

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

Einladung/Bekanntmachung am 08.02.2017

Sitzung am 14.02.2017 - lfd. Nr. 1 - 4

| lfd. Nr. | Bürgermeister Gemeinderat | Anwesend | Nicht anwesend entsch. / unentsch. | Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. -- |
|----------|---|----------|---------------------------------------|--|
| 01 | Hones, Zweiter Bürgermeister | X | | |
| 02 | Bogenrieder | X | | |
| 03 | Hertel | X | | |
| 04 | Klamet (Vertreter für Herrn Richter) | X | | |
| 05 | Lampart (Vertreter für Frau May) | X | | |
| 06 | Riexinger | X | | |
| 07 | Romir (Vertreter für 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 | 9 | 1 | |

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

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

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 15.02.2017

Der Vorsitzende:


 Albert Hones
 Zweiter Bürgermeister

Der Schriftführer:


 Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:31 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird beantragt, diese zu erweitern um den nichtöffentlichen Tagesordnungspunkt „Personalangelegenheiten; Einstellung einer/eines zusätzlichen Mitarbeiterin/Mitarbeiters für die EDV“.

Beschluss:

Die Tagesordnung für den nichtöffentlichen Teil der Sitzung wird erweitert um Punkt 1 „Personalangelegenheiten; Einstellung einer/eines zusätzlichen Mitarbeiterin/Mitarbeiters für die EDV; Beratung und Beschlussfassung“. Der bisherige nichtöffentliche Tagesordnungspunkt 1 wird als Punkt 2 behandelt.

Abstimmung:

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

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

Beratung und Beschlussfassung

2.1 **Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen:**

Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen,
Carl-Orff-Weg 9 + 11, Flst.Nrn. 367/77 + 367/78

Sachvortrag:

➤ Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.8 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 13.12.2016 wird verwiesen.

Das Baugrundstück Carl-Orff-Weg 9 - 11 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“. Z. Z. läuft ein Verfahren zur Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans.

Für den Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen (ohne Wintergarten/Vorbau) auf den o. g. Grundstücken liegt bereits die Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung vom 28.07.2016 nach Art. 58 der Bayerischen Bauordnung vor.

Am 13.12.2016 wurden nachfolgende Befreiungen beim Antrag auf Baugenehmigung vom 01.12.2016 erteilt:

- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 9 m² pro Doppelhaushälfte über Erd- und Obergeschoss
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 4,5 m² pro Doppelhaushälfte für die über zwei Geschosse als Anbau geplanten Wintergärten
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Grundstücke Fl.Nr. 367/77 und 367/78 jeweils bis auf maximal 147 m². Enthalten sind hierin die Grundflächen für die Haupt- und Nebenanlagen
- Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze um 1,5 X 3,0 m pro Doppelhaushälfte

Der Antragsteller reicht nun einen weiteren Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ (Fassung 09.04.2013) ein.

Durch das Bauvorhaben mit den geplanten Vorbauten wird zusätzlich folgende Befreiung erforderlich und auch beantragt:

1. Befreiung von der Festsetzung A 4.3.3: Für alle Bauflächen wird eine maximale Sockelhöhe von 30 cm festgesetzt.
 - Überschreitung der Sockelhöhe um 22 cm bei der nördlichen Haushälfte (Nr. 11)

Begründung des Architekten:

Aufgrund des stark abfallenden Geländeverlaufes nach Norden (ca. 1 m) und von Nordosten nach Südwesten (ca. 1 m) mussten die Zugangshöhen bei den zwei Haushälften ausgeglichen werden.

Für die südliche Haushälfte wurde ein möglichst barrierefreier Zugang gewählt. Somit ergaben sich für die nördliche Haushälfte mehrere Stufen und demzufolge eine höhere Sockelhöhe.

Eine Befreiung wird beantragt, da eine Tieferlegung die Gefahr des Eindringens des Wassers nach sich führen könnte.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses mit Einzelgaragen, Carl-Orff-Weg 9 + 11, das gemeindliche Einvernehmen.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ wird zugestimmt, damit die beiden Zugänge des Doppelhauses auf gleicher Höhe liegen:

- Überschreitung der Sockelhöhe um 22 cm bei der nördlichen Haushälfte (Nr. 11).

