

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

Einladung/Bekanntmachung am 21.09.2016

Sitzung am 27.09.2016 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, Erster Bürgermeister	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Gindert (Vertreterin für Frau Zwitlinger-Fritz)	X		
04	Hertel	X		
05	Hoser	X		
06	May	X		
07	Klamet (Vertreter für Herrn Richter)	X		
08	Riexinger	X		
09	Schützeichel (Vertreterin für Herrn Schmitt)	X		
10	Dr. Weikel	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: -/-

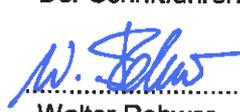
Markt Schwaben, 28.09.2016

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

  
 Georg Hohmann  
 Erster Bürgermeister

  
 Walter Rohrer

 Beginn: 19:00 Uhr  
 Ende: 20:50 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird beantragt diese zu erweitern um den Punkt „Verlegung einer öffentlichen Abwasserleitung in einem Privatweg und grundbuchliche Absicherung des Leitungsrechts im Bereich des Grundstücks Im Angerl 6 a (Flur Nr. 278); Beratung und Beschlussfassung“.

**Beschluss:**

Die Tagesordnung wird erweitert um den Punkt „Verlegung einer öffentlichen Abwasserleitung in einem Privatweg und grundbuchliche Absicherung des Leitungsrechts im Bereich des Grundstücks Im Angerl 6 a (Flur Nr. 278); Beratung und Beschlussfassung“, der als Tagesordnungspunkt 3 behandelt wird. Der bisherige Tagesordnungspunkt 3 wird als Punkt 4 behandelt.

**Abstimmung:**

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

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

Beratung und Beschlussfassung

2.1 **Antrag auf Baugenehmigung;**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und überdachtem Stellplatz, Bahnhofstraße 18, Fl.Nr. 306

**Sachvortrag:**

- Bisheriger Beschluss: Auf die Beschlüsse des Marktgemeinderats vom 03.05.2016 und des Haupt- und Bauausschusses vom 14.06.2016 wird verwiesen.

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 18 sind der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Einfamilienhauses, das ein versetztes Pultdach erhalten soll, mit Garage und überdachtem Stellplatz geplant.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, aber nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Zu prüfen ist neben Anderem, ob sich die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.05.2016 wurde darüber beraten, ob es Ziel führend sein könnte, für das Baugrundstück und ggf. weitere Grundstücke in dessen Umfeld mittels Bauleitplan Regelungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und weiteren gestalterischen Elementen zu erlassen. Derartige Festsetzungen bedürfen einer städtebaulichen Begründung.

Im Rahmen der Diskussion kam der Marktgemeinderat zu dem Schluss, eine Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens noch nicht zu treffen. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, mit den Bauwerbern oder dem Entwurfsverfasser über das Vorhaben im Hinblick auf die angestrebte Dachform zu sprechen.

Am 09.05.2016 fand ein Gespräch mit dem Entwurfsverfasser statt. Dieser legte die Gründe für die gewählte Dachform dar und erläuterte diese zusätzlich im Schreiben vom 12.05.2016. Wegen der Einzelheiten wird verwiesen auf die Niederschrift über die Sitzung vom 14.06.2016.

In der Sitzung des Ausschusses am 14.06.2016 erfolgte eine Abstimmung über den Beschlussvorschlag betreffend die Erteilung des Einvernehmens zum Vorhaben. Der Ausschuss lehnte den Beschlussvorschlag einstimmig ab. Somit ist das Einvernehmen zum Vorhaben nicht erteilt worden.

Der Ausschuss kam überein, die Bauaufsichtsbehörde auf die Gefahr, die für die Nutzung des gartenseitig geplanten Erdgeschosses durch Hochwasser entstehen kann, hinzuweisen.

Das Landratsamt wurde unmittelbar nach der Sitzung über die Entscheidung des Ausschusses informiert.

