

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

Einladung/Bekanntmachung am 06.06.2018

Sitzung am 12.06.2018 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr. Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entschuldigt / unentschuldigt	Zeitweilig abwesend von Nr. – bis Nr. --
01 Hones, Zweiter Bürgermeister	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 Zwitteringer-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, 13.06.2018

Der Vorsitzende:


 Albert Hones
 Zweiter Bürgermeister

Der Schriftführer:


 Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:36 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

Zweiter Bürgermeister Hones 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 einer Winkelstützwand entlang An der Bachleiten 1,
An der Bachleiten 1, Fl.St.Nrn. 968/26, 968/27, 968/28, 968/29;

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nördliche Ödenburger Straße“ aus dem Jahre 2005.

An der Grenze des Grundstücks, auf dem bereits ein genehmigtes Reihenhaus (vier Einheiten) errichtet worden ist, soll eine Winkelstützwand aufgestellt werden. Die Winkelstützwand soll entlang aller vier Gärten errichtet werden.

Beantragt wird die Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung einer Winkelstützwand mit einer Höhe von ca. 1,69 m, gemessen ab Oberkante Gehweg.

Auf dieser Wand ist die Anbringung eines Geländers mit einer Höhe von 0,9 m geplant.

Für das Vorhaben ist ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, weil es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben handelt.

Darüber hinaus wird für das Bauvorhaben eine Befreiung von einer der Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

1. Einfriedung

Wortlaut der Festsetzung des Bebauungsplans:

„Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m gemessen ab Oberkante Gehweg. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Herzog-Ludwig-Straße sind auch gemauerte Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig, gemessen ab Oberkante Gehweg.“

Folgende Begründung wurde für die beantragte Befreiung vom Planfertiger vorgelegt:

„Auf Grund der verschiedenen Hangsituation innerhalb des Grundstückes ist es derzeit nicht möglich auf der Südseite eine ebene Gartenfläche für die Terrassen und die Gartennutzung herzustellen. Diese ebene Fläche soll im Rahmen des Einbaus der Winkelstützwand und der damit verbundenen Auffüllung des Grundstücks erreicht werden. Eine ebene Nutzung der Gartenfläche ist aufgrund der Eigentümerin von Hausnummer 2, welche schwerbehindert ist, erstrebenswert um deren Lebensraum für die Freiflächen zu schaffen.“

Beschluss 1:

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks wird aus städtebaulicher Sicht die in den öffentlichen Raum massiv wirkende Stützmauer mit aufgesetzter Einfriedung abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung und zum Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans **nicht** erteilt.

Abstimmung:

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

Damit ist das Einvernehmen nach BauGB nicht erteilt worden.

Beschluss 2:

Die Erteilung des Einvernehmens wird in Aussicht gestellt für den Fall, dass ein Antrag auf Genehmigung einer Winkelstützwand eingereicht wird, der eine Winkelstützwand einschließlich aufgesetzter Einfriedung mit einer Gesamthöhe von maximal zwei Metern, gemessen vom tiefsten Punkt vorsieht.

Die Höhe der Winkelstützwand darf maximal einen Meter, gemessen vom tiefsten Punkt, betragen. Die aufgesetzte Einfriedung ist entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans herzustellen.

Abstimmung:

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

Damit ist die Erteilung des Einvernehmens nach BauGB nicht in Aussicht gestellt worden.

2.2 Antrag auf Baugenehmigung;

Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage,
Am Postanger 11,
Flst.Nr. 319/16;

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 319/16 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Am Postanger“ aus dem Jahre 1956.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und durch den Neubau eines Einfamilienhauses ersetzt werden.

Das Einfamilienhaus ist mit 12,60 m x 13,00 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 955 m² und einer Grundfläche von 164 m² errechnet sich die GRZ mit 0,17.

Einschließlich Nebenanlagen (Garage und Zufahrt) beträgt die überbaubare Grundfläche 365 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,38.

Die Geschossfläche beträgt 218,60 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,29. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

Das Gebäude ist geplant mit Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss.

