

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 08.05.2019

Sitzung am 14.05.2019 - lfd. Nr. 1 - 14

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, Erster Bürgermeister	X		
02	Gindert (Vertretung f. Bogenrieder)	X		
03	Hertel	X		
04	Romir (Vertretung f. Hoser)	X		
05	May	X		
06	Klamet (Vertretung f. Richter)	X		
07	Stolze (Vertretung f. 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		10		

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

lfd. Nr.

lfd. Nr.

lfd. Nr.

lfd. Nr.

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 14.05.2019

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

.....  
Georg Hohmann  
Erster Bürgermeister

.....  
Walter Rohwer

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:06 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**2.1 Antrag auf Baugenehmigung;**

Neubau eines Reitplatzes (40 x 80 m), Lindenstraße 9 +13, Flst.Nr. 989/1,  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 zu beurteilen. Die bestehende Anlage umfasst derzeit 26 Boxenplätze, großzügige Koppeln, eine Reithalle 20 x 40 m sowie eine Führanlage. Um den Betrieb auch weiterhin aufrecht zu erhalten ist ein Außenreitplatz mit 40 x 80 m für den Betrieb notwendig. Eine ausführliche Begründung liegt den Anlagen bei.

Das Bauvorhaben ist als privilegiertes Vorhaben anzusehen und ist somit gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig.

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Neubau eines Reitplatzes“ das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der vom Bauwerber auszugleichen ist.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	1

Im Anschluss an die Beschlussfassung wird der nachstehende Antrag zur Abstimmung gebracht:

Antrag:

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine gewerbliche Nutzung genehmigt wird.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	5

**Damit ist der Antrag abgelehnt.**

**2.2 Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Errichtung eines Foyeranbaus an eine bestehende Theaterhalle, Einbau einer Technikempore und Nutzungsänderung des Technikraums im Obergeschoss in einen Büro- und Besprechungsraum, Münterstraße 5, Flst.Nr. 392/10;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.4 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.02.2006 wird verwiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 52 „Burgerfeld – Teilbebauungsplan Burgerfeld I“.

Geplant ist eine Erweiterung der bestehenden Theaterhalle. An die südwestliche Seite soll der Anbau eines Foyers erfolgen. Weiter erfolgt der Einbau einer Technikempore und eine Änderung der Nutzung des jetzigen Technikraums im Obergeschoss in einen Büro- und Besprechungsraum.

Der geplante Foyeranbau war bereits genehmigt, wurde jedoch bislang nicht umgesetzt und muss jetzt neu beantragt werden, da die Baugenehmigung abgelaufen ist.

Die hierfür notwendige Befreiung vom Bebauungsplan bzgl. Überschreitung der Baugrenze mit dem Foyer im Südwesten des Grundstücks wurde bereits auf dem Verwaltungsweg im Februar erteilt.

Im Zuge des Bauvorhabens ist es notwendig bei der Errichtung der Stellplätze den Gehweg zu verlegen, da ansonsten die Fahrzeuge über den Gehweg fahren müssten, was zu einer Gefährdung der den Gehweg benutzenden Fußgänger führen würde. Die Kosten für die Verlegung des Gehweges übernimmt der Markt Markt Schwaben. Er ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 392/10 und die Verlegung des Gehwegs ist vom Bauamt des Marktes eingefordert worden.

Die nachbarliche Zustimmung zum Bauvorhaben des Vereins wurde erteilt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden für die Umsetzung des Bauvorhabens zusätzlich zu der o. a. Überschreitung der Baugrenze erforderlich und werden dementsprechend beantragt:

1.

Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche südwestlich des Baugrundstücks an der Straße Burgerfeld mit Stellplätzen und Verlegung des Gehwegs in nordöstliche Richtung

2.

Befreiung von der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze:

Dem Antrag ist zu entnehmen, dass statt der nachzuweisenden 57 Stellplätze lediglich 22 auf dem Grundstück angelegt werden sollen.

Erläuterung der Bauverwaltung:

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Stellplatznachweis. Somit findet die gemeindliche Stellplatzsatzung für dieses Vorhaben keine Anwendung.

