

1 **Eröffnung der Sitzung**

Zweiter Bürgermeister Hones stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

1. Hoser – Lippacher GbR;

Antrag auf Bauvorbescheid;

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Zinngießergasse,
Flst.Nr. 106/0 + 106/1.

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 09.12.2014 wird verwiesen.

Der Architekt Herr Dipl.-Ing. Sebastian Kruppa ist zur Sitzung geladen.

Für das ca. 926 m² große Baugrundstück wurde durch den Haupt- und Bauausschuss die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und einer GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,45 die Zustimmung erteilt.

Die Bebauung des Grundstücks an der Zinngießergasse richtet sich nach § 34 BauGB. Das heißt, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im „Mischgebiet“.

Die nun vorliegende Planung sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses bei geschätzten 10 Wohneinheiten mit 15 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 2 Stellplätze oberirdisch entlang der Zinngießergasse auf dem eigenen Grundstück vor.

Die Baumassenzahlen für die geplante Bebauung wurden wie folgt berechnet:

GFZ geplant 0,83, GRZ geplant 0,43. In einer Analyse werden die Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen der Umgebung vorgestellt und erläutert.

Die Abstandsflächen sind nach Aussage des hierfür verantwortlichen Architekten auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die Einhaltung der Abstandsflächen trägt der planende Architekt bzw. der Bauherr die Verantwortung und im Zweifel darüber obliegt die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde.

Im Vorbescheid wurde eine Analyse der baulichen Umgebung und folgende Fragestellungen zum Bauvorhaben eingereicht:

- „Die Traufhöhen der baulichen Umgebung wurden, wie im Plan angegeben, aufgemessen bis 7,7 m über Gelände (Fl.Nr. 122/1, dem Vorhaben südlich gegenüber liegend).

Frage 1: Kann unter Bezug auf § 34 BauGB für das Vorhaben mit einer Traufhöhe von

bis zu 7,5 m über Gelände geplant werden?

- Die Firsthöhen der baulichen Umgebung wurden wie im Plan angegeben aufgemessen bis 12,1 m über Gelände (Fl.Nr. 98, dem Vorhaben nördlich gegenüber liegend).

Frage 2: Kann unter Bezug auf § 34 BauGB das Vorhaben mit einer Firsthöhe von bis zu 12,0 m geplant werden?

- Die Dachneigungen der baulichen Umgebung wurden wie im Plan angegeben mit bis zu 39° ermittelt.

Frage 3: Kann unter Bezug auf § 34 BauGB das Vorhaben mit einer Dachneigung von bis zu 38° geplant werden?

- Die Geschosigkeit der baulichen Umgebung wurden wie im Plan angegeben mit überwiegend E + 1 + D ermittelt.

Frage 4: Kann unter Bezug auf § 34 BauGB das Vorhaben mit einer Geschosigkeit E + 1 + D geplant werden?

- Die Baukörpergrößen (Länge und / oder Breite) der baulichen Umgebung wurden wie im Plan angegeben, gemessen mit 26,66 m und 29,00 m (Fl.Nr. 98, dem Vorhaben nördlich gegenüber), 28,26 m (Fl.Nr. 117/3, östlich des Vorhabens) und 31,09 m (Fl.Nr. 122/1, dem Vorhaben südlich gegenüber).

Frage 5: Kann unter Bezug auf § 34 BauGB das Vorhaben mit Länge bzw. Breite von bis zu 28,00 m x 24,00 m geplant werden? Eine Baukörpergliederung und –ausrichtung soll aus dem Grundriss heraus folgerichtig geschehen, die Gebäudeabmessungen werden dabei die Abstandsflächenregelungen nach Art 6 BayBO uneingeschränkt eingehalten.

- Die nach Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Markt Schwaben nachzuweisenden Stellplätze (bei geschätzt 10 WE = 15 STPL) müssen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden (daraus 2 Besucherstellplätze würden oberirdisch entlang der Zinngießergasse, aber auf eigenem Grundstück, errichtet werden).

Frage 6: Kann die TG-Zufahrt(srampe) mit Blick auf die geplanten / laufenden Umgestaltungsarbeiten der Zinngießergasse wie dargestellt in der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks angeordnet werden?

