

Niederschrift über die Sitzung des MarktgemeinderatesTeil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG

Einladung/Bekanntmachung am 14.09.2016

Sitzung am 20.09.2016 von lfd. Nr. 1 bis 9

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. – bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm.	X		
02	Dr. Bauer	X		
03	Bogenrieder	X		
04	Fleischer		X	
05	Gindert	X		
06	Hertel	X		
07	Dr. Holley	X		
08	Hones	X		
09	Hoser		X	
10	Kämpf		X	
11	Klamet	X		
12	Lampart	X		
13	Dr. Le Coutre	X		
14	May	X		
15	Richter	X		
16	Riexinger		X	
17	Romir		X	
18	Schmitt	X		
19	Schützeichel	X		
20	Stiegler		X	
21	Stolze	X		
22	Vorburg	X		
23	Dr. Weikel	X		
24	Weindl		X	
25	Zwittlinger-Fritz	X		
	insgesamt	18	7	

Beschlussfähig: ja

Gäste: Herr Steuerberater Bernhard Popp

lfd. Nr. 8

lfd. Nr.

lfd. Nr.

lfd. Nr.

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 21.09.2016

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

Hohmann

1. Bürgermeister

Wagner

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.45 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

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

2. **Genehmigung von Sitzungsniederschriften, Beschlussfassung über die Empfehlungen, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind und Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung;**

**1. Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Verkehrs-, Sozial- und Kulturausschusses vom 19.07.2016**

Anmerkung zum Protokoll: Der Tagesordnungspunkt 5.2 ist entsprechend dem Protokoll der Verkehrsausschusssitzung vom 01.07.2015 zu ändern.

Der Punkt 5.2 lautet nun wie folgt:

**5/2 Offene Punkte aus der Verkehrsschau**

Herr Marktgemeinderat Dr. Georg Holley weist die Verwaltung darauf hin, dass die noch offenen Punkte aus der Verkehrsschau vom 01.07.2015 betreffend die „Bahnhofstraße“ noch nicht behoben sind. Diese sollten umgehend umgesetzt werden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Verkehrs-, Sozial- und Kulturausschusses vom 19.07.2016, mit den vorgenannten Änderungen soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind.

**Abstimmung:**

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**2. Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.07.2016**

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.07.2016

**Abstimmung:**

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**3. Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 16.08.2016**

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses und beschließt die Empfehlungen vom 16.08.2016, soweit diese nicht

Gegenstand der Tagesordnung sind.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Sachvortrag:

Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:

Instandsetzung Blitzschutzanlagen

Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt die Gemeindeverwaltung die notwendigen Instandsetzungen an den Blitzschutzanlagen gemäß der Erfordernisse aus den vorliegenden Sachverständigenprüfberichten durchführen zu lassen.

Die Ausgaben in Höhe von 79.844,95 € brutto für die Instandsetzungen an den äußeren und inneren Blitzschutzanlagen sind im Haushalt in den jeweiligen Objekten (-500000 Gebäude- und Grundstückunterhalt) eingestellt worden.

Vergabe Beleuchtungssanierung Bücherei im Schloss;

Der Haupt- und Bauausschuss beschließt den Auftrag an die Fa. Elektro Maier GmbH, 84558 Kirchweidach, auf der Grundlage ihres Angebotes vom 15.07.2016 zum Angebotspreis von brutto 46.956,36 € zu vergeben.

Aktualisierung der Kostenprognose für die Instandsetzung der Lichtkuppel und dem Einbau einer Lüftungsanlage im großen Sitzungssaal im Rathaus;

Die Verwaltung wird vom Haupt- und Bauausschuss ermächtigt, die Sanierung des Sitzungssaals des Rathauses auf der Grundlage der von Fachbüros ermittelten voraussichtlichen Kosten in Höhe von 284.000 € umzusetzen. Die Erhöhung der Gesamtkosten um 76.000 € auf insgesamt 284.000 € wird genehmigt.

3. **Bauleitplanung;**

Bebauungsplan Nr. 73 – 1. Änderung – für das Gebiet „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“; Aufstellungsbeschluss  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2 (nichtöffentlich) der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 16.08.2016 wird verwiesen.