Folgende Begründung wird hierfür vom Bauherrn genannt:

1. *Die Verlegung des Gehsteigs dient der Sicherheit der Fußgänger, vor allem da sich in der Nachbarschaft ein Kindergarten befindet und entspricht somit § 31 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, womit Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.*
2. *Die Verlegung basiert ebenso auf dem Wunsch der Gemeinde für mehr Sicherheit in diesem Fußgängerbereich.*

3. *Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, denn sie berührt die Grundzüge der Planung nicht.*
4. *Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar, denn sie bedeutet mehr Sicherheit für die Nachbarschaft.*

Der Antragsteller hat für die beantragte Befreiung von der nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung vorgelegt. Die Begründung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Die in § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen für die Erteilung der vorgenannten Befreiung liegen vor bzw. sind erfüllt.

Zu beiden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Zustimmung erteilt werden.

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Gesamtkosten: ca. 26.000,00 €

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr bereitgestellt und verfügbar:  nein  ja, 150.000 €

bei Haushaltsstelle: 63000.951000

**Beschluss:**

Zu dem für das Grundstück Münterstraße 5 vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt, insbesondere zu der mit der Errichtung der Stellplätze verbundenen Verlegung des Gehwegs.

Zugestimmt wird folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 „Bürgerfeld – Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“:

1.  
Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche südwestlich des Baugrundstücks an der Straße Bürgerfeld mit Stellplätzen und Verlegung des Gehwegs in nordöstliche Richtung

2.  
Befreiung von der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze:  
Statt der nachzuweisenden 57 Stellplätze sind bis zur Fertigstellung des geplanten Anbaus lediglich 22 auf dem Grundstück anzulegen.

In einer Vereinbarung zwischen dem Markt und dem Theaterverein über die Umsetzung des Vorhabens ist neben Anderem zu regeln, dass die Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.

**Abstimmung:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

**2.3 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans;**

Errichtung von zwei eingeschossigen Anbauten an eine bestehende Gewerbehalle, Wiegenfeldring 5, Flst.Nr. 989/1, Beratung und Beschlussfassung

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 49 Gewerbegebiet Süd“. Hier gelten die Festsetzungen der 1. sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans.

An die auf dem Grundstück Flst.Nr. 989/1 westlich gelegene Gewerbehalle ist ein Anbau im Norden mit einer Größe von 6,00 m x 6,03 m sowie ein Anbau im Süden mit 42,31 m x 7,00 m, geplant.

Der Anbau im Norden soll der Vergrößerung der bestehenden Ausstellungsfläche dienen. Der südliche Anbau ist für die Lagerung von Eisen und Kleinteilen sowie für zwei Büros geplant.

Durch die geplanten Anbauten errechnet sich für das 6.007 m<sup>2</sup> große Grundstück nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ mit 0,39. Bei der Berechnung inkl. Zuwege, Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich eine GRZ von 0,77. Lt. Bebauungsplan ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % überschritten werden. Somit wird die zulässige GRZ eingehalten.

Nach Angaben des Bauherrn entstehen hier keine zusätzlichen Arbeitsplätze und somit werden keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich. Nachdem der Bebauungsplan keine Aussage zum Stellplatznachweis trifft, ist die gemeindlichen Stellplatzsatzung anzuwenden. Lt. dieser ist unter Nr. 9.1 „Handwerks- und Industriebetriebe“ 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte erforderlich.

Die nachbarliche Zustimmung wurde erteilt.

Folgende Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans wird durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt:

**Überschreitung der festgesetzten Baugrenze**

Der im Bebauungsplans „Nr. 49 b, Gewerbegebiet Süd, 2. Änderung“ festgesetzte Bauraum (südliche Baugrenze) wird mit dem Anbau im Süden auf der gesamten Länge von 42,31 m und in einer Tiefe von 2,50 m überschritten.