Abstimmung:

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

2.2 Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Reihenhauses (3 Einheiten), Kettelerweg 1, Flst.Nr. 632/5

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 632/5 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drei Raine“ aus dem Jahre 1968.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen werden und durch den Neubau von 3 Reihenhäusern ersetzt werden.

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit 16,45 m x 11,00 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 607 m² und einer Grundfläche von 180,864 m² errechnet sich die GRZ mit 0,298 und bei einer Geschoßfläche von 361,729 m² eine GFZ mit 0,596. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ.

Im Freiflächengestaltungsplan werden im Vergleich zur bestehenden Bebauung die geplanten versiegelten Flächen dargestellt. Demnach würde auf Grund der sickerfähigen Flächen

(Stellplätze, Terrassen und Zufahrten) eine geringere Versiegelung des Grundstücks entstehen.

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

1. Änderung der Firstrichtung

Der geplante Baukörper soll gedreht werden und sich mit der Firstrichtung und der Gebäudeflucht an den bestehenden Wohnhäusern entlang des Wittelsbacherwegs orientieren. Die Straßenflucht wurde auf dem gezeichneten Lageplan dargestellt. Die Situierung des Gebäudes erfolgt so, dass die sog. „Vorgartenzone“ entlang des Kettelerwegs ebenfalls gewahrt bleibt.

Als Begründung hierfür wird genannt, dass das bestehende Bauwerk sich mit einer massiven, eher geschlossenen Giebelwand zum Wittelsbacherweg präsentiert. Eine Drehung der Firstrichtung würde eine Anpassung an der restlichen flankierenden Bausubstanz ermöglichen (siehe beigefügter Bildnachweis).

Lt. Antragsteller wurde die Drehung des Gebäudes bereits im Landratsamt Ebersberg vorgesprochen. Von Seiten des Landratsamts bestehen hier lt. Aussage des Bauherrn keine Bedenken.

2. Änderung der Dachneigung

Für die geplante Dachneigung von 35° wird ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans (zulässig zwischen 21° und 27°) erforderlich.

Folgende Begründung wird hierfür genannt:

„Um sich besser in der städtebaulichen Bausubstanz einzufügen und eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen. In der unmittelbaren Umgebung herrschen momentan vorwiegende Dachneigungen steiler als 30°. Das Dachgeschoß bleibt nach wie vor kein Vollgeschoß.“

3. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien

Eine weitere Befreiung ist für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien erforderlich.

Begründet wird die Überschreitung der Baugrenzen mit der Aufnahme der Straßenflucht und besseren Anpassung in das Gefüge der flankierenden Bebauung. Eine effektivere und sinnvollere Ausnutzung des Grundstücks soll hierbei ebenso begünstigt werden.

4. Abweichung von der vorgesehenen Fläche für Garagen

Die bestehende Garage soll entfernt werden.

Die beantragte Garage soll auf die Südgrenze positioniert werden.
Als Begründung hierfür wird eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der Grünflächen genannt.

Die erforderlichen 6 Stellplätze sind nachgewiesen (5 Stellplätze, 1 Garage).

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Zugestimmt wird den

nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Raine“:

1. Änderung der Firstrichtung
2. Änderung der Dachneigung
3. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien
4. Abweichung der festgesetzten Fläche für Garagen.

Abstimmung:

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

2.3

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage,
An der Bachleiten 5, Fl.Nrn. 971/2

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 802 m². Das Mehrfamilienhaus ist mit einer überbauten Fläche von 228,55 m² geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,38. Laut BauNVO ist eine GRZ von 0,38 zulässig. Die Grundfläche mit Nebenanlage (Garage, Zufahrten und Stellplätze) beläuft sich auf 426,80 m². Die gesamte GRZ beträgt somit 0,53. Die GRZ wird somit gemäß BauNVO eingehalten. Die GFZ ist mit 0,56 angegeben. Die Obergrenze von 1,2 laut BauNVO wird daher nicht überschritten.

