

**Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses****Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG**  
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 10.05.2017

Sitzung am 16.05.2017 - 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	Lampart (Vertreter f. Frau May)	X		
05	Richter	X		
06	Rixinger	X		
07	Romir (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.

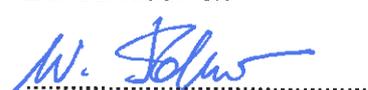
Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 17.05.2017

Der Vorsitzende:

Georg Hohmann  
Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:



Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:04 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;**

Errichtung einer Einfriedung, Finsinger Straße 81, Flst.Nr. 1163/2

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Für den geplanten Geh- und Radweg an der Finsinger Straße (EBE 18) ist u. a. der Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1165 u. 1167 (Finsinger Straße 84 u. 84 a) durch den Straßenbaulastträger erforderlich.

Durch die Verschiebung der Grundstücksgrenze müsste der bestehende Zaun versetzt bzw. erneuert werden.

Der geschlossene Metallzaun soll zwischen 1,30 und maximal 1,65 m hoch werden. Eine Veränderung der Zufahrtssituation ist ebenfalls vorgesehen.

Die Nachbarunterschriften zu dem beantragten Vorhaben liegen vor.

Gemäß Art. 57 Abs. 7 a Bayerische Bauordnung sind „*Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich*“ verfahrensfrei.

Nachdem sich das Grundstück im Außenbereich befindet, ist hierfür ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

In einem am 11.11.2016 mit Vertretern des Landratsamtes (Bauaufsichtsbehörde) geführten Gespräch wurde u. a. der optisch massiv wirkende Eindruck einer blickdichten Einfriedung auf der straßenseitig gesamten Länge des Grundstücks thematisiert. Ein solcher könnte durch eine beidseitig abschnittsweise Eingrünung des Zauns gemildert werden.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Flst.Nr. 1163/2 das gemeindliche Einvernehmen. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob eine teilweise Begrünung des geplanten Zauns auf dem Grundstück des Antragstellers mit einheimischen Pflanzen beauftragt werden kann, um den massiven Eindruck einer durchgehend blickdichten Einfriedung abzumildern.

Abstimmung:

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

2.2 **Antrag auf Ablösung von 2 Stellplätzen;**

Nutzungsänderung einer Gaststätte in zwei Wohnungen im Untergeschoss,  
Bahnhofstraße 17, Flst.Nr. 304

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.5 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 13.12.2016 wird verwiesen.

Für das Grundstück Bahnhofstraße 17 liegt ein Antrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung vor.

Der Antrag beinhaltet die Umnutzung einer Gaststätte in zwei Wohnungen im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes. Der Haupt- und Bauausschuss beschloss in der Sitzung am 13.12.2016 die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens. Durch die beantragte Nutzungsänderung würde die bisherige Wechselwirkung für die Stellplätze entfallen. Die Stellplatzfrage ist damit für das aktuelle Vorhaben nicht geklärt. Im Gremium bestand in der Sitzung am 13.12.2016 Einigkeit darüber, dass bei Vorlage eines Gesamt-Stellplatznachweises für das Wohn- und Geschäftshaus mit seinen Nutzungseinheiten inkl. der geplanten Wohnnutzungen im Untergeschoss die Erteilung des Einvernehmens erfolgen könnte. Mit Beschluss vom 13.12.2016 wurde die Erteilung des Einvernehmens für den Fall in Aussicht gestellt, dass ein Antrag mit Stellplatznachweis entsprechend den Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorgelegt wird.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen für Vorhaben, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, ergibt sich aus Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung.

Beim Markt ist der Antrag vom 29.03.2017 auf Ablöse von zwei Stellplätzen bzgl. dieser Nutzungsänderung eingegangen. Gemäß vorgenanntem Antrag hat das Landratsamt Ebersberg dem Antragsteller mitgeteilt, dass für das Vorhaben zwei zusätzliche Stellplätze hergestellt werden müssen. Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Abschluss eines Ablösungsvertrages für die beiden Stellplätze gemäß § 4 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO kann die Stellplatzpflicht auch erfüllt werden durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

Art. 47 Abs. 4 BayBO regelt, dass die Gemeinde den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden hat für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Vom Bauamt des Landratsamtes erhielt die Verwaltung die telefonische Auskunft, dass das Landratsamt im Falle einer Versagung des Einvernehmens voraussichtlich gegenüber dem Antragsteller eine Befreiung von den zwei zusätzlich benötigten Stellplätzen erteilen wird.