Folgende Begründung wird hierfür vom Bauherrn genannt:

*„Die geplanten Anbauten sind in Art und Positionierung für den Betrieb erforderlich, der räumliche Zusammenhang mit der bestehenden Werkstatt vereinfacht die Arbeitsabläufe wesentlich. Die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahlen bleiben weit unter den im Bebauungsplan maximal zulässigen Vorgaben.“*

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

**Beschluss:**

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Errichtung von zwei eingeschossigen Anbauten an eine bestehende Gewerbehalle“ das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird der hierfür erforderlichen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Nr. 49b / Gewerbegebiet Süd, 2. Änderung“

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Süden auf einer Länge von 42,31 m und einer Tiefe von 2,50 m

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

**2.4 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans sowie Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung;**

Nutzungsänderung eines Tanzsaals in einen Mehrzwecksaal, Wiegenfeldring 11, Flst.Nr. 989/3,  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne „Nr. 49 Gewerbegebiet Süd, 1. + 2. Änderung“.

Für das bestehende Gebäude Wiegenfeldring 11 liegt eine Genehmigung als Tanzsaal / Diskothek mit Bistrocafé vor. Lt. Angaben des Architekten steht dieses jedoch seit ca. 2 Jahren leer und wurde seither nicht mehr genutzt. Der Bauherr plant nun die Nutzungsänderung in einen Mehrzwecksaal.

Als Zielgruppe für die Veranstaltungen werden lt. Betriebsbeschreibung Vereins-, Fortbildungs-, kulturelle Veranstaltungen wie z.B. Vorlesungen, Geburtstags-, Hochzeits- und Weihnachtsfeiern sowie Tanzveranstaltungen usw., angegeben.

Die Veranstaltungslotation bietet lt. Beschreibung des Antragstellers in zwei Sälen, (Saal 01 im EG und Empore im OG) je nach Bestuhlung ca. 156 feste Sitzplätze und insgesamt Platz für bis zu 250 Personen. Durch die komplett ausgestattete Gastronomieküche ist eine direkte Bewirtung der Gäste unabhängig von einem Caterer möglich.

Der im Eingabeplan dargestellte Saal 1 im EG sowie die Empore im OG sollen als Hauptsäle aller Begegnungen und Veranstaltungen und die Nebenräume im EG und OG als Nebenräume für die geladenen Gäste dienen.

Im Kellergeschoss sind sanitäre Anlagen und ein Getränke- und Lager geplant.

Im Obergeschoss soll der Bestand von zwei Wohneinheiten in eine große Wohnung mit separatem Zugang für den Betriebsleiter des Veranstaltungshauses umgebaut werden.

Die Nachbarn wurden vom Architekten schriftlich von dem geplanten Bauvorhaben informiert.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 989/3 werden für das Bauvorhaben insgesamt 53 Stellplätze, hiervon 3 für die Betriebsleiterwohnung, nachgewiesen.

Nachdem der Bestandsparkplatz nicht der Festsetzung des Bebauungsplans „Nr. 49 a / Gewerbegebiet Süd, 1. Änderung“ A) Ziff. 7 Garagen und Stellplätze, entspricht, ist folgende Befreiung erforderlich und vom Bauherrn beantragt:

- **„Die Stellplätze sind so zu gestalten, dass zwischen den Stellplätzen nach mindestens jedem 6. Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist.“**

Folgende Begründung wird hierfür vom Bauherrn genannt:

*„Die Umplanung des schon längst existierenden Baumbestands würde die gesamten Parkanlage und die Anzahl der Autostellplätze stark beeinträchtigen. Daher wird der Erhalt der jetzigen Begrünung der Parkanlage und dessen Baumbestandsanordnung beantragt.“*

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung, Ziffer 4.1 anzuwenden. Das bedeutet, dass ein Stellplatz je 5 Sitzplätze erforderlich ist.

Nachdem der Antragsteller auf dem Grundstück nur 53 Stellplätze zur Verfügung hat, wird durch diese Festsetzung die Anzahl der Gäste / Besucher auf max. 250 beschränkt.

