

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 04.07.2018

Sitzung am 10.07.2018 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hones, 2. Bgm.	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser			X
05	Klamet (für 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	8	1	1

Beschlussfähig: ja

Gäste:

lfd. Nr.

lfd. Nr.

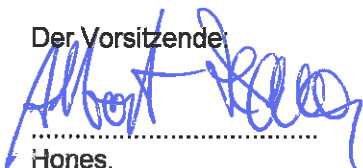
lfd. Nr.

lfd. Nr.

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 11.07.2018

Der Vorsitzende:


Hones,  
2. Bürgermeister

Der Schriftführer:



Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 19.40 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

Zweiter Bürgermeister Hones stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**1. Antrag auf Baugenehmigung;**

Neubau eines Doppelhauses (vier Wohneinheiten) mit Garagen und Stellplätzen,  
Am Kupferschmiedberg 6, Fl.Nr. 239/1;  
Beratung und Beschlussfassung

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück im Bereich von Wohnbauflächen (W).

Das Grundstück hat eine Größe von 925 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist ein Doppelhaus mit 4 Wohneinheiten. Die überbaute Fläche für das Doppelhaus beträgt 349,52 m<sup>2</sup>. Die gesamte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt incl. (Zufahrten u. Stellplätze) 0,56. Die GRZ wird somit gemäß BauNVO eingehalten. Die GFZ ist mit 0,76 angegeben. Die Obergrenze von 1,2 laut BauNVO wird daher nicht überschritten.

Das Gebäude ist geplant mit KG, EG, OG und sowie DG. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes ergibt für die 4 Wohneinheiten 7 Stellplätze.

Diese werden nachgewiesen durch Duplex-Garagen und Stellplätze.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es sind einige Fragen seitens der Nachbarn bzgl. Wasseranschluss, Kanal, Gasanschluss, Erschließung eingegangen. Bei der Neuverlegung vor einigen Jahren der Wasser- und Abwasserleitungen in der Straße Am Kupferschmiedberg wurden für dieses Grundstück extra separate Anschlüsse hergestellt. Die Erschließung für Wasser und Abwasser ist daher gesichert.

**Beschluss:**

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses mit 4 Wohneinheiten wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

**Abstimmung:**

Anwesend:	8
Für den Beschlussvorschlag:	8
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**2. Antrag auf Baugenehmigung mit Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans;**

Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Reihenmittelhaus, Schweigerweg 43, Flst.Nr. 1586/0;

Beratung und Beschlussfassung

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück Flst.Nr. 1586/0 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 38 „Wohngebiet Dr.-Hartlaub-Ring, 3. Änderung“.

Der Antragsteller plant auf der bestehenden Terrasse einen Wintergarten in der Größe von 6,175 m x 3,00 m (18,38 m<sup>2</sup>) zu errichten.

Durch diesen Anbau wird folgende Befreiung von der Festsetzung des o. g. Bebauungsplans erforderlich und beantragt:

#### **Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze**

Die festgesetzte Baugrenze (Punkt 4.3) wird durch den Anbau des Wintergartens im Westen des Baugrundstücks um ca. 2,00 m überschritten.

#### Folgende Begründung liegt dem Antrag hierfür vor:

*„Ohne eine Überschreitung des Baufensters ist kein Anbau möglich. Unter Punkt 3.3.3 des Bebauungsplans wird eine Überschreitung für Einzelparzellen ausdrücklich genehmigt. Außerdem wird die festgesetzte Höchstgrenze der Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> bei weitem nicht überschritten.“*

#### Anmerkung der Verwaltung hierzu:

Die unter Punkt 3.3.3 genannte zulässige Überschreitung für Einzelparzellen bezieht sich auf die Geschossfläche.

#### Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Reihenmittelhaus.

Zugestimmt wird der hierfür erforderlichen und beantragten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Nr. 38 Wohngebiet Dr.-Hartlaub-Ring, 3. Änderung“ für die Überschreitung der Baugrenze im Westen des Baugrundstücks um ca. 2,00 m für die Errichtung des Wintergartens.

#### Abstimmung:

Anwesend:	8
Für den Beschlussvorschlag:	8
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

#### **3. Antrag auf Baugenehmigung:**

Neubau einer Wohnanlage mit 13 Wohnungen und Tiefgarage,  
Erdinger Straße 11 u. 11a, Fl.Nrn. 255/1, 256;  
Beratung und Beschlussfassung

#### Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück im Bereich von Wohnbauflächen (W).

Die beiden Grundstücke haben eine Größe von 1.696 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und eine Tiefgarage. Die überbaute Fläche für das

Mehrfamilienhaus beträgt 349,52 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt incl. Terrassen, Müllhäuschen etc. 0,37. Laut BauNVO ist eine GRZ von 0,38 zulässig. Die Grundfläche mit Nebenanlage (Garage, Zufahrten und Stellplätze) beläuft sich auf 1.212,16 m<sup>2</sup>. Die gesamte GRZ beträgt somit 0,71. Die GRZ wird somit gemäß BauNVO eingehalten. Die GFZ ist mit 0,62 angegeben. Die Obergrenze von 1,2 laut BauNVO wird daher nicht überschritten.