Am 05.07.2016 wurde der Marktgemeinderat im nichtöffentlichen Teil der Sitzung durch Herrn Dipl.-Ing. (TU) Werner P. Bauer über die Planung eines neuen Wertstoffhofs informiert. Aktuell ist noch nicht entschieden, wie groß die Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche ist, auf der der neue Wertstoffhof geplant werden soll.

Die derzeitigen Überlegungen zeigen auf, dass die Möglichkeit, die jetzige Parkplatzfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 973/2 (südwestliche Teilfläche) mit in die Fläche für den geplanten Wertstoffhof einbeziehen zu können, geschaffen werden sollte.

Vom Landratsamt Ebersberg (Untere Bauaufsichtsbehörde) erhielt die Verwaltung am 05.08.2016 die Auskunft, dass die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Wertstoffhof, der sich auch auf die vorgenannte Parkplatzfläche erstreckt, wohl nicht in Aussicht gestellt werden kann, weil die im Bebauungsplan festgesetzte (und im Flächennutzungsplan

dargestellte) Art der baulichen Nutzung einen Grundzug der Planung darstellt.

Somit ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu empfehlen, wenn die Möglichkeit geschaffen werden soll, den Wertstoffhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 973/33 und der genannten Parkplatzfläche zu errichten.

Der Haupt- und Bauausschuss befasste sich am 16.08.2016 mit einer Änderung des Bebauungsplans. Einstimmig beschlossen wurde dem Marktgemeinderat zu empfehlen, den Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans zu fassen.

Aus der Mitte des Marktgemeinderats wird angeregt, dass Planungsziel wie folgt zu ergänzen:

Das durch die Umplanung der festgesetzten Parkplatzfläche wegfallende Grün soll kompensiert werden durch grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Beschluss:

1.

Es besteht ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Aufstellung einer Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 73.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ wird eine 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch.

2.

Ziel der Planung ist die Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Bereich der südwestlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 973/2 sowie die Aufweitung des Bauraums (Baugrenzen). Dieser Bereich soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof und Wertstoffhof festgesetzt werden. Das durch die Umplanung der festgesetzten Parkplatzfläche, wegfallende Grün soll kompensiert werden durch grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung. Weiter soll der Bau einer Heizzentrale möglich sein sowie eine Neuordnung der verschiedenen Nutzungen und der Stellplätze erfolgen.

3.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst nur einen Teil des Plangeltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans.

Im Änderungsgebiet liegen die Grundstücke Fl.Nr. 973/2 (Am Erlberg 4 a), 973/3 (Am Erlberg 4), 973/6 (Am Erlberg 2), 973/9 und 973/33.

Für die übrigen im Gebiet des bestehenden Bebauungsplans „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ befindlichen Flächen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert.

4.

Als Planfertiger wird das Büro Richard Baumann Architekt und Stadtplaner SRL aus Wörthsee für dieses Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Angebots

beauftragt.

5.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch) aufgestellt wird.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

4. Bauleitplanung;

Bebauungsplan Nr. 63 –1. Änderung– für das Gebiet „Ziegelheide“;  
Aufstellungsbeschluss  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 1 u. 2 (nichtöffentlich) der Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses vom 14.06. und 12.07.2016, die Information des Marktgemeinderats in der Sitzung am 26.07.2016 und auf die lfd. Nr. 2 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 16.08.2016 wird verwiesen.

Der Bebauungsplan für das Gebiet Ziegelheide ist seit dem 10.02.2014 rechtskräftig.

In den Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses am 14.06. und 12.07.2016 wurde jeweils das Erfordernis benötigter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans diskutiert, weil sich die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche und der Grundflächenzahl widersprechen. Am 12.07.2016 hatte der Ausschuss zusätzlich über mehrere Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen zu entscheiden. Zuletzt wurde der Marktgemeinderat in der Sitzung am 26.07.2016 von der Verwaltung darüber informiert, aus welchen Gründen eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass für viele Bauvorhaben die Durchführung von Freistellungsverfahren i. S. d. Art. 58 Bayerische Bauordnung nicht möglich ist.

