

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 10.01.2018

Sitzung am 16.01.2018 - 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	9		

Beschlussfähig: ja

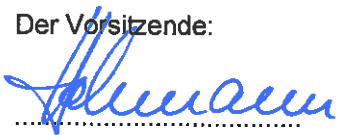
Gäste:

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

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 17.01.2018

Der Vorsitzende:


.....
Hohmann, 1. Bürgermeister

Der Schriftführer:


.....
Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.15 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;**

Anbringung einer Werbeanlage am Gebäude,
Bahnhofstraße 9, Flst.Nr. 316/2

Sachvortrag:

An dem Gebäude in der Bahnhofstraße 9 soll eine Werbeanlage angebracht werden. Gemäß der gemeindlichen Werbeanlagensatzung sind Werbeanlagen mit einer Größe bis 2 m² zulässig.

Die beantragte Werbeanlage hat ein Format von 435 cm x 60 cm und überschreitet die gem. Werbeanlagensatzung zulässigen 2 m² Fläche. Die Überschreitung beträgt 0,61 m².

Hier ist eine Abweichung von der Werbeanlagensatzung § 3 Abs. 2 des Marktes Markt Schwaben erforderlich.

Begründung des Architekten: Eine bereits vorhandene zweiteilige Werbeanlage von einem Münchner Anwesen der Bavaria Werkschutz soll nun am Gebäude der Bahnhofstraße 9 wieder Verwendung finden. Da die vorhandene Werbeanlage aus konstruktiven Gründen nicht gekürzt werden kann und sie in dieser Größe – unserer Ansicht nach – das Orts- und Straßenbild nicht stört, ersucht die Firma Bavaria Werkschutz, GBD Gebäudedienste, ihr eine Ausnahme von der gemeindlichen Werbeanlagensatzung zu gewähren.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag Anbringung einer Werbeanlage für die Hauswand das gemeindliche Einvernehmen. Der erforderlichen Abweichung von der Werbeanlagensatzung des Marktes Markt Schwaben wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	2
Gegen den Beschlussvorschlag:	7

2.2 **Antrag auf Baugenehmigung;**

Neubau eines Bürogebäudes sowie eines Wohnhauses
für Firmeninhaber und Betriebsleiter,
Henleinstraße 1b, Flst.Nrn. 1060/101

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans Bürgerfeld; Teilbebauungsplan Bürgerfeld I.

Vorgesehen ist, auf dem Grundstück Flst.Nr. 1060/101 ein Bürogebäude sowie ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen für den Firmeninhaber und Betriebsleiter zu errichten.

Das Gesamtgrundstück hat eine überbaubare Grundstücksfläche von 1.432 m². Die Grundfläche der geplanten Bebauung (Bürogebäude u. Wohnhaus) beträgt 1.115 m². Die GRZ beträgt incl. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen 0,78. Es ist eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 von Hundert ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die GFZ beträgt 0,73. Die zulässige GFZ von 0,9 wird daher eingehalten.

Es werden insgesamt 11 Stellplätze nachgewiesen. Laut Eingabeplanung wurden die Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung vom 16.11.2012 eingereicht. Bei dem Bebauungsplan Bürgerfeld; Teilbebauungsplan Bürgerfeld I ist allerdings der Stellplatznachweis nach den Richtzahlen gemäß MABl Nr. 6/78 vom 12.02.1978 relevant. Gemäß den Richtzahlen wären mehr Stellplätze nachzuweisen.

Eine Nachbarbeteiligung soll bis zur Sitzung durchgeführt werden.

Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der BauNVO werden durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt:

1. Ausnahme von der festgesetzten Dachneigung fürs Wohngebäude

Im Bebauungsplan unter 6.4 ist die zulässige Dachneigung beschränkt auf:
In Gewerbegebieten (GE 1-7) 0-15 °, Ausnahmen sind in besonderen Fällen zulässig.

Begründung der Architektin: Da das Wohngebäude nicht unterkellert werden soll, soll die Haustechnik im ansonsten nicht ausgebauten Dachgeschoss untergebracht werden. Aus diesem Grund liegt die geplante Dachneigung für das Wohngebäude bei 27 bzw. 30 Grad. Es wird gebeten, der geplanten Dachneigung für das Wohngebäude als Ausnahme zuzustimmen, da bereits im Plangebiet des Bebauungsplans Ausnahmen zugelassen wurden.

Im Gewerbegebiet weicht die Dachneigung von den festgesetzten 0-15 Grad bei nachfolgenden Flurstücken ab: Fl.Nrn. 1060/95, 1060/96, 1060/97, 1060/100

2. Ausnahme für Wohnungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Es soll ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen für Firmeninhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die gesamte Wohnfläche beträgt 389 m².
Die Nettoraumfläche der Halle beträgt 481 m².

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Begründung der Architektin: Die Antragsteller betreiben einen Elektro- und Lichtservice-Betrieb. Um einen effizienten, reibungslosen Ablauf sicherstellen zu können, ist es erforderlich, den Gewerbebetrieb mit dem Wohnort zu verbinden.