Das Bauamt des Landratsamtes informierte den Markt mit Schreiben vom 09.08.2016 darüber, dass eine Versagung des Einvernehmens ausschließlich aus dem Grund der möglichen Hochwassergefahr nicht zulässig ist. Hierbei handele es sich um keinen der sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch ergebenden Gründe.

In dem Schreiben vom 08.09.2016 führt das Landratsamt u. a. aus (Zitat):

*„... Das geplante Gebäude liegt im 60 m-Bereich des Hennigbaches. Das Baugrundstück selbst grenzt im Süden an den Hennigbach an.*

*Zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem Gerinne des Hennigbaches ist ein Abstand von etwa 9 m gegeben. Da die auf der gegenüberliegenden Seite des Hennigbaches liegenden Grundstücke deutlich tiefer liegen, wird das Baugrundstück im Falle eines hundertjährigen Hochwassers nur im Randbereich überschwemmt. Die vorgesehenen baulichen Anlagen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hennigbaches.*

*Die Überflutungsgefahr im Falle eines hundertjährigen Hochwassers besteht, entgegen Ihrer Befürchtungen, nicht. Darüber hinaus wäre die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens allein aus diesem Grund nicht rechtmäßig, da es sich dabei um keinen der sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründe handelt.*

*Wir möchten Sie daher möglichst bis zum 02.09.2016 um Mitteilung der (bauplanungsrechtlichen) Gründe bitten, die zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens geführt haben. ...“*

Für die Abgabe der Stellungnahme wurde seitens des Landratsamtes eine Fristverlängerung eingeräumt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Baugrundstück im nicht überplanten Innenbereich liegt, die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen ist und die vom Markt befürchtete Gefährdung durch ein mögliches Hochwasser keinen Versagungsgrund darstellen darf, ist die Erteilung des Einvernehmens zum vorliegenden Bauantrag zu empfehlen. In die Stellungnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde sollte noch einmal der Hinweis auf die Hochwassergefahr aufgenommen werden. Dem Landratsamt obliegt es zu entscheiden, ob in den Genehmigungsbescheid evtl. Auflagen betreffend den Hochwasserschutz aufzunehmen sind.

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Bahnhofstraße 18, Fl.Nr. 306 vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung vom 18.04.2016 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und überdachtem Stellplatz wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob in den Genehmigungsbescheid Auflagen zum

Hochwasserschutz und eine Untersagung zur Unterbringung von Schlafräumen – auch künftig – im Untergeschoss bzw. dem gartenseitigen Erdgeschoss aufzunehmen sind.

Abstimmung:

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

2.2 Antrag auf Baugenehmigung – Tektur:

Ausbau eines Dachgeschosses zur Wohneinheit mit Anbau eines Balkons sowie Verlegung der Stellplätze innerhalb des Grundstücks, Bahnhofstraße 20, Flst.Nr. 379/5;

Sachvortrag:

Für den Bauantrag Ausbau eines Dachgeschosses zur Wohneinheit mit Anbau eines Balkons wurde am 26.03.2012 vom Landratsamt Ebersberg die Baugenehmigung erteilt.

Mit dem am 22.08.2016 beim Markt Markt Schwaben eingegangenen Tekturantrag beantragt der Bauherr die Neugestaltung der Zugangssituation zum Treppenhaus mit Abbruch der Außentreppe sowie die Verlegung der Stellplätze innerhalb des Grundstücks.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze wurden in dem genehmigten Eingabeplan im nordöstlichen Grundstücksbereich untereinander angeordnet eingezeichnet.

Mit der Tektur soll die Stellplatzsituation neu gestaltet werden. Die bestehende Garage mit 3 Stellplätzen soll abgerissen und die notwendigen 7 Stellplätze entlang der Trappentreustraße angeordnet werden. Entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung des Marktes Markt Schwaben werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag versehen. Ebenso ist eine Neupflanzung von zwei Bäumen 2. Wuchsordnung geplant.