Mehrere Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten, für die die Bauantragsunterlagen bereits eingereicht worden waren, sollten zweigeschossige Anbauten in den Ausmaßen von jeweils 1,5 X 3,0 m außerhalb der Baugrenzen erhalten. Aufgrund der Entscheidungen des Haupt- und Bauausschusses wurden mehrere Bauanträge zurückgenommen und es liegen Bauanträge für Vorhaben, die eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten vorsehen, vor.

Für eine Doppelhaushälfte ist zusätzlich ein zweiter Anbau für einen Fahrstuhl erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält Regelungen zur Überschreitung der Grundfläche. Eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossfläche sowie der Baugrenzen ist im Bebauungsplan nicht enthalten.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass im Rahmen der Antragsbearbeitung nicht nur über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entscheiden ist, sondern zumindest für einen Teil der Bauvorhaben zusätzlich über Anträge auf Abweichung von den

Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen. Das betrifft insbesondere die Wohnbaugrundstücke Carl-Orff-Weg 2 – 12 im Süden des Plangebiets, deren Realteilung, wie es üblich ist, nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgte. Im Rahmen der Planung der Hochbauvorhaben haben einige der Bauvorlageberechtigten ermittelt, dass die erforderlichen Abstandsflächen für die Hauptbaukörper nicht in allen Fällen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, wenn die volle Breite (z. B. 6 m für eine Doppelhaushälfte) ausgenutzt werden soll.

Vom Landratsamt erhielt die Bauverwaltung die Auskunft, dass Befreiungen von den Festsetzungen in einheitlicher Form erteilt werden müssen (Gleichbehandlung). Es kann somit beispielsweise nicht eine Befreiung für eine Überschreitung der Festsetzungen zur Baudichte erteilt und in einem anderen Fall mit gleicher Situation hinsichtlich Gebäudesituierung, Abstandsflächen usw. abgelehnt werden.

Zu bedenken ist bei der Bearbeitung der Anträge, dass der Markt und im Anschluss das Landratsamt bereits jetzt über eine große Anzahl von Befreiungen und Abweichungen zu entscheiden haben. Es werden weitere Anträge erwartet, weil noch nicht für alle Grundstücke im Plangebiet Planunterlagen vorgelegt wurden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufzustellen, um auch den künftigen Bauwerbern eine Planungssicherheit zu geben.

Die städtebauliche Ordnung des Baugebiets muss das Ziel des Marktes sein, auch im Hinblick auf künftige eindeutige Aussagen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Für den Fall, dass die Gremien die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschließen, wird die Aufnahme einiger Regelungen, die der Bebauungsplan bislang nicht kennt, die aber in der Praxis für Klarheit sorgen, empfohlen.

Der Haupt- und Bauausschuss befasste sich zuletzt am 16.08.2016 mit einer Änderung des Bebauungsplans. Einstimmig beschlossen wurde dem Marktgemeinderat zu empfehlen, den Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans zu fassen.

#### Beschluss:

1.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet Ziegelheide wird eine 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch.

2.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Streichung der Festsetzung der Grundflächenzahl und Ergänzung der Begründung um eine Aussage zur Einhaltung der in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- Ergänzung von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wintergärten, Gartengerätehäusern, Terrassentrennwänden, Terrassenüberdachungen, überdachten Stellplätzen (Carports), Nebengebäuden zur Unterbringung von Abfallbehältern u. ä.
- Überprüft und geändert werden sollen die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche, zu zulässigen Überschreitungen der Baudichte- und Bauraumfestsetzungen.
- Überprüft werden soll das evtl. Erfordernis einer Regelung betreffend die einzuhaltenden Abstandsflächen.

3.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende in der Gemarkung

Markt Schwaben liegende Grundstücke:

367/2 teilw. (Carl-Orff-Weg), 367/73, 367/74, 367/75, 367/76, 367/77, 367/78, 367/79, 367/80, 367/81, 367/82, 367/83, 367/84, 367/85, 367/86, 367/87, 367/88, 367/89, 367/90, 367/91, 367/92, 367/93, 367/94, 367/95, 367/96, 367/97, 367/98, 367/99, 367/100, 367/101, 367/102, 367/103, 367/104, 367/105, 367/106, 367/107, 367/108, 367/109 und 367/111.

