

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 18.10.2017

Sitzung am 24.10.2017 - lfd. Nr. 1 - 3

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, Erster Bürgermeister	X		
02	Dr. Bauer (Vertreter für Herrn Hertel)	X		
03	Bogenrieder	X		
04	Hoser	X		
05	Lampart (Vertreter für Frau May)	X		
06	Richter	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	0	

Beschlussfähig: ja


Gäste: -/-

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


Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 25.10.2017

Der Vorsitzende:


  
 Georg Hohmann  
 Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:


  
 Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:35 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:**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz,  
Graf-Ulrich-Weg, Fl.Nr. 460/70

**Sachvortrag:**

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

Das Grundstück hat eine Größe von 413 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist ein Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz. Die überbaute Fläche für das Mehrfamilienhaus beträgt 117,92 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt einschl. Terrasse 0,29. Die Grundfläche mit Nebenanlage (Garage, Zufahrt und Stellplatz) beläuft sich auf 90,82 m<sup>2</sup>. Die gesamte GRZ beträgt somit 0,50. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,4 angegeben.

Das Haus ist geplant mit Keller, Erd- und Obergeschoss.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes ergibt für das Einfamilienhaus zwei Stellplätze.

Diese werden in Form einer Garage und eines Stellplatzes nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften werden laut Angabe des Antragstellers bis zur Sitzung nachgereicht.

Durch diesen Bauantrag könnten weitere Bauanträge für die östlich angrenzenden Grundstücke folgen, mit denen eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden sollen.

**Beschluss:**

Zu dem für das am Graf-Ulrich-Weg liegende Grundstück Fl.Nr. 460/70 vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz wird das gemeindliche Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

**Abstimmung:**

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

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

Erichtung Zaun mit Gartentür und Gartenhäuschen, Abdichtung des Balkons sowie Gestaltung Grünanlage mit Hochbeet, Erdinger Straße 3, Flst.Nr. 247/0

**Sachvortrag:**

➤ Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.2 der Sitzung des Haupt- und

Bauausschusses vom 11.07.2017 wird verwiesen.

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

Für den Antrag auf Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 11.07.2017 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Denkmalschutzbehörde hat gegenüber dem Markt im Sep. 2017 (also nach der Sitzung, in der die Einvernehmensentscheidung getroffen worden war) zum Vorhaben Stellung genommen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wird der Antrag dem Ausschuss noch einmal zur Entscheidung vorgelegt.

Gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen 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 Sinn des Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz 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 Bayerische Bauordnung) handelt, ist für dieses Vorhaben eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Das Landratsamt Ebersberg -Bauamt/Denkmalschutz- hat dem Bauamt des Marktes mitgeteilt, dass die jetzige Planung grundsätzlich erlaubnisfähig ist. Der Laubengang entfällt nun vollständig, dafür möchte der Antragsteller ein Rankgerüst errichten. Die Terrassenüberdachung fällt nun deutlich kleiner aus. Beim Gartenhäuschen bevorzugt das Landratsamt die Variante B.

Der Antrag beinhaltet folgende Vorhaben:

#### **1. Zaun mit Gartentür und Seilverspannung als Rankhilfen**

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines reversiblen Zauns mit Gartentür und einer Rankhilfe für die geplante Bepflanzung. Dieses Vorhaben soll anstelle des bisher geplanten Sichtschutzes erfolgen. Damit die Rankhilfe „unauffällig“ bleibt und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird, ist hier ein Seilsystem aus Edelstahlspannseilen vorgesehen. Die Zaunhöhe selbst bleibt unterhalb der Höhe der Kirchenmauer.

#### **2. Abdichtung des Balkons**

Zur Abdichtung des Balkons ist folgende Maßnahme geplant:  
Es soll über die gesamte Länge des Balkons eine dezente reversible Unterkonstruktion für die Ableitung des Wassers nach vorne installiert werden. Die Auskragung soll hier maximal 10 cm betragen.

#### **3. Gartenhäuschen**

An der nordwestlichen Grundstücksecke ist die Errichtung eines Gartengerätehäuschens geplant.

#### **4. Hochbeet**

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 i.V.m. Art. 15 Denkmalschutzgesetz für folgende auf dem Grundstück Erdinger Straße 3 geplante Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

1. Zaun mit Gartentür und Seilverspannung als Rankhilfe
2. Abdichtung des Balkons
3. Gartenhäuschen Variante B
4. Anlegung eines Hochbeets

Abstimmung:

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

2.3

**Antrag auf Vorbescheid;**

Neubau einer Werkshalle (Halle 9 a), Im Wiegenfeld 10, Flst.Nr. 927

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.4 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 29.08.2017 wird verwiesen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“.

Geplant ist eine Hallenerweiterung für die Unterbringung einer modernen Wärmebehandlungsanlage, um die benötigte Kapazität basierend auf vorliegenden Kundenstückzahlen ab Anfang 2019 sicherstellen zu können. Des Weiteren soll die Neuanlage auch die bestehende Wärmebehandlungsanlage ersetzen, die nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entspricht und sich aufgrund des hohen Alters bereits in einem desolaten Zustand befindet.

Der dafür vorgesehene Bauraum befindet sich zwischen den bestehenden Hallen 9 und 11. Die Versiegelung dieses Bereichs wurde bereits mit dem Bauantrag für die Halle 11 von 2008 genehmigt. Damit erfolgt für das Bauvorhaben keine zusätzliche Versiegelung.