Im Rahmen der Diskussion wird über die in § 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung enthaltene Regelung gesprochen, nach der für Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzulegen ist.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Tekturantrag zum Ausbau des Dachgeschosses zur Wohneinheit mit Anbau eines Balkons sowie der Verlegung der Stellplätze innerhalb des Grundstücks das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	3
Gegen den Beschlussvorschlag:	7

- abgelehnt -

Damit ist das Einvernehmen **nicht** erteilt worden.  
Dem Antragsteller wird empfohlen einen Antrag, der den Bestimmungen der Stellplatzsatzung entspricht, einzureichen.

2.3

**Anträge auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans**

Errichtung einer Einzäunung, Gartenhäuschen sowie Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen, Bürgerfeld 65 – 79 c, Flst.Nrn. 1060/9 + 10

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld; hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“.

Bei den beantragten Befreiungen handelt es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO und somit um isolierte Befreiungen, über die der Markt zu entscheiden hat.

Der Bauherr beantragt zu der Festsetzung des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld; hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“, Ziff. 5.3 „private Grünfläche, von Bebauung und Einzäunung freizuhalten, Einfahrten zulässig“, folgende isolierte Befreiungen:

**Errichtung von Einzäunungen:**

Beantragt wird, die Einzäunung aller Wohngärten zu ermöglichen. Die in den Eingabeplänen gelb dargestellten geplanten Einzäunungen befinden sich im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen und wären somit nicht zulässig.

Hier wird die isolierte Befreiung von den Festsetzungen bzgl. des Freihaltens der privaten Grünflächen von Einzäunungen beantragt.

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld; hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“, Ziff. 5.3, für die Errichtung der Einzäunungen, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

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

Damit ist das Einvernehmen **nicht** erteilt worden.

**Errichtung von Gartenhäuschen:**

Beantragt wird, die Errichtung von Gartenhäuschen für alle Wohnungen im Erdgeschoss zu ermöglichen. Die in den Eingabeplänen gelb dargestellten geplanten Gartenhäuschen befinden sich im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen und wären somit nicht zulässig.

Es wird die isolierte Befreiung von den Festsetzungen bzgl. des Freihaltens der privaten Grünflächen von Bebauung beantragt.

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld; hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“, Ziff. 5.3, für die Errichtung der Gartenhäuschen mit Ausnahme der drei im westlichen Bereich der Grundstücke geplanten Gartengerätehäuser wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmung:**

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

Damit ist das Einvernehmen **nicht** erteilt worden.

**Errichtung von Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen:**

In den jeweiligen Zugangsbereichen der Häuser sind, wie in den Eingabeplänen dargestellt, Stellplätze für Fahrräder und Mülltonnen vorgesehen. Dafür sollen entsprechende Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen errichtet werden.

Nachdem sich die in den Eingabeplänen gelb dargestellten Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen zum Teil im Bereich der lt. Bebauungsplan nicht zu überbaubaren privaten Grünflächen befinden, wird hierfür die erforderliche isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans beantragt.

**Beschluss:**

Zum Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld; hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“, Ziff. 5.3, für die Errichtung der Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmung:**

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

2.4

**Antrag auf Baugenehmigung:**

Anbringung von Lichttransparenten an die Hauswand von „EDEKA“, Erdinger Straße 26, Flst.Nr. 428/16

**Sachvortrag:**

Gemäß Festsetzung Ziff. 3.5 des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans Markt Schwaben zwischen Erdinger Straße und Hanslmüllerweg“ sind Werbeanlagen gesondert zu beantragen.

Für den bereits genehmigten Erweiterungsbau des Einkaufsmarktes EDEKA wird, wie in den Eingabeplänen dargestellt, die Anbringung von drei einseitig mit LED beleuchteten Werbeanlagen beantragt.

Zwei dieser Lichttransparente sind in der Größe 200 cm x 100 cm und entsprechen somit der Werbeanlagensatzung des Marktes Markt Schwaben.

Die Werbeanlage „EDEKA“ hat ein Format von 165 cm x 200 cm und überschreitet die gem. Werbeanlagensatzung zulässigen 2 m<sup>2</sup> Fläche.