- Die Nutzung der baulichen Umgebung wurde mit ausschließlich „Wohnen“ festgestellt.

Frage 7: Kann unter Bezug auf § 34 BauGB das Vorhaben ebenfalls ausschließlich mit einer Nutzung „Wohnen“ geplant werden?“

Anhand der eingereichten Planunterlagen wird das geplante Bauvorhaben vorgestellt und die Fragestellungen dazu erläutert.

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt zu den Fragestellungen wie folgt Stellung:

Zu Frage 1 – Eine Traufhöhe bis 7, 50 m ist zulässig.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Zu Frage 2 – Eine Firsthöhe von bis zu 12,0 m ist zulässig.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Zu Frage 3 – Eine Dachneigung bis 38° ist zulässig.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Zu Frage 4 – Eine Geschoßigkeit E + 1 + D ist zulässig.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Zu Frage 5 – Um die angegebenen Baukörpergrößen verwirklichen zu können, ist es erforderlich, dass die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO uneingeschränkt eingehalten werden. Die Verantwortung über die Einhaltung der Abstandsflächen obliegt der Bauherrenschaft bzw. dem bevollmächtigten Architekten. Im Zweifel darüber ist für die Prüfung die Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	5
Gegen den Beschlussvorschlag:	4

Die Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben zu errichten.

Zu Frage 7: Eine reine Nutzung als „Wohnen“ ist zulässig.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	8
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

Durch die Bauherrenschaft wurde eine Nachbarbeteiligung durchgeführt.

In Vertretung des Verwalters von Flst.Nr. 102/0 wurde wegen der geplanten massiven Bebauung, die sehr nahe an die Grundstücksgrenze der Eigentümer errichtet werden soll, die nachbarliche Zustimmung nicht erteilt. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass nahe der Grundstücksgrenze eine Esche steht, die durch das geplante Bauvorhaben im Wurzelbereich nicht beschädigt werden darf.

Die Eigentümer von Flst.Nr. 108/0 + 109/0 sowie 122/0 und 122/1 haben dem Bauvorhaben ohne Einwände zugestimmt.

Die Eigentümer von Flst.Nr. 104/0 haben nach Aussage des Bauherrn dem Bauvorhaben mündlich zugestimmt, geben aber keine Unterschrift um weiterhin schriftliche Unterlagen vom Landratsamt zum Genehmigungsverfahren zu erhalten.

Der Eigentümer von Flst.Nr. 103/0 wurde von dem Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt, eine Stellungnahme liegt uns nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Bauvorbescheid Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	4
Gegen den Beschlussvorschlag:	5

Hinweis: Die Beratung und Beschlussfassung erfolgte ohne Marktgemeinderat Manfred Hoser aufgrund persönlicher Beteiligung.

2. Hacker-Wolfrum, Sandra und Hacker, Andreas:

Antrag auf Bauvorbescheid;

Sanierung der Bestandswohnung und Nutzungsänderung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile zu Wohn- und Nutzflächen, Poinger Straße 55, Flst.Nr. 776/2.

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu behandeln.

Vorgesehen ist das Bestandshaus und die Nebengebäude zu sanieren und in Teilbereich zu Wohnraum für den Eigenbedarf auszubauen.

Für eine weitere Wohnnutzung im Gebäudeteil 1, ehemaliges Bauernhaus, ist nach Auskunft des Bauherrn eine energetische Sanierung der Außenwände und der Decken mit einer tiefgreifenden Überarbeitung des Bestandes erforderlich. In diesem Gebäude sollen künftig Arbeitszimmer, Wohnräume und im Dachgeschoß lediglich eine Abstellkammer, entstehen.

Im Erdgeschoß des Gebäudeteils 2 waren lt. Angaben des Bauherrn früher vermutlich die Stallungen untergebracht. Das Dachgeschoß wurde bis zuletzt als Getreidelager, d. h. landwirtschaftlich genutzt. Im EG wurden in der nahen Vergangenheit Wohnräume eingebaut. Der Bereich benötigt im gleichen Maße eine energetische und substanzielle Sanierung wie der Gebäudeteil 1.

Geplant ist hier das Erdgeschoß zu sanieren und das Obergeschoß zu erneuern.

