

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

Einladung/Bekanntmachung am 19.04.2017

Sitzung am 25.04.2017 - 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	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, 26.04.2017

Der Vorsitzende:

  
 .....  
 Hohmann, 1. Bürgermeister

Der Schriftführer:

  
 .....  
 Bauer, Sachgebiet Bauverwaltung

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 20.33 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 Reihenhauses (3 Einheiten), Kettelerweg 3, Flst.Nr. 632/4

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück Flst.Nr. 632/4 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten 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 16,75 m x 12,00 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von 201,027 m<sup>2</sup> errechnet sich die GRZ mit 0,296 und bei einer Geschoßfläche von 402,054 m<sup>2</sup> eine GFZ mit 0,591. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

Das Gebäude ist geplant mit UG, EG, OG und DG. Das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse.

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

**1. 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.“*

**2. 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.

**3. Abweichung von der vorgesehenen Fläche für Garagen**

Die bestehende Garage soll entfernt werden.

Neben der vorgesehenen Fläche für Garagen auf der Westseite wird hiermit eine zusätzliche

Fläche für Garagen auf der Ostseite beantragt. Somit wird eine harmonische und symmetrische Wirkung des Baukörpers erreicht und dabei eine effektive Ausnutzung des Grundstücks begünstigt.

Die erforderlichen 6 Stellplätze sind nachgewiesen (4 Stellplätze, 2 Garagen).

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 Dachneigung
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien
3. Abweichung der festgesetzten Fläche für Garagen.

Abstimmung:

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

2.2 **Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:**

Errichtung einer Einfriedung (Sichtschutzwand aus Beton) alternativ aus Holz, Kranzhornweg 9, Flst.Nr. 617/1

Sachvortrag zur Errichtung der Einfriedung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 Süd IV „Im Bereich Kranzhornweg – Höhenrainerweg“.

Der Antragsteller möchte entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine zwei Meter hohe Sichtschutzwand aus Beton (Alternativ aus Holz) mit einer Länge von ca. 33 Meter errichten. Laut der Festsetzung des Bebauungsplans dürfen Einfriedungen die Höhe von 1 m nicht überschreiten. Über Art der Ausführung ist nichts geregelt.

Da es sich hier grundsätzlich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. Nr. 7 Buchst. a) BayBO handelt, ist eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

Begründung des Eigentümers zur Errichtung der Einfriedung:

Der Antragsteller erklärt, dass es unüberwindbare Differenzen mit den Nachbarn der Flurnummern 615/23 und 615/20 gäbe.

Eine städtebauliche Begründung wurde dem Markt nicht vorgelegt.

Durch die Erteilung der benötigten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall kein Präzedenzfall geschaffen werden, da es bereits in der Nachbarschaft eine ähnliche Einfriedung in Holz vorhanden ist.

Beschluss 1 - zur Errichtung der Einfriedung:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 Süd IV „Im Bereich Kranzhornweg-Höhenrainerweg“ für die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 Meter das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

2.3

**Antrag auf Baugenehmigung:**

Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Praxis für Physiotherapie und ein kleines Café, Marktplatz 27, Flst.Nr. 3

Sachvortrag:

Für das Grundstück Marktplatz 27 liegt ein Antrag auf Genehmigung einer Nutzungsänderung vor.

Das Grundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der Bauherr möchte den bisherigen Schreibwarenladen in zwei Bereiche umnutzen. Zu einem soll eine Praxis für Physiotherapie und zum anderen ein Mehr-Generationen-Café mit starkem Lokalbezug entstehen, das einen Treffpunkt für Jung und Alt, besonders für Familien darstellen soll.

Der Nettogastrraum von ca. 75 m<sup>2</sup> soll Platz für max. 45 Sitzplätze bieten.  
geplante Öffnungszeiten: Dienstag bis Sonntag 9 bis 18 Uhr.