Der Bauherr stellt daher alternativ zum Bauantrag zusätzlich einen **Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die Erhöhung der Gäste- und Besucherzahl um ca. 60 – 75 Personen.**

Folgende Begründung wird hierfür vom Bauherrn zusammengefasst genannt:

*„Auf Grund der unterschiedlichen sozialen Verhältnisse besitzen einige Gäste kein eigenes Beförderungsmittel. Um diese nicht auszuschließen oder zu benachteiligen bietet der Betreiber einen Fahrdienst-Service an. Zudem liegt das Objekt in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Buslinien sowie zum Bahnhof mit S-Bahn- und verschiedenen Zugverbindungen.“*

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss 1:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung eines Tanzsaals in einen Mehrzwecksaal“ das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird der hierfür erforderlichen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Nr. 49a / Gewerbegebiet Süd, 1. Änderung“

- **„Die Stellplätze sind so zu gestalten, dass zwischen den Stellplätzen nach mindestens jedem 6. Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist.“**

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.

Abstimmung:

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

Beschlussvorschlag 2:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung eines Tanzsaals in einen Mehrzwecksaal“ wie in Beschlussvorschlag 1 beschrieben das gemeindliche Einvernehmen.

Zusätzlich wird der beantragten Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung Ziff. 4.1 für die Erhöhung der Gäste- und Besucherzahl um ca. 60 – 75 Personen zugestimmt.

Abstimmung:

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

**Damit ist der vorstehende Beschlussvorschlag abgelehnt.**

**2.5 Antrag auf Vorbescheid;**

Neubau eines Mehrfamilienhauses (9 WE) und eines Reihenhauses (3 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen, Bahnhofstraße 35-37, Flst.Nr. 344/9;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden und es sollen ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten sowie ein Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten mit Garage und Stellplätzen entstehen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.008 m<sup>2</sup>. Das geplante Reihenhaus soll 132,80 m<sup>2</sup> und das Mehrfamilienhaus 256,45 m<sup>2</sup> an Fläche in Anspruch nehmen. Es entsteht dadurch eine GRZ von 0,386. Die GRZ gemäß BauNVO wird eingehalten.

Das Mehrfamilienhaus und das Reihenhaus ist geplant mit KG, EG, OG und DG.

Für das Bauvorhaben sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung insgesamt 23 Stellplätze nachzuweisen. Davon werden 20 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze auf dem Grundstück laut Stellplatznachweis nachgewiesen.

**Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:**

1. Ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück zulässig, entsprechend der Nachbarbebauung?
2. Ist das Bauvorhaben mit dieser Baukörpergröße und der GRZ und GFZ zulässig? Hier war die Bebauung der Nachbargrundstücke beispielgebend (FSt.-Nr 344/11, 344/15, 244/20 usw.)
3. Ist die Bauweise mit Vordergebäude als Mehrfamilienhaus und Rückgebäude als Reihenhaus zulässig? Hier war ebenfalls die Bebauung in der näheren Umgebung beispielgebend.
4. Ist die Gebäudehöhe EG, 1.OG und zurückgesetztes DG mit dieser Wandhöhe genehmigungsfähig? Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden hier eingehalten, Vorbild ist hier ebenfalls die umgebende Bebauung.





Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. **2.4** der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom **21.03.2006**, die Nr. **2.1** der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom **20.06.2006** sowie die Nr. **2.2** der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom **12.03.2019** wird verwiesen.

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1252/14 wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 12.03.2019 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (Ablehnung des Beschlussvorschlags).

Mit Schreiben vom 10.04.2019 teilt das Landratsamt Ebersberg zur gemeindlichen Stellungnahme Folgendes mit:

*„Zu dem o.a. Antrag auf Vorbescheid wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt. Eine Begründung wurde nicht vorgelegt.*

*Aus Sicht des Landratsamtes erscheint das geplante Vorhaben genehmigungsfähig. Insbesondere liegt das fragliche Grundstück im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB), da es von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Als den Innenbereich begründende Bebauung zählen auch landwirtschaftliche Nebengebäude, sofern diese von ihrer Art und Größe nicht völlig unbedeutend sind.*

*Wir bitten daher den Markt Markt Schwaben unter Hinweis auf Art. 67 BayBO innerhalb eines Monats erneut zu dem Bauvorhaben Stellung zu nehmen.“*

Im Rahmen der Diskussion in der Sitzung am 12.03.2019 wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans thematisiert, aber nicht beschlossen. Der Beschlussvorschlag betreffend die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde abgelehnt (s.o.).