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

2. Änderung der Grundrissform

Nach dem Bebauungsplan ist für das „Hauptgebäude“ ein Rechteck zu wählen, dessen Längsseite um mindestens 1/5 länger als die Breitseite ist. Dies wird bei der Planung hinsichtlich des Kellergeschosses, das kein Vollgeschoss ist, aufgrund der Terrasse Richtung Garten nicht gewahrt.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

„Diese Abweichung berührt indessen keine Nachbarrechte und ist von der Straßenseite (fast) nicht erkennbar. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes muss zudem der Begriff des „Hauptgebäudes“ dahingehend ausgelegt werden, dass dies nur das Gebäude ab der Unterkante des Erdgeschosses betrifft, da insoweit die erhebliche Hangsituation zu berücksichtigen ist. Zuletzt ist daraufhin zu weisen, dass auch bei den Grundstücken Fl.Nr. 319/18 und 319/20 das Hauptgebäude in Richtung Garten verlängernde Anbauten genehmigt worden sind.“

3. Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Eine weitere Befreiung ist für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie erforderlich.

Begründung Planfertiger:

„Die Garage steht zum Teil außerhalb der vom Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, zugelassenen Baulinien. Allerdings wurde beim Nachbargrundstück Fl.Nr. 319/17 ebenfalls eine Garage auf dieser Höhe genehmigt. Die geplante Garage soll direkt an die Nachbargarage angrenzen. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Rechte oder der Abstandsflächen ist nicht gegeben.“

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Postanger“:

1. Grundrissform
2. Baulinien

Abstimmung:

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

2.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;

Errichtung einer Einfriedung (Sichtschutzwand aus Holz), Carl-Orff-Weg 1+3, Flst.Nr. 367/81, 82, 83;

Sachvortrag zur Errichtung der Einfriedung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“.

Der Antragsteller hat entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine zwischen 1,74 Me-

ter und 1,86 Meter hohe Sichtschutzwand aus Holz errichtet. Laut der Festsetzung des Bebauungsplans sind aber nur „sockellose Maschendraht-, Stahlgitter- bzw. Holzlattenzäune bis zu einer Maximalhöhe von 1,25 Meter zulässig.

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:

Mit Schreiben vom 02.02.2018 hat uns das LRA Ebersberg dargelegt, dass die von uns am Carl-Orff-Weg 1+3 verwendeten Holz-Sichtschutzwände gemäß BayBO zwar allgemein zulässig sind, im Baugebiet „Ziegelheide“ aufgrund des Bebauungsplans hier nicht zulässig sind.

Die Gärten der Doppelhaushälften am Carl-Orff-Weg 1 und 3 grenzen als einzige Einheiten ihre Gärten unmittelbar – ohne Gehweg, Stellplatz oder Grünstreifen dazwischen – an den Carl-Orff-Weg. Zusätzlich sind Sie durch die Lage im Einmündungsbereich des Adalbert-Stifter-Wegs vom Verkehr und seinen negativen Auswirkungen (insb. Blendung durch die einbiegenden Fahrzeuge) besonders betroffen. Aufgrund des stark abfallenden Geländes liegen die Grundstücke deutlich tiefer als die Straße – Garten und Wohnzimmer der Häuser sind dadurch sehr stark einsehbar. Die laut Bebauungsplan zulässigen Einfriedungen mögen an anderer Stelle ausreichen, nicht aber an dieser exponierten Lage um den Bewohnern einen wünschenswerten Schutz ihrer Privatsphäre zu bieten.

Eine Heckenbepflanzung in entsprechender Höhe wäre an dieser Stelle zulässig.

Um die optische Wirkung zu verbessern, wird nun vorgeschlagen einzelne Bretter zu entfernen, sodass eine Art Rankhilfe entsteht. Auf der Innenseite könnten Kletterpflanzen gesetzt werden. Innerhalb von 1-2 Jahren würden die Kletterpflanzen die Holzwand vollständig begrünt haben und somit würde der optische Eindruck einer zulässigen Hecke entstehen.

Da die derzeit montierten Sichtschutzelemente gemäß Bauordnung in allen Gebieten ohne Bebauungsplan zulässig wären und in unmittelbarer Umgebung bereits zahlreiche andere Sichtschutzwände in gleicher Weise montiert wurden, bitten wir um eine positive Beurteilung der Situation. Aufgrund der dichten Bebauung und der ungünstigen topografischen Situation hoffen wir auf Ihre Unterstützung, um unserem Mieter und uns einen gewissen Schutz zu ermöglichen.

Zusammenfassung der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung würde die Erteilung der benötigten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans ein Präzedenzfall geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass weitere Befreiungsanträge im Baugebiet des Bebauungsplans Ziegelheide bzgl. Einfriedung folgen, weil insbesondere die an den Adalbert-Stifter-Weg angrenzenden Grundstücke (Carl-Orff-Weg 2-12) ähnlichen Belastungen ausgesetzt sind. Die Nachbarunterschriften sowie eine Unterschriftenliste mit Zustimmung von den Eigentümern der Hausnummer 2 bis 12 liegen vor.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ für die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe bis 2 m als Einfriedung in Holz das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass einzelne Bretter entfernt werden. Auf der Innenseite dürfen Kletterpflanzen gesetzt werden, um die Zwischenräume zu füllen.