Der Geltungsbereich ist dem der Niederschrift beigefügten Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Für die übrigen im Gebiet des bestehenden Bebauungsplans Ziegelheide befindlichen Flächen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert.

4.

Als Planfertiger wird das Büro Richard Baumann Architekt und Stadtplaner SRL aus Wörthsee für dieses Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Angebots beauftragt.

5.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch) aufgestellt wird.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

5. **Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):**

Anhörungsverfahren zum Entwurf vom 12. Juli 2016

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Bayerische Ministerrat hat am 12. Juli 2016 den Entwurf der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-E) zustimmend zur Kenntnis genommen.

Folgende Festlegungen werden durch die Teilfortschreibung geändert:

- Zentrale Orte einschließlich der Anhänge 1 und 2 („Zentrale Orte“ und „Strukturkarte“)
- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf einschließlich Anhang 2 zu den Festlegungen („Strukturkarte“)
- Vorrangprinzip
- Vermeidung von Zersiedelung
- Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur.

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat beteiligt den Markt Markt Schwaben nach Art 16 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz an dieser Teilfortschreibung.

Hierzu wird festgestellt, dass sich für den Markt durch die geplante Teilfortschreibung keine Konsequenzen ergeben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt keine Bedenken und Anregungen im Rahmen der Anhörung vorzubringen.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

6. **Antrag auf Vorbescheid;**

Ersatzneubau zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken,  
Sägmühle 1;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1455 der Gemarkung Markt Schwaben reichte der Eigentümer am 28.07.2016 einen Antrag auf Vorbescheid mit Datum 19.07.2016 für das im Beschlussvorschlag genannte Vorhaben ein.

Mit dem Antrag ist folgende Fragestellung verbunden (Zitat):

„Ist die Errichtung eines Ersatzgebäudes mit Umnutzung zu Wohnzwecken für das bestehende Gebäude (grünes Gebäude) auf Fl.Nr. 1455 (Sägmühle 1) an dem im Lageplan bezeichneten Standort mit einer Grundfläche von 15,50 m X 12 m bei 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, Wandhöhe 7,10 m und Firsthöhe 10,80 m und 2 in das Gebäude integrierten Garagen planungsrechtlich zulässig?“

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens stellte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Semptau“, in dessen Geltungsbereich das Grundstück gelegen hatte, fest. Damit ist das Grundstück baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Aus dem Antrag ist nicht ersichtlich, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 BauGB handelt.

Da das Vorhaben unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB fällt, käme ggf. eine Beurteilung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. mit § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Betracht. Hiernach wäre die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle u. a. dann zulässig, wenn das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst als Wohnhaus genutzt worden wäre. Das Landratsamt hat in einem an den Antragsteller gerichteten Schreiben klargestellt, dass das als „grünes Gebäude“ bezeichnete Gebäude bereits vor 2012 nicht mehr bewohnbar war. Damit scheidet die vorgenannte Rechtsgrundlage für die baurechtliche Beurteilung aus.

Somit beurteilt sich die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach ist es unzulässig, weil seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde.

1. Das Bauvorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Baufläche darstellt.
2. Das Vorhaben würde die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen. Gegenstand des Schutzes des Außenbereichs ist insoweit dessen funktionelle Bestimmung zur naturgegebenen Bodennutzung sowie als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit. Ein Eindringen der dem Wesen des Außenbereichs widersprechenden Nutzung als Bauplatz soll vermieden werden. Da sich dieser Schutz auf die Funktion der Außenbereichslandschaft bezieht, spielt es keine Rolle, ob und inwieweit die Landschaft einen besonders angenehmen Eindruck macht oder nicht. Das durch das geplante Vorhaben optisch beeinträchtigt werden kann oder nicht. Das



Wohnhaus würde die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen. Wohnhäuser sind der Landschaft wesensfremd und stellen Fremdkörper in der überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Umgebung dar.

