

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

Einladung/Bekanntmachung am 17.10.2018

Sitzung am 23.10.2018. - lfd. Nr. 1 - 6

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entschuldigt / unentschuldigt	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hones, Zweiter Bürgermeister	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser	X		
05	Klamet (als Vertreter für Herrn Richter)	X		
06	May	X		
07	Riexinger	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		

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

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

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 23.10.2018

Der Vorsitzende:

Albert Hones
Zweiter Bürgermeister

Der Schriftführer:



Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:51 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

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

2. **Bauanträge und Bauvoranfragen**

Beratung und Beschlussfassung

2.1 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung;

Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und eines Müll- und Fahrradhäuschens sowie Abbruch des bestehenden Wohnhauses,
Finsinger Straße 17, Flst.Nr. 370/3;

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück im Bereich von Wohnbauflächen (W).

Nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses ist der Neubau eines Doppelhauses geplant.

Das Grundstück hat eine Größe von 813 m². Vorgesehen ist die Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils KG, EG, OG + DG (kein Vollgeschoss). Die zu überbauende Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das Grundstück mit 359,64 m², Grundflächenzahl (GRZ) = 0,44, angegeben. Die Geschoßfläche für das geplante Doppelhaus wird mit 299,39 m² und somit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,368 errechnet. Die lt. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Obergrenzen für die GRZ mit 0,4 sowie GFZ mit 1,2 werden nicht überschritten.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden beteiligt. Die Unterschriften hierzu liegen vor.

Für die geplanten Doppelhaushälften mit jeweils 140,5 m² Wohnfläche sind insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Diese sollen jeweils durch die Errichtungen von 1 Garage, 1 Stellplatz vor den Haushälften und 1 Stellplatz (größer als 5,25 m x 2,8 m) vor den Garagen nachgewiesen werden.

Auf Grund der Situierung der beiden Stellplätze jeweils unmittelbar vor der, für diese Häuser zugeordneten Garage, handelt es sich bei den Garagen um sogenannte „gefangenen Stellplätze“. Hierfür ist eine Befreiung von Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. einer Abweichung nach Art. 63 BayBO von § 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben erforderlich.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Anlagen, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen sind die Anforderungen an die „geeignete Beschaffenheit“ nicht gegeben, weil ihre Benutzbarkeit vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers abhängt.

Nachdem die Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben nicht ausdrücklich die Errichtung von hintereinander angeordneten Stellplätzen, die einer Wohneinheiten zugeordnet sind, zulässt, ist hier ein Antrag auf Abweichung erforderlich.

Dieser liegt dem Bauantrag bei und wird damit begründet, dass es sich bei den Doppelhaushälften um jeweils nur eine Wohneinheit handelt. Eine Umwandlung in zwei Wohneinheiten sei baulich nicht möglich. Das Grundstück soll geteilt werden. Nachdem eine zentrale Zufahrt nicht geplant sei, würde jede Wohneinheit seine eigene Zufahrt benötigen. Die Anordnung von jeweils drei freien Stellplätzen pro Parzelle würde zudem eine komplette

Versiegelung darstellen. Es bliebe kein Raum für eine ortverschönende Begrünung. Zudem würde sich durch Vergrößerung des Zufahrtbereichs das Doppelhaus nach Süden verschieben, was ein Verlust an Grünbereich zum Nachteil von Umwelt und Kleintiere und einen Nachteil für den Nachbarn im Osten bedeuten würde.

Die Verwaltung befürwortet die Regelung, dass bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser die notwendigen Stellplätze in Reihe hintereinander angeordnet werden können. Dies gilt nur, wenn diese Stellplätze jeweils der gleichen Nutzungseinheit zugeordnet werden. Werden diese vor einer Garage errichtet, so ist ein Stauraum / Stellplatz von mindestens 5 m Länge erforderlich. Die Fahrzeuge dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Diese genannten Bedingungen wären bei diesem Bauantrag erfüllt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss 1:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für den Bauantrag „Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und eines Müll- und Fahrradhäuschens sowie Abbruch des bestehenden Wohnhauses“ sowie für die oben im Sachvortrag beschriebenen Befreiung von Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. einer Abweichung nach Art. 63 BayBO von der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

