen noch Konfettireste auf Wegen und anderen Flächen herum.

5. Abdeckungen für die Matten im Sportpark

Gefragt wird, wann mit einer Bestellung der Abdeckungen gerechnet werden kann, weil ein entsprechender Beschluss des Marktgemeinderats seit längerem vorliegt.

Der Vorsitzende erläutert, dass zunächst die Genehmigung des Haushaltsplans 2017 abge-

wartet werden musste und es aufgrund eines personellen Engpasses im Bereich der Gebäude- und Sportstättenverwaltung zunächst die Arbeiten, die höchste Priorität haben, zu erledigen sind. In diesem Zusammenhang spricht er den unbedingt erforderlichen Brandschutz in der Mittelschule und die andauernden Vandalismusvorfälle in der Schule bzw. am Schulgebäude an.

6. Brandschutz und Elektroinstallation Grafen-von-Sempt-Mittelschule

Gefragt wird nach den Kosten für die bereits getätigten und noch erforderlichen Leistungen für die Herstellung des Brandschutzes.

Der Vorsitzende erläutert, dass die laufenden Arbeiten zur Herstellung des Brandschutzes und an den Elektroanlagen keine Sanierung darstellen, sondern lediglich Maßnahmen zur Sicherung des Schulbetriebs. Damit soll der Verlust der Betriebserlaubnis für die Mittelschule verhindert werden.