

**Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses**

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG  
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 16.11.2016

Sitzung am 22.11.2016 - lfd. Nr. 1 - 3

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, Erster Bürgermeister	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser	X		
05	May	X		
06	Richter	X		
07	Riexinger	X		
08	Schmitt	X		
09	Schützeichel (als Vertreterin für Frau Zwitteringer-Fritz)	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, 23.11.2016

Der Vorsitzende:

  
.....  
Georg Hohmann  
Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:

  
.....  
Walter Rohwer

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 **Bauantrag mit Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Neubau eines Logistikzertes (Halle 18), Im Wiegenfeld 10, Flst.Nr. 942/1

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“.

Das auf dem Grundstück bestehende Gebäude (sog. „Turner-Villa“) soll abgebrochen werden und durch ein Logistikzelt ersetzt werden.

Das Logistikzelt (Halle 18) ist für die Lagerung von Gussteilen in Gitterboxen vorgesehen.

Durch die Errichtung dieser Halle werden nach Angaben des Architekten die in dem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf der Ostseite um max. ca. 9 m auf einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und im westlichen Bereich um ca. 13 m<sup>2</sup> überschritten.

Begründet wird die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans damit, dass die Baugrenzen auf die noch bestehende Bebauung zugeschnitten wurden. Mit Entfall der Villa wird lt. Architekt die Grenze auf der Ostseite überschritten, auf der Westseite würde jedoch ein größerer unbebauter Bereich entstehen. Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 942/1 durch die Baugrenzen festgelegte bebaubare Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> wäre um ca. 150 m<sup>2</sup> größer als die geplante Bebauung mit ca. 700 m<sup>2</sup>.

Ebenso wird die Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzbepflanzung auf der Nordseite der geplanten Halle 18 zur Schaffung einer Zuwegung und auf der Ostseite zur bestehenden Halle 14 beantragt.

Begründet wird dies damit, dass durch den Wegfall einer Betriebsleiterwohnung und nach Abbruch der Villa in diesem Bereich keine Schutzbepflanzung mehr notwendig sei.

Für den beantragten Entfall von ca. 200 m<sup>2</sup> Schutzbepflanzung wird eine Ersatzpflanzung von ca. 205 m<sup>2</sup> entsprechend den Richtlinien des Bebauungsplans auf der Westseite des geplanten Logistikzertes geschaffen.

Der für das Logistikzelt bei Angabe von 2 Arbeitern erforderliche Stellplatz (1,0 Stpl. je 3 Beschäftigte) wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag Neubau eines Logistikzertes (Halle 18) das gemeindliche Einvernehmen. Den hierzu erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“ für die Überschreitung der Baugrenzen sowie den Entfall der Schutzbepflanzung im Norden bei einer entsprechende Ersatzbepflanzung im Westen wird zugestimmt.

Abstimmung:

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

- abgelehnt -

Im Gremium besteht Einigkeit, dass der Antrag dem Ausschuss erneut zur Beratung vorgelegt werden soll. Für eine erneute Beratung sind folgende Fragen/Punkte zu klären:

- Beim Landratsamt soll nachgefragt werden, ob wegen der Gefahr einer Bodenverschmutzung Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden, weil die Errichtung des Logistikzeltes in unmittelbarer Nähe des Regenrückhaltebeckens und damit des Hennigbachs geplant ist.
- Beim Landratsamt soll nachgefragt werden, ob die vom Antragsteller angebotene Ersatzpflanzung im Genehmigungsbescheid beauftragt werden kann.
- Zu klären ist, wie das anfallende Regenwasser im Bereich des geplanten Logistikzeltes (Dachflächen) abgeleitet wird. Sind beispielsweise Entwässerungsmulden auf dem Grundstück des Antragstellers geplant?
- Dargestellt werden soll, ob die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Baudichte eingehalten werden.

2.2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Errichtungen einer Einfriedung aus Beton parallel zum Gartenhaus und Tiefgarageneinfahrt, eines Holzlattenzaunes sowie einer Holztüre als Garteneingangstüre, Bürgerfeld 9 c, Flst.Nr. 2210

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf den Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 16.08.2016 wird verwiesen.

In der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 16.08.2016 wurde dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld, hier Teilbebauungsplan Bürgerfeld I, 1. Änderung“ für die Errichtung einer Einfriedung aus Beton bei Anbringung eines großen Konvexspiegels das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Nach Anhörung des Antragstellers hat dieser am 26.10.2016 den oben beschriebenen Antrag zurückgenommen.

Gleichzeitig hat er einen neuen abgeänderten Antrag auf folgende isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplans eingereicht. Beantragt wird eine Befreiung von der Festsetzung Pkt. 7.2.2: „Bei Grundstücken mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausbebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrswegen, Grünflächen und frei zugänglichen Grundstücksgrenzen hin nur Holzlattenzäune ohne Betonsockel mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig...“

1. **Die Errichtung einer Einfriedung aus Beton mit einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 2,70 m parallel zum Gartenhaus und der Tiefgarageneinfahrt**

Die bestehende Betonmauer soll bündig mit dem Gartenhaus gekürzt werden und hat somit noch eine Länge von 2,70 m und eine Höhe von 1,80 m. Diese Mauer soll als Schutz vor Lärm, Abgasen und Müllablagerungen dienen.