Abstimmung:

Anwesend: 10
Für den Beschlussvorschlag: 4
Gegen den Beschlussvorschlag: 6

Damit ist das Einvernehmen nach BauGB nicht in erteilt worden.

2.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;

Errichtung einer Einfriedung (Sichtschutzwand aus Holz), Carl-Orff-Weg 14,16,18, Flst.Nr. 367/95;

Beratung und Beschlussfassung;

Sachvortrag zur Errichtung der Einfriedung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“.

Der Antragsteller hat entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine zwischen 1,80 Meter und 1,85 Meter hohe Sichtschutzwand aus Holz errichtet. Laut der Festsetzung des Bebauungsplans sind aber nur „sockellose Maschendraht-, Stahlgitter- bzw. Holzlattenzäune bis zu einer Maximalhöhe von 1,25 Meter zulässig.

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:

Mit Schreiben vom 02.02.2018 hat uns das LRA Ebersberg dargelegt, dass die von uns am Carl-Orff-Weg 14-16-18 (3-Spänner) verwendeten Holz-Sichtschutzwände gemäß BayBO zwar allgemein zulässig sind, im Baugebiet „Ziegelheide“ aufgrund des Bebauungsplans hier nicht zulässig sind.

Die Gärten und Wohnzimmer des 3-Spanners am Carl-Orff-Weg 14-16-18 liegen aufgrund des stark fallenden Geländes ca. 75 cm unterhalb des Zugangs- und Zufahrtsbereiches der südlich gelegenen Häuser des angrenzenden Einheimischen-Modells. Sowohl die Gärten als auch die Wohnzimmer sind von dieser stark frequentierten Fläche besonders einsehbar und beeinträchtigen die Privatsphäre der Bewohner. Die an die Gärten unmittelbar angrenzenden Stellplätze des Einheimischen-Modells – ca. 75 cm über der Rasenkante, etwa in Höhe der Terrassen-Tische – tragen zu einer weiteren negativen Beeinträchtigung bei.

Schon in der Fertigstellungsphase wurden wir von den zukünftigen Mietern gebeten, dort unbedingt für einen Sichtschutz zur Nachbarschaft zu sorgen.

Dieser wurde dann an der Südseite im Einvernehmen und in Abstimmung mit den Bauherren des Einheimischen-Modells und unter deren Kostenbeteiligung realisiert. Die Sichtschutzwand wurde dabei auf der (notwendigen) Betonstützmauer zum Ausgleich des Geländesprungs montiert. Eine direkte Einsicht von der Straße besteht nur teilweise

Eine Heckenbepflanzung in entsprechender Höhe wäre an dieser Stelle zulässig.

Um die optische Wirkung zu verbessern wird nun vorgeschlagen einzelne Bretter zu entfernen, sodass eine Art Rank Hilfe entsteht. Auf der Innenseite könnten Kletterpflanzen gesetzt werden. Innerhalb von 1-2 Jahren würden die Kletterpflanzen die Holzwand vollständig begrünt haben und somit würde der optische Eindruck einer zulässigen Hecke entstehen.

Da die derzeit montierten Sichtschutzelemente gemäß Bauordnung in allen Gebieten ohne Bebauungsplan zulässig wären und in unmittelbarer Umgebung bereits zahlreiche andere Sichtschutzwände in gleicher Weise montiert wurden, bitten wir um eine positive Beurteilung

der Situation. Aufgrund der dichten Bebauung und der ungünstigen topografischen Situation hoffen wir auf Ihre Unterstützung, um unserem Mieter und uns einen gewissen Schutz zu ermöglichen.

Zusammenfassung der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung würde die Erteilung der benötigten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans ein Präzedenzfall geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass weitere Befreiungsanträge im Baugebiet des Bebauungsplans Ziegelheide bzgl. Einfriedung folgen, weil insbesondere die an den Adalbert-Stifter-Weg angrenzenden Grundstücke (Carl-Orff-Weg 2-12) ähnlichen Belastungen ausgesetzt sind. Die Nachbarunterschriften sowie eine Unterschriftenliste mit Zustimmung von den Eigentümern der Hausnummer 2 bis 12 liegen vor.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 „Ziegelheide“ für die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe bis 2 m als Einfriedung in Holz das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass einzelne Bretter entfernt werden. Auf der Innenseite dürfen Kletterpflanzen gesetzt werden, um die Zwischenräume zu füllen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	4
Gegen den Beschlussvorschlag:	6

Damit ist das Einvernehmens nach BauGB nicht erteilt worden.