Für die Nutzungsänderung werden gemäß Stellplatzsatzung sechs zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese können nicht direkt am Marktplatz nachgewiesen werden. Der Bauherr kann auf dem Anwesen Flst. Nr. 186 (Habererweg) sechs neue Stellplätze schaffen. Die neu angelegten Stellplätze wären in fußläufiger Entfernung von ca. 200 Meter erreichbar.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für die beantragte Genehmigung einer Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Praxis für Physiotherapie und ein kleines Café das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass der Bauherr eine grundbuchliche Absicherung der Stellplätze dem Markt Markt Schwaben vorlegt. Die Eintragung ins Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Fl.Nr. 186 hat vor Erteilung der Genehmigung für die Nutzungsänderung zu erfolgen.

Es ist ein Hinweis an dem Geschäft anzubringen, wo die dazugehörigen Stellplätze zu finden sind. Die Stellplätze sind darüber hinaus für das Cafe und die Praxis zu kennzeichnen. Das Landrastamt wird gebeten zu prüfen, ob ein räumlicher Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und den nachgewiesenen Stellplätzen besteht.

Abstimmung:

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

3

**Parkplätze Weißgerberweg:**

Neue Parkplätze und Gehwegverlauf im nördlichen Bereich der ehemaligen Zu- und Abfahrt „Alte Feuerwehr“;  
Sachstandsinformation

Im Rahmen des Projektes Renaturierung Hennigbach müssen 3 Parkplätze auf dem Gelände der AWO weichen. Diese Parkplätze sind für die AWO jedoch unverzichtbar. Aufgrund dieser Sachlage wurden von der Verwaltung Alternativen gesucht.

Im Zuge des Projektes Sanierung Hauptsammler Weißgerberweg bot sich die Gelegenheit im nördlichen Bereich der ehemaligen Zu- und Abfahrt „Alte Feuerwehr“ ohne großen Aufwand 6 Parkplätze zu realisieren.

Drei Probleme können auf diesem Wege gelöst werden:

1/ Die Familie Rapolder benötigt einen Stellplatz aufgrund der weggefallenen Straßenverkehrsfläche, die sich im Eigentum der Familie befand;

2/ Die Parkfläche an der „Alten Feuerwehr“ wird regelmäßig von Fahrradfahrern und PKW-Fahrern als Abkürzung genutzt. Aufgrund der nicht angepassten Geschwindigkeit kam es hier schon zu einigen Beinahe-Unfällen;

3/ Es können 3 Parkplätze für die AWO bereitgestellt werden.

Zudem können weitere zwei Parkplätze für Besucher des Rathauses oder auch für Dienstfahrzeuge zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird der Gehwegverlauf neugestaltet. Ein „barrierefreier“ Zugang zum Schlosspark bzw. zur Landgerichtsgasse wird so ermöglicht.

Außerdem werden südlich der Parkplätze ca. (100) m<sup>2</sup> versiegelte Fläche in Grünfläche gewandelt.

Auf dieser Grünfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Die Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

4

**Informationen und Anfragen**

• **Ausbau Hennigbach**

Der Bürgermeister teilt mit, dass für das Vorhaben Hennigbach ein Planfeststellungsverfahren gemäß Mitteilung vom Landratsamt Ebersberg notwendig ist.

• **Tod aufgefundene Biber im Gemeindegebiet**

Der Bürgermeister berichtet kurz über die Ursache

• **Im Mai finden unter anderem folgende Termine statt**

Am 1. Mai findet bei schlechtem Wetter das Maifest im Feuerwehrhaus statt  
Am 12. Mai von 11 – 16 Uhr findet der Tag der offenen Tür zum Wohnen im Alter in der Hausgemeinschaft 60+ Markt Schwaben, Loderergasse 28 statt.

• **Freiflächen-gestaltung beim Neubau der 6 Wohn- und Geschäftshäuser im Bürgerfeld;**

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob die Abtrennung der Gärten zulässig ist.

• **Bepflanzung Nordseite Edeka**

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, wann die Umsetzung der Bepflanzung erfolgt.

• **Bepflanzung der Grüninsel am Adalbert-Stifter-Weg**

Aus der Mitte des Ausschusses kam die Anregung, dass eine Pflege der Grüninsel erfolgen sollte.