Der Antragsteller hat hierzu Fotos in 3-D-Animationen mit Erläuterungen und Planzeichnungen vorgelegt.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld, hier Teilbebauungsplan Bürgerfeld I, 1. Änderung“ für die Errichtung bzw. Kürzung der bereits errichteten Betonmauer mit einer Höhe von 1,80 m auf eine Länge von 2,70 m das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

- abgelehnt -

**2. Errichtung eines Holzlattenzaunes mit einer Höhe von 1,10 m statt 1,00 m**

Die bestehende Betonmauer soll entsprechend den Darstellungen bündig mit dem Gartenhaus entfernt werden. Hier ist ein Holzlattenzaun geplant. Die Betonpfosten sollen bestehen bleiben, der Befestigung dieses Zauns dienen und in Holzfarbe angestrichen werden. Der Antragsteller beantragt den Holzlattenzaun aus optischen Gründen in gleicher Höhe wie das Mülltonnenhäuschen mit 1,10 m errichten zu dürfen.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld, hier Teilbebauungsplan Bürgerfeld I, 1. Änderung“ für die Errichtung des Holzlattenzauns mit einer Höhe von 1,10 m (statt 1,00 m) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

- abgelehnt -

Der Antragsteller hat zusätzlich noch folgende Fragestellung eingereicht:

Ist hinter dem Holzlattenzaun anstelle der früheren Hecke von 1,60 m die Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Holz oder das Anpflanzen von Bambus oder Ähnliches wie bei benachbarten Grundstücken zulässig.

Ist anstatt eines Holzlattenzauns das Aufstellen eines Holzhäuschens zulässig.

Diese Anfragen werden auf Grund der eingeschränkten Sicht im Bereich der Tiefgaragenausfahrt als problematisch angesehen. Ebenso die Pflanzung einer hohen dichten Hecke direkt hinter dem Zaun.

Beschluss:

Auf Grund der verkehrsgefährdenden Wirkung wird der Errichtung eines Sichtschutzzauns und einer dichten Bepflanzung direkt hinter dem Holzlattenzaun sowie der Aufstellung eines Holzhäuschens anstatt des Holzlattenzauns im Bereich der Tiefgaragenaus-

fahrt **nicht** zugestimmt.

Abstimmung:

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

**3. Errichtung einer 1,80 m hohe Holztüre als Garteneingangstüre**

Die bestehende Garteneingangstüre mit einer Höhe von 1,80 m, befestigt an den Betonpfosten, möchte der Antragsteller beim Entfernen der Betonmauer stehen lassen.

Begründet wird dies mit der Befürchtung beim Kürzen der Mauer die Hausfassade zu beschädigen. Auch wird auf verschiedene höhere Garteneingangstüren auf benachbarten Grundstücken verwiesen.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplans Bürgerfeld, hier Teilbebauungsplan Bürgerfeld I, 1. Änderung“ für die Errichtung einer Holztüre als Garteneingangstüre direkt am Wohngebäude mit einer Höhe von 1,80 m das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

- abgelehnt -

**2.3 Antrag auf Bauvorbescheid;**

Neubau eines Einfamilienhauses und eines Carports mit einer Flachdachterrasse,  
Am Kupferschmiedberg, Flst.Nr. 239

Sachvortrag:

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

Vorgesehen ist, auf dem Grundstück Flst.Nr. 239 ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 10,615 m x 8,20 m und einen Carport mit Flachdachterrasse zu errichten. Der geplante Carport soll direkt an die bestehende Doppelgarage des Gebäudes Am Kupferschmiedberg 4 angebaut werden.

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von 585 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der geplanten Bebauung (UG, EG und 1. OG) ist mit 87 m<sup>2</sup> und die Grundflächenzahl mit 0,38 angeben.

Der Antragsteller will geklärt haben, ob das Bauvorhaben in der beantragten Größe zulässig ist.

Anhand der eingereichten Planvorlagen wird das Vorhaben vorgestellt und erläutert.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Bauvorbescheid Neubau eines Einfami-

lienhauses und eines Carports mit einer Flachdachterrasse das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

Im Gremium besteht Einigkeit, dass die Verwaltung trotz des erteilten Einvernehmens in einem Gespräch mit dem Antragsteller oder dessen Planer klären soll, ob im Bereich der geplanten Terrasse auf eine Stufe verzichtet und so eine Reduzierung der Höhe des Gebäudes erreicht werden kann.

3 Informationen und Anfragen

1. geplanter Kreisverkehr im Einmündungsbereich Geltinger Straße/Poinger Straße

Der erste Bürgermeister gibt einen Sachstandsbericht bezüglich der Planung eines Kreisverkehrs und informiert den Ausschuss über das am 29.11.2016 mit Vertretern des Staatlichen Bauamts Rosenheim geplante Gespräch.

2. Parkverbot beim Friedhof

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob die Verkehrszeichen Parken verboten beseitigt werden können, weil das Parkverbot nicht notwendig sein dürfte.