

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 06.03.2019

Sitzung am 12.03.2019. - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm.	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser	X		
05	May	X		
06	Richter	X		
07	Riexinger	X		
08	Schmitt Gindert	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, 13.03.2019

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

.....
Hohmann,
1.Bürgermeister

.....
Christian Bauer

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.57 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

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

2. **2.1. Antrag auf Baugenehmigung;**

Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Zweifamilienhaus,
Martin-Luther-Straße 39, Flst.Nrn. 412/10;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans Nr. 4a / Am Fischergries aus dem Jahr 1950-
An das bestehende Zweifamilienhaus soll ein Wintergarten angebaut werden.

Der Wintergarten ist 4 m x 4 m geplant.

Bei einer Grundstücksgröße von 659 m² und einer bestehenden Grundfläche von 245 m², plus 19 m² für den Wintergarten beträgt die gesamte GRZ 0,40.

Die Geschossfläche beträgt 316 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,48.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

Für den Anbau des Wintergartens wird kein zusätzlicher Stellplatz benötigt.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt:

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Überschreitung der vorderen, hinteren und seitlichen Baugrenze

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

Um den Wintergarten in der gewünschten Lage errichten zu können, wird die Baugrenze durch diesen im Süden um 4,00 m überschritten. Dies sollte aber kein Problem für die Genehmigung darstellen, da die Baugrenze bereits durch das bestehende Zweifamilienhaus im Norden überschritten wird. Außerdem gibt es in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls Baugrenzüberschreitungen durch verschiedene Gebäude.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Fischergries“

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

2.2 Antrag auf Vorbescheid:

Neubau von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen,
Gut Feichten, Flst.Nr. 1252/14;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. **2.4** der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom **21.03.2006** und die Nr. **2.1** der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom **20.06.2006** wird verwiesen.

Das Baugrundstück liegt nach Rücksprache mit dem Landratsamt im nicht überplanten Innenbereich (§34 BauGB).

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes Gut Feichten sollen zwischen bestehenden Hofanlagen und angrenzender Wohnbebauung zwei Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die Bebauung in der angrenzenden Umgebung ist abgesehen von den landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegend wohngenutzt. Jedes Doppelhaus erhält direkt am Grundstück eine Garage und einen Stellplatz. Das Einfamilienhaus erhält eine Doppelgarage und einen Stellplatz. Zur weiteren Sicherung der erforderlichen Stellplätze soll ein Garagengebäude mit 5 Stellplätzen und einem rückwertigen Abstellbereich erstellt werden. Der Baumbestand im südlichen Bereich des Grundstückes soll erhalten bleiben.

Die Grundstücksfläche beträgt 15.181 m². Der Bestand ist bisher mit 3.134 m² überbaut. Durch den Neubau würde eine Fläche mit 676 m² überbaut werden. Die zukünftige GRZ beträgt 0,25. Der Bestand der Geschossfläche beträgt 3.559 m² und durch den Neubau kommen noch 1.073 m² hinzu. Die GFZ würde somit 0,31 betragen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Gemäß Stellplatzsatzung sind pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte (>100 m²) 3 Stellplätze nachzuweisen. Demnach sind 15 Stellplätze zu errichten. Diese werden gemäß Eingabeplan nachgewiesen.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:

1. Kann das Vorhaben nach § 34 BauGB betrachtet werden?

Das Bauvorhaben richtet sich nach Art und Maß der umgebenden Bebauung des westlichen Gebietsanschlusses. Zur genaueren Betrachtung folgen die weiteren Fragen.

2. Ist das Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung, nämlich dem Wohnen, planungsrechtlich zulässig?

Die nähere Umgebung im Bereich der Staudhamer Straße ist überwiegend wohngenutzt. Die Nutzung ist deshalb planungsrechtlich zulässig.

3. Ist das Vorhaben vom Maß der baulichen Nutzung, nämlich Wohnen, planungsrechtlich zulässig?

Die Höhe der Gebäude in der näheren Umgebung stellen sich als überwiegend zweigeschossig dar (II+D). Die Wandhöhen der Hauptgebäude Staudhamer Straße 22/24/26/26a/28a-c liegen zwischen 6,00 m und 6,56 m. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen zwischen 8,20 m und 10,30 m.

Die neuen Gebäude sollen als Satteldachbauten entstehen. Die Wandhöhen der Doppelhäuser betragen 6,10 m und die Firsthöhen 10,01 m. Die Wandhöhe des Einfamilienhauses beträgt 6,30 m und die Firsthöhe 9,61 m.

Die Baukörpergrößen (Länge x Breite) der umgebenden Wohnbebauung sind, wie im Lageplan ersichtlich, ähnlich groß der neuen Bebauung. Die Staudhamer Straße 28a-c hat eine Baukörpergröße von 11 m x 17,5 m und das Gebäude Staudamer Straße 26+26a von 11,5 m x 17,4 m.