Für den Fall, dass der Markt der Ablöse der nachzuweisenden Stellplätze in diesem Fall zustimmt, muss davon ausgegangen werden, dass in anderen vergleichbaren Fällen (insbesondere im Bereich der Anträge auf Nachverdichtung im Innenbereich, für den es keinen Bebauungsplan gibt), die Zustimmung zur Ablöse beantragt wird.

Dem Antrag ist nicht zu entnehmen, ob der Bau von z. B. Duplexparkgaragen auf dem Baugrundstück oder der Anmietung von Stellplatzflächen auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks vom Antragsteller geprüft worden ist.

In diesem Zusammenhang wird auf das Vorhaben, das auf dem in der Nähe liegenden Grundstück Bahnhofsallee 7 verwirklicht werden soll, verwiesen. Die Verhältnisse auf dem

Grundstück sind beengter als auf dem Baugrundstück Bahnhofstraße 17 und der Bauherr hat keine Befreiung von den Regelungen der Stellplatzsatzung beantragt. Auf dem Grundstück Bahnhofsallee 7 wird die Stellplatzpflicht in der Weise erfüllt, dass sowohl Duplexparker als auch ein Parklift mit drei übereinander liegenden Stellplätzen ins Gebäude integriert werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Ablösung für die durch die Nutzungsänderung zwei zusätzlich auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 benötigten Stellplätze wird **nicht** zugestimmt.  
Zu prüfen ist, ob die Stellplatzpflicht erbracht werden kann durch den Bau einer Duplexgarage auf dem Baugrundstück, der Anmietung von Stellplatzflächen in der Nähe des Baugrundstücks oder auf ähnliche Weise.

Abstimmung:

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

**Damit ist der Antrag auf Abschluss einer Ablösevereinbarung abgelehnt.**

2.3

**Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung;**

Errichtung und Betrieb eines Schmelzofens in der Halle 2 auf dem Grundstück Im Wiegenfeld 10 durch die Magna BDW technologies GmbH (im Austausch für den bestehenden Trommelofen)

Sachvortrag:

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung“ befindliche Grundstück Im Wiegenfeld 10, Fl.Nr. 927 liegt ein Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zum vorzeitigen Errichtungsbeginn nach § 8 a BImSchG vor.  
Die Magna BDW technologies GmbH plant die Errichtung und den Betrieb eines neuen Schmelzofens in der bestehenden Halle 2. Der vorhandene Trommelofen soll abgebaut werden. Mit der Errichtung des neuen Schmelzofens soll eine Erhöhung der Schmelzleistung erzielt werden.

Das Landratsamt Ebersberg hat mit Schreiben vom 11.04.2017 mitgeteilt, dass mit dem Genehmigungsantrag aufgrund der hohen Eilbedürftigkeit weiterhin die Zulassung des vorzeitigen Errichtungsbeginns für das Änderungsvorhaben beantragt wird. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt –Sachgebiet Immissionsschutz– hat die Verwaltung hierzu die Zustimmung erteilt. Gemäß telefonischer Mitteilung des zuständigen Mitarbeiters des Landratsamtes wird die Zulassung des vorzeitigen Errichtungsbeginns für die Bodenplatte und das Aufstellen des Ofens in der Halle voraussichtlich Mitte Mai 2017 erfolgen bzw. erteilt. Die Entscheidung über die notwendige Errichtung eines Kamins wird im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme getroffen.

Das geplante Änderungsvorhaben in der bestehenden Halle 2 unterliegt gemäß den Bestimmungen des BImSchG grundsätzlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht im förmlichen Verfahren. Die Schmelzanlage für Nichteisenmetalle stellt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Nebenanlage zur Gießerei für Nichteisenmetalle dar. Beide Anlagen werden voraussichtlich in einem gemeinsamen Verfahren genehmigt.

Nach Kenntnis der Verwaltung wird das Landratsamt voraussichtlich das Aufstellen eines Kamins von insgesamt 21,5 m fordern. Nach Festsetzung A.5.c des Bebauungsplans können aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in einem bestimmten Bereich des als Industriege-

biet festgesetzten Bereichs einzelne Anlagen zugelassen werden, die die festgesetzte Höhe von 13 m überschreiten. Es wird sich bei dem Kamin nicht um eine freistehende bauliche Anlage handeln. Der Kamin wird in das Gebäude integriert und dieses überragen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass durch die Errichtung und den Betrieb des Schmelzofens Jasper 4 in Halle 2 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu berücksichtigen wären; eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Fl.Nr. 927 (Im Wiegenfeld 10) vorliegenden Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines neuen Schmelzofens in der Halle 2 (im Austausch für den bestehenden Trommelofen) wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Zu der benötigten Befreiung von der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung der maximal zulässigen Höhe wird für das Aufstellen des notwendigen Kamins das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt. Einer Höhe des Kamins von bis zu maximal 21,5 m wird zugestimmt.