3. **Bauleitplanung;**
Sachstandsinformation

3.1 Bauleitplanung:

Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden;
Gemeinde Poing;

Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich West – großflächiger Einzelhandel“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB;

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat am 19.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32-O im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB zu ändern. Mit Beschluss vom 12.04.2018 wurde festgelegt, dass das Verfahren aufgeteilt wird und der westliche Teilbereich im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu überplant wird.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Alt-Poing und umfasst die Fl.Nrn. 81 und 81/3 der Gemarkung Poing. Das Gebiet wird im Osten durch die neue Straße „Am Hanselbrunn“, im Norden durch die Bahnlinie München – Mühldorf, im Westen durch bestehende und im Süden durch geplante Wohnbauflächen begrenzt.

Ziel des Planvorhabens ist es, den Standort für einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter

im nördlichen Teilbereich von „Alt-Poing“ zu etablieren, langfristig zu sichern und damit einen Beitrag zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Handelsvielfalt zu leisten.

Die Erschließung des Plangebiets soll über die im Bau befindliche neue Straße „Am Hanselbrunn“ erfolgen. Diese Straße wird künftig die Plieninger Straße mit der Hauptstraße verbinden.

Der Gemeinderat hat am 12.04.2018 der Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Darlegung für die Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben deshalb die Möglichkeit, bis zum 15.06.2018 zur Planung der Gemeinde Poing Stellung zu nehmen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O Teilbereich West berührt keine Belange des Marktes Markt Schwaben. Die Mehrheit des Ausschusses ist sich einig, dass folgende Anregung im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden mitgeteilt werden soll:

Geprüft werden sollte, ob für die Erbringung des Stellplatznachweises eine Fläche für ein Parkdeck festgesetzt werden könnte, um so den Grad der Versiegelung zu verringern. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Weiterhin wird der Gemeinde Poing mitgeteilt, dass von einer weiteren Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren abgesehen werden kann, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

4. Informationen und Anfragen

a) Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben Barrierefreier Ausbau des Bahnhofs Markt Schwaben im Bereich von Bahn-km 20,723 – 21,391 auf der Strecke 5600 München Ost - Simbach

Für das Vorhaben hat das Eisenbahn-Bundesamt am 24.05.2018 den Planfeststellungsbeschluss erlassen. Dieser liegt zusammen mit den genehmigten Planunterlagen bis zum 28.06.2018 im Rathaus Markt Schwaben und im Eisenbahn-Bundesamt –Außenstelle Nürnberg– zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Im voran gegangenen Verfahren hatte der Markt nach Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat (Sitzung 09.05.2018) mit Schreiben vom 11.05.2018 zum Entwurf der Planfeststellungsunterlagen Stellung genommen.

Die im Planfeststellungsbeschluss enthaltene Entscheidung über die Anregungen und Forderungen des Marktes kann von den Mitgliedern des Ausschusses im Bauamt (Sachgebiet Bauverwaltung) eingesehen werden.

b) Verwaltungsstreitsache Standortfabrik Tracy Plotzki e. K. / Freistaat Bayern wegen einer auf dem Grundstück Herzog-Ludwig-Straße 14 (Fl.Nr. 219) geplanten Werbeanlage

Auf dem Grundstück Herzog-Ludwig-Straße 14 ist die Anbringung einer knapp 10,6 m² großen, beleuchteten Werbeanlage geplant. Der Ausschuss hatte in der Sitzung am 21.11.2017 beschlossen, das Einvernehmen zu den für das Vorhaben benötigten Befreiungen von den Regelungen der gemeindlichen Werbeanlagensatzung nicht zu erteilen.

Das Landratsamt Ebersberg hat eine Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben
am 12.06.2018

lfd. Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 9

noch nicht getroffen. Deshalb hat die Antragstellerin Klage beim Verwaltungsgericht erhoben. In dieser Verwaltungsstreitsache ist der Markt beigeladen. Das Verwaltungsgericht empfiehlt mit Schreiben vom 25.05.2018 eine einvernehmliche Beendigung dieses Verfahrens dadurch zu erreichen, die Werbeanlage als unbeleuchtete Werbeanlage im Wege der Befreiung zu genehmigen. Die Werbeanlage widerspricht auch ohne Beleuchtung den Regelungen der Satzung aus dem Jahr 2011.