Für die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Dachgeschosses in Schlafzimmer, Bad und Treppenaufgang ist eine Erneuerung der Holzkonstruktion notwendig.

Der Gebäudeteil 3, die Scheune, ist lt. Bauherr durch die Fundamentsetzungen und die ständige Feuchtigkeitseinwirkungen sehr marode. Besonders davon betroffen sind die Schwellen sowie die Anschlussbereiche der Pfosten und Verstreben der Holzkonstruktion

im unteren Bereich zur Gründung hin.

In der vom Bauherrn derzeit angedachten Planung soll die Scheune inkl. Dachkonstruktion erneuert werden. Im EG sollen Garagen und der Heizungsraum mit Brennstofflagerraum sowie im OG Kinderzimmer entstehen.

Anhand der eingereichten Bauvorlagen wird das Vorhaben vorgestellt und erläutert.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Bauvorbescheid Sanierung der Bestandswohnung und Nutzungsänderung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile zu Wohn- und Nutzflächen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

3

Antrag von Eigentümern der Wohnanlage WA III des Wohngebiets am Bürgerfeld

Öffnung von zwei „inneren Wegen“ der Wohnanlage an den westlich verlaufenden öffentlichen Weg
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

I Ausgangssituation

Das Baugebiet Bürgerfeld WA 3 ist bis dato nicht abgenommen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet die Freianlagen im WA 3 gemäß Bebauungsplan wieder herzustellen. Im Zuge dieser Herstellung wurden die Eigentümerwege zum öffentlichen Weg hin (siehe Plan), mittels eines Jägerzaunes verschlossen. Die Abnahme des WA 3 kann somit nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgen. Ein Termin hierzu steht noch nicht fest.

Die WEG hat über die Marktgemeinderätin Frau Anja Zwitter-Fritz den Antrag gestellt, die Zuwegung (Weg 1+ 2) zum westlich verlaufenden öffentlichen Weg offen zu halten. Dies ist nach Abnahme möglich, wenn die WEG die Anbindung von Weg 1 mit einer evtl. notwendigen Treppe mit seitlicher Fahrradrampe und Weg 2 mit einen behindertengerechten Zugang an den öffentlichen Weg fachgerecht und nach den anerkannten Regeln im Straßen- und Wegebau ausführt.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt dem Antrag zur Öffnung der Wege 1 und 2 unter folgenden Bedingungen zu. Die WEG übernimmt die Bauarbeiten zur Öffnung der Wege 1 und 2. Ebenso wird der Einbau einer evtl. benötigten Treppe mit seitlicher Fahrradrampe bei Weg 1 und ein behindertengerechter Zugang bei Weg 2 von der WEG übernommen. Außerdem verpflichtet sich die WEG, die Räum- und Streupflicht für die Abschnitte vom Eigentümerweg zum öffentlichen Weg hin, zu übernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	8
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

4 **Bauleitplanung;**

Umplanung des „Sondergebiets Hotel“ im Plangebiet „Bürgerfeld I“;

Projektentwicklung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§12 BauGB);
Einreichung eines Vorhabenplans durch die Delius Immobilien AG;
Information

Die Delius Immobilien AG Aschheim Dornach hat zur Behandlung in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates einen Antrag für einen Vorhabenplan eingereicht, aus dem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden soll. Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Gebäudes mit kleinen möblierten Wohnungen für ein „zeitlich begrenztes Wohnen“. Der Vorhabenplan bezieht sich auf das Grundstück F1StNr. 324/12 im „Bürgerfeld“, das bisher im Bebauungsplan als „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen ist.

5 **Bündelausschreibung Strom;**

Neuer Vertrag ab 2018
Vorberatung
Beschlussempfehlung an den Marktgemeinderat

Sachvortrag:

Derzeit hat der Markt Markt Schwaben einen Stromliefervertrag mit den Gemeindewerken Oberhaching, dessen Vertragslaufzeit am 31.12.2017 endet.

Der Markt Markt Schwaben hat einen jährlichen Stromverbrauch von rund 1.600.000 kWh (sämtliche Liegenschaften und Straßenbeleuchtung). Da der jährliche Schwellenwert von 1.000.000 kWh/Jahr überschritten wird, hat der Markt Markt Schwaben die Stromlieferung europaweit zu vergeben.