Mit der vorstehenden Entscheidung sind keine Zustimmungen zu weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder zu einer Änderung der Menge oder der Qualität des durch den Betrieb in die Kanalisation eingeleiteten Abwassers verbunden.

Abstimmung:

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

**3 Bekanntgabe von Eilentscheidungen**

**3.1 Mittelschule Markt Schwaben – Notreparatur – Installation einer Heizungsleitung (Ersatz) für den Heizkreislauf „Langbau“**

Auftragsvergabe - Installation von Heizungsleitungen an die Firma Heubel GmbH;

Sachvortrag:

Aufgrund einer Undichtigkeit in einer Heizleitung wurde der Heizkreislauf für die Heizungen im „Langbau“ vom Gebäudemanagement außer Betrieb genommen. An einem Revisions-schacht, der in der Nähe der vermuteten Leckage ist, wurde festgestellt, dass sich das durch die Leckage austretende Wasser dort sammelt. Nach dem Entfernen der Rohrisolierung zeigte sich, dass die Heizungsleitung stark korrodiert ist.

Für eine Leckageortung wurde die Fa. Müller Messtechnik beauftragt. Dabei wurde eine Leckage in einem Bereich lokalisiert, in dem die Heizleitung in einem unzugänglichen Versorgungsschacht verlegt wurde.

Während einer Vor-Ort-Begehung mit dem zur technischen Beratung hinzugezogenen Herrn Wiesmaier vom Ingenieurbüro Wiesmaier, wurden die Möglichkeiten einer Reparatur für die bestehende Heizungsleitung besprochen. Eine lokale Reparatur der verbauten Leitung erweist sich als äußerst aufwendig. Zudem würde bei dem festgestellten maroden Zustand der Heizungsleitungen eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit bestehen, dass weitere Undichtigkeiten auftreten werden. Deswegen wurde es für die unzugänglichen Bereiche als sinnvoll erachtet, die Leitungen neu zu verlegen. Die Maßnahme ist aufgrund der kühlen Witterung dringlich.

Das Ing.-Büro Wiesmaier hat kurzfristig ein Leistungsverzeichnis für die notwendigen Arbeiten erstellt und von zwei Firmen jeweils ein Angebot erhalten.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote empfahl das Ing.-Büro Wiesmaier die Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter Firma Heubel, Höhenkirchen (brutto 35.233,52 €).

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind für die Maßnahme im Haushaltsansatz 2017 auf der Haushaltsstelle 21300.94501 (Mittelschule Hochbau) nicht enthalten und somit überplanmäßige Ausgaben. Im Zuge einer Eilentscheidung beauftragte der Erste Bürgermeister Georg Hohmann die Firma Heubel GmbH, Höhenkirchen, mit Auftrag vom 03.05.2017 für eine Installation von Heizungsleitungen zu den Bedingungen Ihres Angebotes vom 28.04.2017 durchzuführen.

Der Ausschuss nimmt diese Entscheidung zur Kenntnis.

#### 4 Informationen und Anfragen

##### 1. Mittelschule Markt Schwaben – Notreparatur – Installation einer Heizungsleitung

Aus der Mitte des Ausschusses wird angefragt, wie hoch die Kosten für die Reparatur (Planung und Ausführung) gewesen sind. Um Information des Ausschusses wird gebeten.

##### 2. Internationales Fest der Kinder am 20.05.2017

Das Internationale Fest der Kinder wurde wegen der schlechten Wettervorhersage abgesagt.

##### 3. Bürgerversammlung am 18.05.2017

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die diesjährige Bürgerversammlung am 18.05.2017 stattfindet.

##### 4. Parkverhalten/Parkplatzsituation am Marktplatz

Aus der Mitte des Ausschusses wird angefragt, ob das Ordnungsamt im Bereich der Grundstücke Marktplatz 6 – 12 Poller aufstellen lassen kann, weil die Verkehrsteilnehmer ihre Fahrzeuge häufig so auf dem Gehweg parken, dass dieser von Fußgängern, insbesondere denen, die einen Kinderwagen o. ä. mit sich führen, nicht oder fast nicht benutzt werden kann.