Zur besseren Organisation, der Einweisung, Anleitung und Kontrolle ihrer Mitarbeiter und der Erweiterung ihrer handwerklichen Tätigkeit um den Bereich Elektroplanung ist es erforderlich neben dem eigenen Wohnraum eine Einliegerwohnung für den Betriebsleiter ausnahmsweise zuzulassen.

Die Qualität der Wohnungen wird durch das Bürogebäude nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil, der Büroriegel schirmt das geplante Einfamilienhaus im Norden vor dem vorhandenen Gewerbegebiet mit seinen Immissionen ab. Im Süden bildet das Wohnhaus einen harmonischeren Übergang zum angrenzenden Naturschutzgebiet und stellt eine Bereicherung der städtebaulichen Situation dar.

Aus Sicht der Verwaltung ist das geplante Wohnhaus aufgrund der hohen Grundfläche 242 m² (Halle 283 m²) und Geschossfläche 484 m² (Halle 566 m²) nicht mehr als untergeordnet anzusehen.

Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen wird für das Bürogebäude mit der Maßgabe erteilt, dass der Stellplatznachweis gemäß den Richtzahlen MABI Nr. 6/78 vom 12.02.1978 nachgewiesen wird.

Abstimmung:

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

-abgelehnt-

Der Haupt- und Bauausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht, wenn der Stellplatznachweis gemäß den Richtzahlen MABI Nr. 6/78 vom 12.02.1978 nachgewiesen wird.

2. Das gemeindliche Einvernehmen für die geplante Wohnbebauung wird erteilt.

Abstimmung:

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

-abgelehnt-

2.3

Antrag auf Baugenehmigung:

Tektur zur Erweiterung einer Lagerhalle;
Neubau eines Hausanschluss-/Feuerlöschräume am Bestand,
Poinger Straße 13, Flst.Nr. 923/ 924/1

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.1 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 24.01.2017 und die Nr. 2.3 vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Für den Bauantrag Neubau eines Hausanschluss-/Feuerlöschräume am Bestand auf dem Grundstück Poinger Straße 13, Flst.Nrn. 923, 924/1 wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 12.12.2017 bei der Endabstimmung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Erteilung des Einvernehmens zum vorliegenden Tektur-Bauantrag für die Erweiterung einer Lagerhalle (Herstellung eines Hausanschlussraumes mit Löschwasserleitung) wird in Aussicht gestellt für den Fall, dass der Antragsteller zur nächsten Sitzung des Ausschusses darstellt, wo die Verlegung der neuen Leitungen geplant ist, in welchem Umfang die Grün-/Pflanzfläche während der Bauphase in Anspruch genommen wird und auf welcher Fläche des Baugrundstücks eine Ersatzbepflanzung für das Bauvorhaben erfolgt.

Die neue Leitungsführung sowie Ersatzbepflanzung wurde vom Bauherren nachgereicht und ist den Anlagen zum TOP zu entnehmen. Ebenso sind Fotos in der Anlage die den aktuellen Stand dokumentieren. Es wird für die Errichtung des Hausanschlussraumes nicht viel Pflanzfläche in Anspruch genommen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans

„1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“.

Somit ist die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Zu der bereits genehmigten Erweiterung der Lagerhalle soll ein Hausanschlussraum mit einer Größe von 11,50 m² errichtet werden.

Für die Erweiterung dieser Halle werden nach Angaben des Architekten folgende Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

Überbauung der Baugrenze im südlichen Grundstücksbereich um 3,51 m.

Überbauung der flächendeckenden Bepflanzung im südlichen Grundstücksbereich (festgesetzte Schutzbepflanzung) mit einer Grundfläche von 11,50 m².

Begründung: Auf Grund des Alters und der veralteten technischen Ausstattung des bestehenden Hausanschlusses muss ein neuer Hausanschlussraum mit Löschwasser-einspeisung realisiert werden.

Der geplante Standort wurde ausgewählt um leitungstechnisch den kürzesten Anschlussweg zu errichten.

Für die Errichtung des Hausanschlussraumes sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Dem Tektur-Bauantrag für die Erweiterung einer Lagerhalle (Herstellung eines Hausanschlussraumes mit Löschwasserleitung) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“:

1. Überschreitung der Baugrenze um 3,51 m
2. Überschreitung der Schutzbepflanzung mit einer Grundfläche von 11,50 m²

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob folgende Auflage in dem Baugenehmigungsbescheid mit aufgenommen werden kann:

Die Leitung ist möglichst gebäudenah zu verlegen, um den Erhalt des bestehenden Gehölzsaums (mit Ausnahme des zur Befreiung beantragten Bereichs) zu gewährleisten. Freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen. Der zu schützende Gehölzsaum ist von jeglichem Baustellenbetrieb freizuhalten und deshalb während der Bauphase zur Abgrenzung gegenüber der Baumaßnahme mit einem Baumschutzzaun zu schützen (nach RAS-LP 4 und DIN 18920).