4. Ist das Vorhaben im Hinblick auf die Bauweise planungsrechtlich zulässig?

Nachdem in der näheren Umgebung sowohl offene als auch geschlossene Bebauung vorhanden ist, ist das geplante Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

5. Wird der dargestellten Situierung des Garagengebäudes planungsrechtlich zugestimmt?

Die neuen Gebäude erhalten am Wohnhaus eine Garage und einen Stellplatz. Das Einfamilienhaus erhält eine Doppelgarage und einen Stellplatz. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen dritten Stellplätze für die Doppelhäuser werden durch ein zusätzliches Garagengebäude abgedeckt.

Die kursiven Texte sind die Begründungen des Architekten

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid für das vorgenannte Bauvorhaben wird das gemeindlichen Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob ein Geh- u. Fahrtrecht sowie Leitungsrechte einzutragen sind. Die Durchführung der Erschließung ist mit der Verwaltung abzustimmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	5

2.3 Formlose Bauvoranfrage;

Errichtung eines Mehrfamilienhauses,
An der Bachleiten 15, Fl.Nr. 971/7;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.3 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 15.01.2019 wird verwiesen

Für das Grundstück An der Bachleiten 15 liegt eine formlose Bauvoranfrage vor. Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Geplant sind der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen, Stellplatzschlüssel, Baumschutz usw.). Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht (oberird. nur 4 Stellpl.). Die Bebauung wird sich an die umliegende Bebauung orientieren. Gemessene Höhen Nachbargebäude Wandhöhe ca. 7,20 m und Firsthöhe ca. 11,30 m. Bei diesem Vorhaben werden zwei Vollgeschosse entstehen mit einer Wandhöhe von 6,70 m; Firsthöhe 9,79 m.

Für das 2-geschossige Wohngebäude ist ein Walmdach vorgesehen. Die GRZ soll 0,28 und die GFZ 0,55 betragen. Die überarbeitete Planung ist nicht mehr so massiv wie die im Januar abgelehnte Bauvoranfrage. Die beiden versetzten Gebäude wurden von der Länge um 4 m im Vergleich zur ersten Planung reduziert.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich das Gebäude in die umliegende Bebauung ein.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Zu der für das Grundstück An der Bachleiten 15, Fl.Nr. 971/7 vorliegenden Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Baugesetzbuch in Aussicht gestellt. Bei der Vorbereitung des Bauantrags sind die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie die in der Baunutzungsverordnung enthaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl zu beachten.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	4

3. **Bauleitplanung Nachbargemeinden**

3.1 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Anzing:

Beteiligung im Verfahren zur Vierten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen nordwestlich der Grundschule“ im Parallelverfahren
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat die Vierte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 53 „Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen nordwestlich der Grundschule“ beschlossen.

Das neue Plangebiet liegt westlich der Grundschule und südlich der Schulstraße in der Gemeinde Anzing.
Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gebiets für Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnen in Ortsrandlage.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, bis 06.02.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Anzing mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wurde der Gemeinde Anzing 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.

3.2 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Forstinning:

Beteiligung im Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Freiflächenphotovoltaik nördlich A94“
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 28 „Freiflächenphotovoltaik nördlich A94“ beschlossen.

Das neue Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A94, nördlich des Ortsteiles Moos, an der Autobahnanschlussstelle Forstinning.
Ziel der Planung ist die Voraussetzungen zur Realisierung einer großflächigen Photovoltaik-Freilandanlage zu schaffen und damit einen Beitrag zum Ausbau der Nutzung regenerativer Energiequellen zu leisten.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, bis 28.02.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Forstinning mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wurde der Gemeinde Forstinning 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.

3.3 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Poing:

Beteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41.1 „Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum Poing – Neukonzeption / Erweiterung“,
Verfahren nach §§ 2 Abs. 2, 4 Abs. 1 und 4a Abs. 2 BauGB
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.1 „Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum Poing – Neukonzeption/Erweiterung“ beschlossen.

Das neue Plangebiet liegt östlich der Plieninger Straße zwischen dem bestehenden Sportzentrum und der Hangkante.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Sportgeländes nach Osten einschließlich einer Kegelanlage aufgrund des starken Mitgliederzuwachses in den verschiedenen Sparten der Sportvereine.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, bis 25.01.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Poing mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wurde 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. **Informationen und Anfragen**

1. Der Erste Bürgermeister informiert den Ausschuss über die Veranstaltung Wildbienen die am Mittwoch den 20.03.2019 um 19.30 Uhr im Unterbräu stattfindet.
2. Aus der Mitte des Ausschusses kam der Hinweis, dass im Umzugsraum des Pfarrers in der Aussegnungshalle am Friedhof, ein Regal und eine Garderobe benötigt wird.
3. Der ehemalige Gemeinderat Heinrich Schmitt ist gestorben
4. Beim Bauvorhaben Wohnen auf Zeit wird beim Anliefern früh morgens der Park u. Ride Parkplatz blockiert. Hier soll mit der zuständigen Baufirma gesprochen werden.
5. Desweiterem soll in der Von-Suttner-Straße (Wohnen auf Zeit) der Baumschutz geprüft und ergänzt werden.
6. Im Kreisverkehr Burgerfeld wurde das Saatgut gepflanzt. Leider wurde dies nicht so umgesetzt, wie geplant. Hier muss das Straßenbauamt informiert werden, dass noch nachgebessert werden muss.