Beschluss 2:

Der Haupt- und Bauausschuss ermächtigt die Verwaltung für künftige Anträge auf Baugenehmigung für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern hinsichtlich der Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen (siehe Sachvortrag) eine Entscheidung auf dem Verwaltungsweg zu treffen. Eine Zustimmung ist in den Fällen denkbar, in denen die zwei hintereinanderliegenden Stellplätze von Bewohnern derselben Wohneinheit in einem Einfamilien- oder Doppelhaus genutzt werden.

Abstimmung:

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

2.2 Antrag auf Baugenehmigung mit Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;

Neubau eines Geschäftshauses mit Betriebsleiterwohnung im EG,
Henleinstraße 6 a, Flst.Nr. 1060/137;

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.6 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 29.08.2017 wird verwiesen.

In der o. g. Sitzung wurde der Vorbescheid für den Neubau von zwei Gewerbegebäuden auf dem Grundstück Flst. Nr. 1060/137 behandelt.

Der Verwaltung liegt jetzt der Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Betriebsleiterwohnung für den südlichen Grundstücksteil vor.

Das Gebäude ist mit einer zu überbauenden Grundfläche von 334 m² und einer Geschoßfläche von 644 m² geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,16 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,31 angegeben.

Im Erdgeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von 105,77 m² geplant. Gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Für das geplante Bauvorhaben werden insgesamt 14 Stellplätze nachgewiesen. Lt. Bebauungsplan ist der Stellplatznachweis nach den Richtzahlen gemäß MABl Nr. 6/78 vom 12.02.1978 zu berechnen. Der vorliegende Stellplatznachweis entspricht diesen Richtzahlen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Beim Antrag auf Vorbescheid lagen die Unterschriften der Nachbarn vor.

Für den Antrag auf Baugenehmigung werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 52 / Neufassung des Bebauungsplanes Bürgerfeld, hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“ erforderlich und wie folgt beantragt:

1. Errichtung von 6 Stellplätzen südlich der Baugrenze zur Henleinstraße

Durch die Errichtung der Stellplätze wird die Baugrenze im Süden auf eine Länge von 5,00 m und einer Tiefe von ca. 11,20 m überschritten.

Mit Vorbescheid des Landratsamts Ebersberg vom 02.11.2017 wurde die Überschreitung der südlichen Baugrenze mit den Stellplätzen auf eine Länge von 5,00 m und einer Tiefe von ca. 12,20 m für zulässig erklärt.

Begründung des Antragstellers hierfür:

„Es wurden bereits Stellplätze im Vorbescheid südlich der Baugrenze genehmigt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar u. die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“

2. Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe von 7,50 m

Laut Bebauungsplan ist für dieses Grundstück eine max. zulässige Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt. Die Wandhöhen werden gemäß Antrag traufseitig um 0,15 m auf 7,65 m und giebelseitig um 0,96 m auf 8,46 m überschritten.

Im vorgenannten Vorbescheid wurde die Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit dem Pultdachfirst um 0,55 m erteilt.

Begründung des Antragstellers:

„Wir halten die Überschreitung für geringfügig und städtebaulich vertretbar u. die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“

3. Teilweise Überschreitung der Baugrenze im Süden um 2,0 m (Laden)

Durch die geplante Verkaufsfläche und Vordachbereich im Erdgeschoss wird die Baugrenze um 2,00 m auf einer Fläche von ca. 24 m² überschritten.

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben
am 23.10.2018

lfd. Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 5

Diese Überschreitung war im Vorbescheid nicht vorgesehen und wurde somit auch nicht behandelt.