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob die festgesetzte Grünfläche (Bäume) laut Bebauungsplan umgesetzt und gepflanzt wurde. Sollte dies nicht der Fall sein, soll die Umsetzung gefordert werden.

Die angebotene Ausgleichsfläche ist zu realisieren.

Abstimmung:

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

3

Bauleitplanung

Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden;
Gemeinde Anzing;

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“;

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“;
3. Änderung des Flächennutzungsplans
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat am 06.12.2016 beschlossen, die o.g. Bauleitplanverfahren durchzuführen und beteiligt nun jeweils die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlass der Planung ist das Vorhaben der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, ihren Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand westlich der Erdinger Straße zu verlagern und zu erweitern.

Für die Realisierung des Vorhabens soll gem. § 12 BauGB der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“** aufgestellt werden.

Der neue Standort ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² östlich der Erdinger Straße auf dem Grundstück Fl.Nr. 608 der Gemarkung Anzing vorgesehen. Die Standortverlagerung wird für notwendig erachtet, um die Sicherung einer zukunftsfähigen und dauerhaften Nahversorgung in der Gemeinde Anzing zu ermöglichen. Der bestehende Standort (1.015 m² Verkaufsfläche) gilt als zu beengt. Zudem reicht die Anzahl der Kundenparkplätze nicht aus. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb, welcher gem. dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayerns in allen Gemeinden bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig ist.

Zur Erschließung des neuen Sondergebiets plant die Gemeinde Anzing an der Kreuzung Erdinger Straße/Gewerbepark die Errichtung eines Kreisverkehrs sowie 111 Kundenparkplätze. Ferner besteht durch die Buslinie 461 eine ÖPNV-Anbindung, ein zusätzlicher Bushaltepunkt südlich des Lebensmittelmarktes ist geplant. Die künftige Ortsdurchfahrts-grenze soll nördlich des Kreisverkehrs verlegt werden.

Eine vorhergehende Standortuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass derzeit keine alternativen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar sind. Die Standortent-scheidung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und berücksichtigt die Schutzansprüche des Biotop-Verbundes und des Verlaufs der Sempt.

Der Standort des bestehenden Lidl-Marktes westlich der Erdinger Straße (Gewerbepark 3, Fl.Nr. 667 der Gemarkung Anzing) sowie der Standort westlich der Feuerwehr soll im Rahmen der **6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“** städtebaulich neu geordnet werden.

Die Fläche westlich der bestehenden Feuerwehr war ursprünglich als mögliche Erweiterungs-fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, wird hierfür zwischenzeitlich aber nicht mehr benötigt.

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die Entwicklung und Förderung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung des Ortsbildes im Hinblick auf die Ortseingangssituation. Hierfür sollen das östliche Plangebiet als Gewerbegebiet und das westliche Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt „Gewerbepark“ sowie die Buslinie 461.

Zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“ und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ soll auch der **Flächennutzungsplan** für den bisherigen und den neuen Standort des Lidl-Marktes sowie für die Mischgebietsfläche westlich der Feuerwehr im Parallelverfahren geändert und an die aktuellen Planungen angepasst werden. So soll das künftige Gelände der Fa. Lidl das im Flächennutzungsplan bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen war, künftig als Sondergebiet Lebensmittelmarkt ausgewiesen werden.

Der bisherige Standort der Fa. Lidl soll vom Sondergebiet Lebensmittelmarkt wieder in Gewerbegebiet umgewidmet werden. Die bisher ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für die

Feuerwehr wird entsprechend der bestehenden Feuerwehr verkleinert und die Restfläche als Mischgebiet festgesetzt.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Anzing werden Belange des Marktes Markt Schwaben nicht berührt.
2. Bedenken zu den Planungen werden nicht vorgebracht. Wir empfehlen lediglich die Parkfläche zu überprüfen, ob eine Errichtung eines Parkdecks möglich wäre. Es könnte dadurch die zu versiegelnde Fläche verringert werden.
3. Auf eine weitere Beteiligung in den Bauleitplanverfahren wird verzichtet, soweit es sich nicht um wesentliche, in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

Abstimmung:

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

4 Informationen und Anfragen

1. Bayern WLAN am Marktplatz

Der Vorsitzende berichtet das seit dem 12.01. im Umkreis vom Marktplatz kostenlos WLAN verfügbar ist.

2. Thermografischer Spaziergang

Aus der Mitte des Ausschusses kommt der Hinweis, dass am 08.03.2018 im Sitzungssaal des Rathauses ein kostenloser Vortrag am Abend stattfindet. Es werden hier u.a. die Energieverluste aufgezeigt.

3. Standort für Bouleanlage

Aus der Mitte des Ausschusses kommt die Frage bzgl. eines möglichen Standortes für eine Bouleanlage.