Der Landkreis Ebersberg beabsichtigt eine landkreisweite Strombündelausschreibung durchzuführen. Deswegen hat das Landratsamt Ebersberg am 01. Juli 2015 Vertreter aller Landkreismunicipalitäten zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Dabei stellten die Fa. Kommunalberatung und Service GmbH (KUBUS (Bayerischer Gemeindetag ist Anteilseigner)) und das IB Specht ihre Ausschreibungskonzepte für eine Strombündelausschreibung den Gemeindevertretern vor.

Die Ausschreibungskonzepte beider Anbieter folgen den Leitlinien des Umweltbundesamtes („Arbeitshilfe für eine europaweite Ausschreibung der Lieferung von Ökostrom im offenen Verfahren“). Darin sind Kriterien vorgegeben, deren Ziel der Neubau von regenerativen Energieerzeugungsanlagen ist. Zudem haben die Stromlieferanten bei der Angebotsabgabe Nachweise für die „Ökostromlieferung“ abzugeben.

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung stellte das Landratsamt Ebersberg per Email die Angebote der Fa. KUBUS und dem IB Specht gegenüber (siehe Anhang 1). Zudem sind vom Landratsamt Ebersberg die Ausschreibungskosten der beiden Wettbewerber und Rechenbeispiele für Mehrkosten „Ökostrom“ (siehe Anhang 2) an die Teilnehmer der Informationsveranstaltung verteilt worden.

Die Fa. KUBUS gibt in Ihrem Ausschreibungskonzept für die Durchführung der Strombündelausschreibung eine sehr enge Zeitschiene vor. Deshalb haben sich die Gemeinden bis zum 30.09.2015 zu entscheiden, ob sie an der Strombündelausschreibung der Fa. KUBUS teilnehmen wollen.

Für die Strombündelausschreibung des IB Specht haben sich bereits per Gemeinderatsbeschluss die Gemeinden Poing, Vaterstetten und Frauenneuharting entschieden.

Die Marktgemeindeverwaltung empfiehlt, dass das IB-Specht für eine Strombündelausschreibung beauftragt werden soll. Neben den geringeren Ausschreibungskosten wird zudem der Strombedarf aller Verbrauchsstellen durch das IB Specht ermittelt. Dadurch wird die Marktgemeindeverwaltung entlastet. Außerdem hat das Ausschreibungskonzept des IB Specht eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Stromabnahmestruktur. Dies ist hinsichtlich der zukünftigen Stromvermarktung der „Regenerativen Energie Ebersberg eG“ (REGE) ein beachtenswerter Nebeneffekt.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des noch ausstehenden Klärungsbedarfs spricht der Haupt- und Bauausschuss keine Empfehlung an den Marktgemeinderat aus.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

6 **Informationen und Anfragen**

Herr Zweiter Bürgermeister Albert Hones gibt bekannt, dass eine Arbeitsgruppe für „Förderrichtlinien“ aufgerufen wurde. Der ursprünglich geplante Termin am 31.08.2015 findet aufgrund der derzeitigen Urlaubszeit nicht statt. Ein neuer Termin wird noch bekannt gegeben.

Aus der Mitte des Haupt- und Bauausschusses werden Anfragen wie folgt beantwortet:

1. Die beiden defekten Aufzüge im Bahnhofsbereich wurden bereits zum Teil instand gesetzt. Der Aufzug auf der Südseite konnte bereits wieder in Betrieb genommen werden, lediglich der nördlich stehende Aufzug konnte aufgrund von Lieferschwierigkeiten des benötigten Sicherheitsglases noch nicht repariert werden. Laut Auskunft der Deutschen Bahn AG wird dies in KW 36 geschehen.
2. Die bis dato gesperrten Parkplätze im P&R Gebäude werden schnellstmöglich wieder geöffnet.
3. Einbahnstraße „Alte Bräuhausgasse“:
Die vom LRA Ebersberg auferlegten Boller werden in den nächsten vierzehn Tagen gesetzt. Aufgrund von für die Fernwärme noch notwendigen Sanierungs- und Wasserarbeiten muss mit der Asphaltierung der Straße noch abgewartet werden.