Die neue geplante Wärmebehandlungsanlage produziert im Betrieb kein Abwasser, so dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Abwassertechnik keine Rolle spielt.

Auch hinsichtlich Energieverbrauch ist die Installation einer Neuanlage, die dem aktuellen Stand der entspricht, aus Kosten- und Umweltaspekten äußerst sinnvoll, da diese einen geschlossenen Ofenkörper besitzt und somit einen deutlich geringeren Energieverlust aufweist. Bei der zu ersetzenden Alt-Anlage ist der Ofenkörper an der Oberseite geschlitzt (Transportsystem), was einem extrem hohen Energieverlust zur Folge hat.

Die Firma Magna BDW plant für künftige Bauvorhaben, soweit diese Baumaßnahmen absehbar sind, den Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit dem Markt abzustimmen, um Befreiungen zu den darin enthaltenen Festsetzungen zu vermeiden.

Trotz umlaufender Eingrünung, bei dem betroffenen Teilbereich des Firmengeländes wird durch die Errichtung dieser Halle nach Angaben des Architekten die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten. Mit der Neuplanung der Halle 9 a wird dafür diese Befreiung beantragt. Laut Übersichtsplan wird für den Grundstückteil 1 die

GRZ um 0,12 überschritten.

Bei einer Betrachtung der Grundstücksteile 1 und 2 zusammen würde sich eine gesamte GRZ von 0,88 ergeben.

Würde man das gesamte Firmengelände bei der Berechnung der GRZ berücksichtigen, würde die GRZ von 0,8 eingehalten werden.

Begründet wird die beantragte Befreiung vor allem durch wirtschaftliche Gründe. In der Halle 9 a wird ein Wärmeofen zur Behandlung der hergestellten Aluminiumussteile stehen. Dieser ist nach Aussage des Antragstellers aus betriebstechnischen Gründen und zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit dringend erforderlich. Er soll möglichst Anfang 2019 in Betrieb genommen werden können.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Im Wiegenfeld 10, Fl.Nr. 927 vorliegenden Antrag auf Vorbescheid Neubau der Halle 9 a wird das gemeindliche Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt. Der beantragten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“ für die Überschreitung der GRZ von 0,80 auf 0,92 wird zugestimmt.

Abstimmung:

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

3

Informationen und Anfragen

1. Planung und Bau eines Geh- und Radweges an der Finsinger Straße

Der Vorsitzende berichtet über das am 24.10.2017 mit dem Landrat, weiteren Vertretern des Landratsamtes, Mitarbeitern des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, einem Vertreter des Ing.-Büros Schlegel sowie Mitarbeitern des Architekturbüros Hache im Landratsamt geführte Gespräch. Einige der zu führenden Grundstücksverhandlungen scheinen erfolgreich zu Ende geführt werden zu können. In diesem Zusammenhang sind noch einige Fragen zu verschiedenen Baugesuchen betroffener Grundstückseigentümer zu klären.

2. Tiefbaumaßnahmen und Baumschutz

Aus der Mitte des Ausschusses kommt der Hinweis, dass bei verschiedenen Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten die ausführenden Firmen Straßeneinläufe u. ä. nicht entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Um Überprüfung der Straßeneinläufe, in Fahrbahnen befindlicher Schieber usw. nach Abschluss der Maßnahmen wird gebeten.

Im Zusammenhang mit dem bei verschiedenen Baumaßnahmen nicht ordnungsgemäß durchgeführtem Baumschutz wird über den Erlass einer Baumschutzverordnung, zumindest für öffentliche Grünflächen gesprochen. Eine solche Verordnung sollte in Erwägung gezogen werden, sofern weiterhin eine Beschädigung gemeindlicher Bäume bei Baumaßnahmen zu verzeichnen ist.

3. Waxhaus Ecke Am Fischergries/Erdinger Straße

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob die auf dem Grundstück des Waxhauses befindliche Einfriedigung genehmigt ist und eine Zustimmung der Denkmalschutzbehörde, sofern erforderlich, vorliegt. Um Überprüfung wird gebeten.

**4. Unterrichtsräume für die Grundschule in den Containern am Gerstlacher Weg und auf dem Jahnsportplatz**

Der Schriftführer informiert den Ausschuss darüber, dass die Bauaufsichtsbehörde aufgrund eines Anrufs eines Markt Schwabener Bürgers die Baustelle besichtigt hat, weil dem Landratsamt mitgeteilt worden war, dass das neue Gebäude auf dem Jahnsportplatz angeblich nicht dem Genehmigungsstand entspricht. Das Landratsamt hat der Verwaltung inzwischen mitgeteilt, dass es keine Veranlassung sieht, bauaufsichtlich einzuschreiten. Der Vorsitzende setzt die Ausschussmitglieder darüber in Kenntnis, dass im Ort die Behauptung im Raum steht, die bestehende Containeranlage vor dem Langbau der Mittelschule sei nicht genehmigt. Diese Behauptung entspricht nicht den Tatsachen, denn für die „Containerklassen“ liegt eine Genehmigung mit Brandschutznachweis usw. vor.

**5. Breitbandausbau in der Straße An der Bachleiten**

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob die Baustelle im Bereich Einmündung Ödenburger Straße zum Winter geschlossen wird, weil aktuell anscheinend die Gefahr der Beschädigung von Fahrzeugen beim Fahren durch den Baustellenbereich besteht.