Dem Schreiben des Landratsamtes ist zu entnehmen, dass der Teil des Grundstücks, auf dem das Vorhaben umgesetzt werden soll, dem Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen ist. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist gegeben, da die Erschließung gesichert ist und sich das Vorhaben nach Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einfügt. Zur Erschließung ist anzumerken, dass eine dingliche Sicherung der Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu erfolgen hat, sofern eine Realteilung des Grundstücks erfolgt und sich die Eigentumsverhältnisse ändern.

Zu der am 12.03.2019 diskutierten Änderung des Flächennutzungsplans ist festzustellen, dass eine wirksame Steuerung der Bebauung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück allenfalls durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen könnte. Sollte der Ausschuss ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sehen, müsste eine Beschlussempfehlung, die die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Inhalt hätte, an den Marktgemeinderat ausgesprochen werden.

Die Vorbereitung der Einvernehmensentscheidung hat ergeben, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und ein Planungserfordernis nicht gegeben ist.

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für das im Sachvortrag genannte Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob eine dingliche Sicherung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu erfolgen hat, weil die Erschließung der geplanten Gebäude über Privatgrund erfolgen soll. Die Durchführung der Erschließung, insbesondere die Verlegung der öffentlichen Wasserversorgungs- und der öffentlichen Abwasserleitungen sollte frühzeitig mit dem Bauamt des Marktes abgestimmt werden.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob im späteren Baugenehmigungsverfahren eine Abholstelle für die Abfallgefäße beauftragt werden kann.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	1

**2.7 Antrag auf Vorbescheid:**

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen,  
Isener Straße 17, Flst.Nr. 1475/4;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der gemeindlichen Außenbereichssatzung („Isener Straße“).

Das bestehende Wohn- und Nebengebäude soll abgebrochen und durch den Neubau eines Doppelhauses ersetzt werden.

Das Doppelhaus ist mit einer Grundfläche von 167 m<sup>2</sup> geplant. Inclusive Balkon und Terrassen entsteht eine GRZ von 0,19. Die festgesetzte GRZ von 0,2 wird eingehalten. Die gesamte GRZ inklusive Zufahrten, Stellplätze und Garagen beträgt 0,41. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % überschritten werden. Nachdem sich für dieses Bauvorhaben die „GRZ 2“ inkl. der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten mit 0,41 errechnet, ist hier eine Befreiung von der Außenbereichssatzung § 3 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Das Gebäude ist geplant mit EG und OG.

Die Nachbarbeteiligung wird seitens des Entwurfsplaners durchgeführt.

Für das Bauvorhaben sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung 6 Stellplätze nachzuweisen. Es sind 4 Stellplätze sowie 2 Garagen geplant. Der Stellplatznachweis ist daher erbracht.

**Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:**

11. Ist das geplante Doppelhaus mit Garagen und Stellplätzen in den geplanten Abmessungen und deren Lage im Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig?
12. Kann für die Überschreitung der GRZ 2 einem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung die Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn die Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegen und Terrassen mit sickerfähigen Oberflächen ausgeführt werden?

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Bauvorhaben erforderlich und benötigt.

**1. Überschreitung der GRZ gemäß Außenbereichssatzung § 3 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO**

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für das vorgenannte Bauvorhaben auf Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen wird das gemeindlichen Einvernehmen erteilt.

Die hierzu erforderliche Befreiung von der Außenbereichssatzung § 3 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO bzgl. der Überschreitung der GRZ wird zugestimmt.