3. Die Funktion der Landschaft als Erholungslandschaft würde beeinträchtigt werden. Der Außenbereich soll grundsätzlich als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit erhalten bleiben. Deshalb dürfen im Außenbereich keine Bauvorhaben errichtet werden, die der Landschaft wesensfremd sind, insbesondere in Bereichen, die in besonderer Weise der Erholung dienen.
4. Das Vorhaben ist gegen Bezugnahmen nicht abgrenzbar, so dass mit weiteren Anträgen zur Errichtung von Ersatzgebäuden gerechnet werden muss, die nicht mehr abgelehnt werden könnten. Dadurch ist die Gefahr der Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten.
5. Die Erschließung ist zwar für das geplante Gebäude möglich, aber nach Kenntnis des Marktes noch nicht gesichert. Dem Markt liegt keine Mitteilung darüber vor, dass die Einhaltung aller Anforderungen der Anlagen 2 und 3 der Trinkwasserverordnung nachgewiesen worden sind. Das Grundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Seitens der Bauaufsichtsbehörde müsste im Rahmen der Antragsbearbeitung geprüft werden, ob eine rechtliche Sicherung der Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 1458 der Gemarkung Markt Schwaben erforderlich ist.

Aufgrund der vorstehenden Gründe ist das Vorhaben unzulässig und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu versagen.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Fl.Nr. 1455 (Sägmühle 1 – „grünes“ Gebäude) vorliegenden Antrag auf Vorbescheid vom 19.07.2016 für einen Ersatzneubau zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch aus den im Sachvortrag genannten Gründen **nicht** erteilt.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

7. **Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Unterfangung eines bestehenden Wohnhauses, Sägmühle 1, Fl.Nr. 1455;**

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1455 der Gemarkung Markt Schwaben erteilte das Landratsamt Ebersberg mit Bescheid vom 10.08.2012 die Genehmigung für die Unterfangung eines bestehenden Wohnhauses. Nachdem die Umsetzung dieser Genehmigung bislang nicht erfolgt ist, reichte der Eigentümer am 28.07.2016 beim Markt Markt Schwaben und am 26.07.2016 beim Landratsamt Ebersberg einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung ein.

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens stellte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Semptaue“, in dessen Geltungsbereich das

Grundstück gelegen hatte, fest. Damit ist das Grundstück baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Aus dem Antrag ist nicht ersichtlich, dass es sich bei dem bestehenden Gebäude, das keinen Bestandsschutz mehr hat, um das Wohnhaus eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt. Bei der geplanten Unterfangung des Gebäudes handelt es sich somit nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.

Eine Beurteilung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. mit § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, weil Antragsgegenstand die Unterfangung eines bestehenden Gebäudes ist und nicht die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle.

Somit ist zu entscheiden, ob das Vorhaben auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig ist. Nach dieser Vorschrift sind sonstige Vorhaben zulässig, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Danach ist es unzulässig, weil seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde.

1. Das Bauvorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Baufläche darstellt.
2. Durch bauliche Maßnahmen an einem vorhandenen Gebäude ohne Bestandsschutz würde die Funktion der Landschaft als Erholungslandschaft beeinträchtigt werden. Der Außenbereich soll grundsätzlich als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit erhalten bleiben. Deshalb dürfen im Außenbereich keine Bauvorhaben errichtet werden, die der Landschaft wesensfremd sind, insbesondere in Bereichen, die in besonderer Weise der Erholung dienen.
3. Das Vorhaben ist gegen Bezugnahmen nicht abgrenzbar, so dass mit weiteren Anträgen betreffend bauliche Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden ohne Bestandsschutz gerechnet werden muss, die nicht mehr abgelehnt werden könnten. Dadurch ist die Gefahr der Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten.
4. Die Erschließung ist zwar für das antragsgegenständliche Gebäude möglich, aber nach Kenntnis des Marktes noch nicht gesichert. Dem Markt liegt keine Mitteilung darüber vor, dass die Einhaltung aller Anforderungen der Anlagen 2 und 3 der Trinkwasserverordnung nachgewiesen worden sind. Das Grundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Seitens der Bauaufsichtsbehörde müsste im Rahmen der Antragsbearbeitung geprüft werden, ob eine rechtliche Sicherung der Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 1458 der Gemarkung Markt Schwaben erforderlich ist.