Das Gebäude ist geplant mit einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Kellergeschoss sowie das Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes ergibt für die sechs Wohneinheiten insgesamt neun Stellplätze.

Diese werden nachgewiesen, davon sechs Stellplätze in der Garage.

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

Beschluss:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

Abstimmung:

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

2.4 **Antrag auf Baugenehmigung:**

Errichtung einer Einfriedung, Finsinger Straße 84 u 84 a, Flst.Nr. 1165 u. 1167

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.

Zur Finsinger Straße soll der geschlossene Holzzaun 1,8 m hoch und teilweise begrünt werden. Im Osten und Nordosten wird der geschlossene Holzzaun 1,4 m hoch und auch teilweise begrünt. Dieser soll gleichzeitig als Sichtschutz zur Straße hin dienen. 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. 1165 u. 1167 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: | 9 |
| Für den Beschlussvorschlag: | 9 |
| Gegen den Beschlussvorschlag: | 0 |

2.5 **Bauantrag:**

Dachgeschossausbau eines bestehenden Mehrfamilienhauses,
Herzog-Ludwig-Str. 46, Flst.Nr. 319

Sachvortrag:

Bei dem bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 319 soll das Dachgeschoss ausgebaut werden und somit eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden. Das Mehrfamilienhaus weist dann 3 Wohneinheiten aus.

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu behandeln.

Das Grundstück Fl.Nr. 319 weist eine Grundstücksfläche von 1.356 m² auf. Die Grundfläche ist mit 522 m² (GRZ 0,39) und mit einer Geschossfläche von 444 m² (GFZ 0,33) überbaut. Das Gebäude enthält UG, EG, OG sowie DG. Im Zuge des Dachgeschossausbaus werden drei Dachgauben sowie eine Dachterrasse errichtet. In der Umgebungsbebauung sind bereits Dachgauben vorhanden (siehe der Sitzungsvorlage beigegefügte Anlage).

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses sind 5 Stellplätze laut gemeindlicher Stellplatzsatzung notwendig. Drei Stellplätze sind für den Bestand und die Stellplätze 4 und 5 werden im Zuge des Ausbaues nachgewiesen. Diese befinden sich im hinteren Teil des Grundstücks. Die rückseitige Zufahrt zum Grundstück ist per Grundbucheintrag gesichert. Dies betrifft die Zufahrt zu den Stellplätzen 3 - 5.

Die Nachbarunterschriften werden laut Planer nachgereicht.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Herzog-Ludwig-Str. 46, Flst.Nr. 319 vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

Abstimmung:

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

3

Bauleitplanung:

Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden;

Gemeinde Anzing;

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ im Bereich der Teilfläche GE2;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13a, 13 und 4 Abs. 2 BauGB;

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat in seiner Sitzung am 03.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ im Bereich der Teilfläche GE2 gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren im Wege einer Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach §§ 13a, 13 BauGB geändert werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Höhe der Einschleifung der Erdinger Straße in die A 94. Es grenzt nördlich an die A 94, östlich an die Erdinger Straße, südlich an das Gelände der Shell-Tankstelle und westlich an das Lidl-Logistik-Zentrum an.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte Errichtung eines Hotels im Nordosten des Plangebiets. Da die Planung des Hotels nicht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, soll der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg geändert werden, um Baurecht für die beabsichtigte Baumaßnahme zu schaffen. Insbesondere soll die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,1 und die Anzahl der Vollgeschosse von III auf IV erhöht sowie der Umfang der Grünflächen reduziert werden. Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) bleibt hingegen unverändert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die A 94 und eine zentrale private Erschließungsstraße.

Im Ergebnis beinhaltet der Änderungsentwurf keine Festsetzungen, die die Belange des Marktes Markt Schwaben beeinträchtigen.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ werden Belange des Marktes Markt Schwaben nicht berührt.
2. Anregungen und Bedenken zur Planung werden nicht vorgebracht.
3. Auf eine weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren wird verzichtet, soweit es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

Abstimmung:

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

4 **Informationen und Anfragen**

-/-