**Abstimmung:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	1

3. **Bauleitplanung und Nachbargemeinden**

**3.1 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Poing:**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich West – großflächiger Einzelhandel“; Sachstandsinformation

**Sachvortrag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat am 19.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32-O im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

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 Markt Markt Schwaben hat im Zuge der erstmaligen Beteiligung gegenüber der Gemeinde Poing am 13.06.2018 angeregt, die Möglichkeit eines Parkdecks zu prüfen, um den Grad der Versiegelung zu verringern. Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat in seiner Abwägung hierüber festgestellt, dass ein Parkdeck aufgrund der örtlichen Gegebenheiten den Versiegelungsgrad nicht erheblich reduzieren würde, zumal die

geplanten ebenerdigen Parkflächen durch großzügige Grünbereiche gegliedert werden sollen.

Der Gemeinderat hat nun am 26.07.2018 den aktuellen Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, bis 10.05.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Poing mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wurde 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.

### **3.2 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Finsing;**

12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Neufinsing Süd“  
Sachstandsinformation

#### Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat am 20.06.2016 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Neufinsing Süd“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.  
Das Plangebiet befindet sich am Kastanienweg ca. 500 m südlich der Ortsmitte von Neufinsing. Es umfasst ca. 3.600 m<sup>2</sup> und ist nördlich, westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Freizeitanlage mit einem kleinen See.

Ziel des Planvorhabens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung zu schaffen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 15.05.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung der Gemeinde Finsing mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wird der Gemeinde Finsing 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.

### **3.3 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Anzing;**

Aufstellung der Außenbereichssatzung „Heilig Kreuz“;  
Sachstandsinformation

#### Sachvortrag:

Die Gemeinde Anzing beabsichtigt für den im Außenbereich gelegenen Ortsteil „Heilig Kreuz“ eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist der Wunsch zweier Eigentümer, alte Bausubstanz durch neue Gebäude mit neuer Nutzung zu ersetzen. Mit der Außenbereichssatzung kann künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die vorgesehene Außenbereichssatzung erleichtert damit zwar grundsätzlich die materielle Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben, begründet für sich allein aber noch kein Baurecht. Auch für Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist jeweils eine einzelfallbezogene Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 17.05.2019 zum Satzungsentwurf Stellung zu nehmen.

Da die vorgesehene Außenbereichssatzung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung dem von der Gemeinde Anzing beauftragten Architekten mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wird auch darauf hingewiesen, dass von einer weiteren Beteiligung des Marktes im Verfahren abgesehen werden kann, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

#### **3.4 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Anzing;**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Frotzhofen Nord-West“;  
Sachstandsinformation

##### Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat am 03.07.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Frotzhofen Nord-West“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet, das künftig als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, befindet sich am Kirchenweg im Ortsteil Frotzhofen und umfasst ca. 1,05 ha.

Mit der Bebauungsplanänderung soll Baurecht für zwei Wohneinheiten in einem sanierten ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen geschaffen werden sowie Baugrenzen und eine Erschließungsstraße an den tatsächlichen Bestand angepasst werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 17.05.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung dem von der Gemeinde Anzing beauftragten Architekten mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wird auch darauf hingewiesen, 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) Bürgerversammlung*

Die diesjährige Bürgerversammlung findet am 16.05.2019 statt.

##### *b) E-Ladesäule auf dem Rathausparkplatz*

Seit dem 13.05.2019 ist die Benutzung der E-Ladesäule kostenpflichtig.

##### *c) Buchsbaumzünsler*

Berichtet wird über den Unmut verschiedener Bürger, die zur Zahlung einer Gebühr für die Annahme von befallenen Buchsbäumen von den Mitarbeitern des gemeindlichen Wertstoffhofs aufgefordert worden sind, nachdem die Presse fälschlicherweise berichtet hatte, die Annahme sei gebührenfrei.

*d) Straßenbeleuchtung in der Münterstraße und im Bürgerfeld*

Aus der Mitte des Ausschusses wird die Anregung vorgetragen zu prüfen, ob die Straßenbeleuchtung in Höhe der Theaterhalle ergänzt werden sollte. Auf der Straßenseite der Theaterhalle ist aktuell keine Straßenbeleuchtung vorhanden.