Begründung des Antragstellers:

„Wir halten die Überschreitung für geringfügig und insgesamt städtebaulich vertretbar u. die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag „Neubau eines Geschäftshauses mit Betriebsleiterwohnung im EG“ das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass die geplante Betriebsleiterwohnung entsprechend der Regelung des § 8 BauNVO dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Den folgenden erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 52 / Neufassung des Bebauungsplanes Bürgerfeld, hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“ wird zugestimmt:

1. Überschreitung der südlichen Baugrenze für die Errichtung von sechs Stellplätzen auf eine Länge von 5,00 m und einer Tiefe von ca. 11,20 m
2. Überschreitung der Wandhöhen traufseitig um 0,15 m und giebelseitig um 0,96 m
3. Überschreitung der Baugrenze im Süden um 2,0 m auf einer Fläche von ca. 24 m²

Abstimmung:

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

3. Bauleitplanung:

Beteiligung Gemeinde Poing 1. Änderung B-Plan Nr. 32-O "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost - Wohnbebauung";
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat am 19.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32-O im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB zu ändern. Mit Beschluss vom 12.04.2018 wurde festgelegt, dass das Verfahren aufgeteilt wird in den Teilbereich West: großflächiger Einzelhandel/vorhabenbezogener Bebauungsplan und den Teilbereich Ost: Wohnbebauung.

Vorliegend beteiligt uns die Gemeinde Poing zur Bebauungsplanänderung für den Teilbereich Ost – Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Alt-Poing und gliedert sich in Flächen nördlich und südlich der Bahnlinie München – Mühldorf. Es befindet sich westlich der Straßen Am Hanselbrunn und der Schwabener Straße.

Festgesetzt werden sollen im Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet.

Ziel des Planvorhabens ist insbesondere eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung einschließlich der Erhaltung und Gestaltung des Naherholungsraums (Grünfläche) nördlich der Bahnlinie.

Die Erschließung des Plangebiets soll über die im Bau befindliche neue Straße Am Hanselbrunn erfolgen. Diese Straße wird künftig die Plieningener Straße mit der Hauptstraße verbinden.

Der Gemeinderat hat am 26.07.2018 der Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost – Wohnbebauung“ zugestimmt und beschlossen, die Darlegung für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben deshalb die Möglichkeit, bis zum 26.10.2018 zur Planung der Gemeinde Poing Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O Teilbereich Ost keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung der Gemeinde Poing mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wird der Gemeinde Poing mitgeteilt, dass von einer weiteren Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren abgesehen werden kann, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

4. **Umgestaltung des Einmündungsbereichs „Nagelschmiedgasse / Weißgerberweg“;**
Umbau des Einmündungsbereichs zur Verminderung des Gefahrenpotentials;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Es gab in den letzten Monaten immer wieder Probleme im Einmündungsbereich Nagelschmiedgasse/Weißgerberweg. Der Zaun des Anwesens Weißgerberweg 16 wurde mehrfach angefahren und beschädigt. Die Anbringung von Warnschildern brachte nicht den gewünschten Erfolg.

Der Grundstückseigentümer hat nun angeboten eine kleine Teilfläche des Grundstücks für eine Erweiterung des Einmündungsbereichs zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorgenannte Teilfläche im südwestlichen Bereich des Grundstücks mit einer ansteigenden Granitsteinfläche zu versehen. So wird der derzeitige Straßenverlauf nicht verändert, sondern lediglich die Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich verbessert. Die Kosten der Maßnahme könnten mit Mitteln für den Straßenunterhalt gedeckt werden. Die Maßnahme selbst, das Versetzen der Zaunfelder, der Tiefbordsteine, der Hecke und das Anlegen der Granitsteinfläche könnte über den laufenden Jahresrahmenvertrag abgewickelt werden. Die Kosten hierfür werden auf ca. 2.500 € geschätzt.

Zusätzlich hat die Eigentümerin des gegenüberliegenden Eckgrundstücks Im Angerl 2/Nagelschmiedgasse 1 den Tausch der östlichen Fläche mit einer Teilfläche der Straße Im Angerl angeboten. Es handelt sich hier um die Teilfläche, auf der die Einfriedungsmauer steht. Durch den Abschluss eines Tauschvertrags könnte ein Gehweg in einer Breite von ca. 1,2 m entstehen, der zusätzlich zur Erhöhung der Sicherheit in diesem Einmündungsbereich beitragen würde.