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

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag Anbringung von Lichttransparenten für die Hauswand das gemeindliche Einvernehmen. Der erforderlichen Abweichung von der Werbeanlagensatzung des Marktes Markt Schwaben für das Lichttransparent mit Aufschrift „EDEKA“ (165 cm x 200 cm) wird zugestimmt.

Abstimmung:

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

Damit ist das Einvernehmen nicht erteilt worden.

Beschluss:

Die Erteilung des Einvernehmens nach BauGB wird in Aussicht gestellt für den Fall, dass eine Baugenehmigung beantragt wird für die Anbringung einer Werbeanlage in einer Größe von bis max. 2 m<sup>2</sup> (z. B. 125 X 165 cm).

Abstimmung:

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

3

**Verlegung einer öffentlichen Abwasserleitung in einem Privatweg und grundbuchliche Absicherung des Leitungsrechts im Bereich des Grundstücks Im Angerl 6 a (Flur Nr. 278);**

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Im Rahmen der Maßnahme „Sanierung Hauptsammler Weißgerberweg“ soll im Bereich des Grundstücks Im Angerl 6 a (Fl.Nr. 278) die öffentliche Kanalleitung, die durch private Grundstücke und unter den Wohngebäuden Im Angerl 6 a und Nagelschmiedgasse 3 u. 3 a verläuft, stillgelegt werden.

Geplant ist die Verlegung einer neuen öffentlichen Leitung im Bereich der Grundstückszufahrt Im Angerl 6 a (Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 278), an die ein Anschluss der Grundstücke Im Angerl 6, 6 a, 12, 16 u. 16 a erfolgen könnte.

Zu der Verlegung des Kanals im Bereich der vorgenannten Zufahrt ist das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen. Außerdem muss eine grundbuchliche Absicherung erfolgen.

Für die Verlegung der neuen Hausanschlussleitungen der Grundstücke Im Angerl 12, 16 und 16 a ist jeweils die Inanspruchnahme privater Grundstücke anderer Eigentümer erforderlich, so dass auch hier die gegenseitige Einräumung eines Leitungsrechts durch grundbuchliche Absicherung erfolgen muss.

Mit Unterstützung durch das vom Markt beauftragte Ingenieurbüro und der ausführenden Firma erfolgte die Fertigung einer Kostenschätzung für die Baumaßnahme.

Danach werden sich die Kosten voraussichtlich auf ca. 30.000 € brutto belaufen.  
Vorgesehen ist die Beauftragung der bauausführenden Firma im Rahmen der der Maßnahme

„Sanierung Hauptsammler Weißgerberweg“ mittels Nachtrag.

**Beschluss:**

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt im Rahmen der Maßnahme „Sanierung Hauptsammler Weißgerberweg“ einen Nachtrag zu den bestehenden Einheitspreisen für die im Sachvortrag beschriebene Baumaßnahme zu beauftragen.

Vor der Beauftragung hat die Einholung eines Angebots sowie die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 278 betreffend die Eintragung des Leitungsrechts ins Grundbuch zu erfolgen.

**Abstimmung:**

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

4 **Informationen und Anfragen**

**1. Sitzungstermine**

Die Sitzungstermine für das Jahr 2017 werden in Kürze bekanntgegeben.

**2. Umsetzung grünordnerischer Vorgaben**

Beim EDEKA-Markt sind im nordöstlichen Bereich noch immer nicht die Anpflanzungen erfolgt. Aus der Mitte des Ausschusses wird darum gebeten, die Pflanzarbeiten noch in diesem Herbst vorzunehmen.

**3. Baustelle der ESB in der Bahnhofstraße**

Die Beschilderung „LKW-Verbot“ in der Nähe des Grundstücks Adalbert-Stifter-Weg 27 muss unverzüglich geprüft und geändert werden, weil viele Lastkraftwagen aufgrund der aktuellen Umleitung auf das Firmengelände der Firma Hoser gelenkt werden.