Aufgrund der vorstehenden Gründe ist das Vorhaben unzulässig und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu versagen.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Fl.Nr. 1455 (Sägmühle 1) vorliegenden Antrag vom Juli 2016 auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Unterfangung eines bestehenden Wohnhauses wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch aus den im Sachvortrag genannten Gründen **nicht** erteilt.

Abstimmung:

Anwesend: 18  
Für den Beschlussvorschlag: 18  
Gegen den Beschlussvorschlag: 0

8. **Antrag der ZMS Fraktion auf Auflösung des Kommunalunternehmens (KUMS) Markt Schwaben, AÖR:**

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Auf die Marktgemeinderatssitzungen vom 26.07.2016 Top 7 wird verwiesen.

Auf den Antrag auf Auflösung KUMS der Zukunft Markt Schwaben vom 13.06.2016 sowie der Ergänzung vom 25.07.2016 wird hingewiesen. In der Marktgemeinderatssitzung vom 26.07.2016 wurde der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen. Die Behandlung wurde auf nach der Sommerpause vertagt.

Zu dem erweiterten Antrag vom 26.07.2016 wurde von Herrn Steuerberater Popp eine Stellungnahme erarbeitet Diese liegt dem Marktgemeinderat als Tischvorlage vor und ist als Anlage 2 zu diesem Protokoll beigefügt.

Herr Popp erläutert seine Antworten.

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellung empfiehlt die Verwaltung dem Antrag nicht zuzustimmen.

Der Beschlussvorschlag ist dem Ansinnen der Antragsteller entsprechend positiv formuliert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat befürwortet den Antrag der ZMS-Fraktion und beschließt das Kommunalunternehmen aufzulösen.

Abstimmung:

Anwesend: 18  
Für den Beschlussvorschlag: 2  
Gegen den Beschlussvorschlag: 16

9. **Informationen und Bekanntgaben**

Die katholische Kirchengemeinde hat eine neue Gemeindeferentin, Frau Maria Leutgäb.

In letzter Zeit häufen sich die Anfragen nach Gewerbegrund. Der Marktgemeinderat sollte sich mit der Erschließung von neuen Gewerbeflächen beschäftigen.

Die Preventionsveranstaltung findet am 24.11.2016 um 19.00 Uhr, im Unterbräusaal statt.

Die Fluglärmmessungen haben stattgefunden. Am 30.09.2016 findet hierzu eine Besprechung mit Herrn Strehle vom Regionalbüro und Herrn Blomeyer vom Umweltamt statt.

Zuständiger für den Markt Markt Schwaben bevollmächtigter Bezirkskaminkehrer ist neben Herrn Florian Bäuml, seit dem 15.09.2016, Herr Mathias Sprung. Dieser ist für Herrn Georg Sedlmeier, dessen Bestellung aus gesundheitlichen Gründen mit Ablauf des 31.07.2016

aufgehoben wurde, hinzugekommen.

Die Wohncontainer für die Flüchtlinge „Am Erlberg“ können bis Ende Februar 2017 weiter genutzt werden.

Erster Bürgermeister Hohmann weist auf die ihm überreichte Unterschriftenliste bzgl. der Halteverbotsregelung im Bereich der „Münterstraße“ hin. Eine einvernehmliche Lösung wird bereits vom Ordnungsamt erarbeitet.

*Die aus der Mitte des Marktgemeinderates gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet*

Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind in Bearbeitung.

- Renaturierung „Hennigbach“, die Vorstellung der Entwurfsplanung ist für den 15.11.2016 angedacht.
- Die Verfahren zum Grunderwerb für die Rückhaltebereiche sind am laufen und bereits größtenteils geklärt.

Die Information zu den Schulcontainern erfolgt in der nichtöffentlichen Sitzung.

Aus der Mitte des Marktgemeinderates ergeht der Hinweis, dass für den 07.10.2016 eine Informationsveranstaltung zum Thema Fluglärm geplant ist.