Das Gebäude ist geplant mit einer Tiefgarage, EG, 1. OG und sowie DG. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes ergibt für die 13 Wohneinheiten insgesamt 27 Stellplätze.

Diese werden nachgewiesen, davon 19 Stellplätze in der Tiefgarage und 8 als oberirdische Stellplätze

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es sind folgende Nachbareinwände bei der Verwaltung eingegangen:

- Keine Lageanordnung von nordseitigen Dachterrassen und Balkonen ( ist in umliegender Bebauung nirgendwo vorhanden)
- In den von uns nach Süden ausgerichteten Balkonen und Terrassen wird die Privatsphäre gestört
- Keine Müllbehälter in der Nähe unserer südlichen Grenze wegen Geruchsbelästigung

Die Einwände sind für die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens nicht relevant.

Beschluss:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

Abstimmung:

Anwesend:	8
Für den Beschlussvorschlag:	0
Gegen den Beschlussvorschlag:	8

Das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt, falls die Parkplatzanordnung im südwestlichen Bereich in Längsparkplätze geändert wird oder die Parkplätze an anderer Stelle angebracht werden. Die Verwaltung wird ermächtigt die geänderte Planung auf dem Verwaltungsweg zu bearbeiten.

Abstimmung:

Anwesend:	8
Für den Beschlussvorschlag:	7
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

**4. Formlose Bauvoranfrage;**

Errichtung eines Wohnhauses,  
Ödenburger Straße 5, Fl.Nr. 968/13;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Für das Grundstück Ödenburger Straße 5 liegt eine formlose Bauvoranfrage vor. Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im

Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Geplant sind der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Einfamilienhauses mit einer ins Gebäude integrierten Garage sowie eines Swimmingpools. Für das 2-geschossige Wohngebäude ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5 ° vorgesehen. Aufgrund des Höhensprungs auf dem Grundstück und der Unterbauung des Hauses mit einer Garage wirkt das Gebäude zur Straßenseite höher als zur Gartenseite.

Das geplante Flachdach fügt sich städtebaulich nicht in die umliegende Bebauung ein, die von Wohngebäuden mit Satteldächern mit unterschiedlichen Neigungen, teils mit Dachaufbauten, geprägt ist.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens und der Frage des Einfügens in die umliegende Bebauung ist die Dachform nicht in die Beurteilung einzubeziehen.

Sollte der Ausschuss für die Grundstücke südlich der Ödenburger Straße und östlich der Neusatzer Straße das Erfordernis sehen, die Nachverdichtung zu steuern und bestimmte gestalterische Regelungen, zu denen auch die Dachform gehören kann, vorzugeben, wäre ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. In einen Bebauungsplan können gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden, sofern es hierfür eine entsprechende städtebauliche Begründung gibt.

**Beschluss:**

Zu der für das Grundstück Ödenburger Straße 5, Fl.Nr. 968/13 vorliegenden Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Swimmingpool wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Baugesetzbuch in Aussicht gestellt. Bei der Vorbereitung des Bauantrags sind die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie die in der Baunutzungsverordnung enthaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl zu beachten.

**Abstimmung:**

Anwesend:	8
Für den Beschlussvorschlag:	7
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

3.

**Bauleitplanung:**

Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden;

Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Poing für das Gebiet W 7 „Am Bergfeld“ und 18.

Änderung des Flächennutzungsplans;

Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Sachstandsinformation

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat am 05.10.2017 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 62 „Am Bergfeld“ – Wohngebiet W 7 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Poing, nördlich des Wohngebiets W 5. Es wird im Norden durch die Gemeindegrenze und im Süden von der Bergfeldstraße begrenzt.

Planungsziel ist es, die Ortserweiterung aufgrund des großen Bedarfs an Wohnraum fortzuführen und neue Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Eine verdichtete Bebauung soll einen sparsamen Umgang mit Flächen sicherstellen. Weiterhin beinhaltet die Planung einen neuen Schulstandort für ein Gymnasium für ca. 1.000 Schüler.

Das Planungskonzept sieht vor, nördlich der Bergfeldstraße eine Siedlungsfläche mit allgemeinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf anzuordnen. Der Standort für das Gymnasium befindet sich gegenüber der bestehenden Grundschule. Nördlich und östlich des Gymnasiums schließen sich die Wohngebiete an, die durch eine Ringstraße an die

Bergfeldstraße angebunden sind. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist zudem eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Der Anschluss des Plangebiets an das örtliche Straßennetz soll über die Bergfeldstraße erfolgen.

Anlässlich der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert (18. Änderung). Dieser soll u.a. am künftigen Standort des Gymnasiums eine ca. 3,5 ha große Gemeinbedarfsfläche vorsehen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 27.07.2018 zu den Planungen Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 sowie die vorgesehene 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Poing keine unmittelbaren Belange des Marktes Markt Schwaben berühren, wird die Verwaltung der Gemeinde Poing mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wird der Gemeinde Poing mitgeteilt werden, 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**

Keine Informationen und Anfragen