Um die Verkehrssituation nachhaltig zu verbessern, schlägt die Verwaltung vor, das Angebot der Eigentümerin des Grundstücks Im Angerl 2/Nagelschmiedgasse 1 anzunehmen und entsprechende Verhandlungen aufzunehmen. Die Kosten für den Umbau hat der Markt zu tragen. Gegenstand der Verhandlungen ist neben den genannten Teilflächen der Straßen Im Angerl und Nagelschmiedgasse die Nutzung eines Stellplatzes auf der Südseite des Weißgerberwegs durch die vorgenannte Eigentümerin.

Für den Fall, dass die o. a. Teilfläche des Grundstücks Weißgerberweg 16 dem Markt überlassen wird, trägt dieser die Kosten für die Beurkundung, Vermessung usw. Die Fläche soll Teil der Verkehrsfläche werden. Sollte das Eigentum an der vorgenannten Teilfläche nicht auf den Markt übergehen, wird der Grundstückseigentümer um sein Einverständnis zur straßenrechtlichen Widmung gebeten.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Gesamtkosten: _____ 4.000 € (Nachtrag oder gesamtes Projekt)

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, _____ 38.441,99 € bei Haushaltsstelle: 63000.513100

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, bei Haushaltsstelle: _____

Beschluss:

1. Der Einmündungsbereich Weißgerberweg/Nagelschmiedgasse soll zur Entschärfung der derzeitigen Verkehrssituation umgebaut werden.
2. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Weißgerberweg 16 ist darüber zu verhandeln, ob dieser zur Überlassung einer Teilfläche im südwestlichen Bereich des Grundstücks bereit ist oder eine Zustimmung zur verkehrsrechtlichen Widmung erteilen würde. Der Umbau soll in der im Sachvortrag beschriebenen Weise erfolgen.
3. Mit der Eigentümerin des Grundstücks Im Angerl 2/Nagelschmiedgasse 1 soll der Abschluss eines Tauschvertrags verhandelt werden. Der Markt würde das Eigentum an der Teilfläche der Straße Im Angerl übertragen, auf dem die Einfriedungsmauer steht und im Gegenzug die östliche Teilfläche des Grundstücks erhalten zur Anlegung eines Gehwegs. Die vorgenannte Eigentümerin würde das Recht zur Nutzung eines Stellplatzes auf der Südseite des Weißgerberwegs bekommen. Die Kosten für die Beurkundung usw. teilen sich die Vertragsparteien.

Abstimmung:

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

5. **Vorplanung zum Neubau eines Trennsystems vom „Gerstlacherweg bis Weißgerberweg“;**

Planung des Baus eines Trennsystems im Rahmen des Neubaus der Mittelschule;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Im Rahmen des Neubaus der Mittelschule und unter Beachtung des Wasserrechtes wurde die Überlegung angestellt, dass anfallende Oberflächenwasser mittels Niederschlagswasserkanal direkt in den Hennigbach abzuleiten.

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, 25.000 € bei Haushaltsstelle: 70000.953500

Noch verfügbar: 18.733,39 €

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das Ingenieurbüro Behringer & Partner, Mühldorf am Inn, mit der Planung eines Trennsystems vom Gerstlacherweg bis zum Weißgerberweg zu beauftragen.

Abstimmung:

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

6. **Informationen und Anfragen**

1. Querungshilfe im Bürgerfeld

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob in der Straße Bürgerfeld eine Querungshilfe im Bereich des einmündenden Gehwegs der Paul-Klee-Straße eingerichtet werden kann.

2. Baustelle der ESB im Adalbert-Stifter-Weg

Der Asphalt im Bereich der Baustelle im Adalbert-Stifter-Weg muss in einem Teilbereich erneuert werden.

3. Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich Geltinger Straße/Poinger Straße

Aus der Mitte des Ausschusses wird die Arbeit der Verwaltung im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung der Baumaßnahme Kreisverkehr gelobt.

4. Blumenwiese in der Münterstraße

Aus der Mitte des Ausschusses wird die Bauhofgärtnerei für die in der Münterstraße angelegte Blumenwiese gelobt.