

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 21.08.2019

Sitzung am 27.08.2019 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm (Vertr.: Hones).	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	Zwittlinger-Fritz		X	
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
insgesamt		9	1	

Beschlussfähig: ja

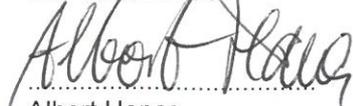
Gäste:

lfd. Nr.  
lfd. Nr.  
lfd. Nr.  
lfd. Nr.

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 28.08.2019

Der Vorsitzende:

  
 Albert Hones,  
 2. Bürgermeister

Schriftführer:

  
 Christian Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 19.30 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

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

2. **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**2.1 Antrag auf Baugenehmigung:**

Garagenanbau an eine bestehende Garage,  
Kranzhornweg 9, Flst.Nr. 617/1;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 617/1 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 15 „Süd IV“ aus dem Jahre 1980.

Die Bestandsgaragen sollen um einen Garagenanbau mit 2 Stellplätzen erweitert werden.

Die Garage ist 7,50 m / 6,88 x 7,36 m (ca. 50,64 m<sup>2</sup>) geplant. Grundsätzlich sind Garagen bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> gemäß Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei. Hier sind allerdings der Anbau und der Bestand zusammen zu rechnen.

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

**1. Überschreitung des festgesetzten Bauraums für Garagen**

Der Bebauungsplan sieht im Südwesten einen Bauraum für Garagen vor. Für den Garagenanbau an die bestehenden Garagen ist eine Befreiung für den festgesetzten Bauraum notwendig.

Begründung Planfertiger:

*Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, bitten wir der Befreiung zu erteilen.*

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Süd IV“:

1. Überschreitung des festgesetzten Bauraums für Garagen

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	1

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung:**

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports,  
Hubertusstraße 6, Flst.Nr. 537/2,  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 zu beurteilen.

Für die „Außenbereichssiedlung südlich der Hubertusstraße“ wurde eine „Außenbereichssatzung“ erlassen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieser Satzung und ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB zu behandeln.

Das geplante Doppelhaus ist mit 14,76 m x 9,99 m vorgesehen.  
In der Außenbereichssatzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl des geplanten Wohnhauses hält die festgesetzte GRZ ein. Die Geschossflächenzahl errechnet sich für das geplante Bauvorhaben mit 0,49 und entspricht somit der festgesetzten GFZ von max. 0,5.

Die Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend der Satzung durchgeführt werden. Die Prüfung hierzu obliegt dem Landratsamt.

Für das Doppelhaus sind insgesamt 2 Garagen, 2 Carports sowie 2 Stellplätze geplant. Somit werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung eingehalten.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen alle Nachbarunterschriften vor.

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**     nein             ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carports“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	1

**2.3 Antrag auf Vorbescheid:**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und eines Reihenhauses mit 3 WE  
Mit Tiefgarage und Stellplätzen,  
Bahnhofstraße 35 -37, Flst.Nr. 344/9;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.5 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 14.05.2019 wird verwiesen.

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

Die beiden bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden und dafür ist ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten sowie ein Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten mit Tiefgarage und Stellplätzen geplant.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.008 m<sup>2</sup>. Das geplante Reihenhauses soll 132,80 m<sup>2</sup> und das Mehrfamilienhaus 256,45 m<sup>2</sup> an Fläche in Anspruch nehmen. Die GRZ beträgt somit 0,386. Die GFZ beträgt 0,977. Daher wird die GRZ und GFZ gemäß BauNVO eingehalten.

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

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 27 Stellplätze benötigt gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung benötigt. Dafür sind 5 für Besucher. Es werden 20 Stellplätze in der Tiefgarage und 7 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Damit die 5 Besucherstellplätze oberirdisch untergebracht werden können, wurde auf eine Wohnung im Mehrfamilienhaus verzichtet.

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

1. Ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück entsprechend der vorgelegten Planung mit Vordergebäude als Mehrfamilienhaus und Rückgebäude als Reihenhauses zulässig?
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 Anordnung der einzelnen Baukörper im Bezug der Höhenentwicklung des vorhandenen Geländeverlaufes des Grundstückes zulässig? Die Nachbarbebauung fügt sich ebenfalls dem vorhandenen Geländeverlauf an.
4. Ist die geplante Tiefgarage auch genehmigungsfähig? Diese befindet sich zum größten Teil unter dem Mehrfamilienhaus.
5. Ist eine Abweichung von der Garagenverordnung wegen Überschreitung der zulässigen Rampenneigung auf bis zu 20 % genehmigungsfähig? Bedingt durch die schwierige Grundstücksform, der Topographie des Geländes und der durch die Stellplatzsatzung geforderten Parkplätze ist planerisch nur eine „verkürzte“ Tiefgaragenrampe möglich. Nachbarlich und öffentliche Belange sind damit nicht betroffen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein     ja

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid für das vorgenannte Bauvorhaben auf Neubau eines Reihenhauses (3 Wohneinheiten) und eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und Stellplätze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	0
Gegen den Beschlussvorschlag:	9

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.

**2.4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:**

Errichtung einer Sichtschutzwand aus Massivholz,  
Bürgerfeld 19 b, Flst.Nr. 2250;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag zur Errichtung der Einfriedung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „BURGERFELD“ Teilbebauungsplan „BURGERFELD I“

Der Antragsteller möchte entlang der Grundstücksgrenze zwischen der Flurnr. 2249 und 2250 eine 1,80 Meter hohe Sichtschutzwand aus Massivholz (Douglasie) errichten. Laut der Festsetzung des Bebauungsplans sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrswegen, Grünflächen und frei zugänglichen Grundstücksgrenzen hin nur Holzlattenzäune ohne Betonsockel mit einer Höhe von max. 1 m zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune gleicher Höhe 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 Antragstellers zur Errichtung der Einfriedung:

Die Fläche zwischen den beiden Gartenhäusern und der Hauswand (Nachbarn/Antragsteller) soll als Sitzfläche genutzt werden, wo in der Regel bis in den späten Nachmittag draußen in der Sonne gegessen werden kann. Die Sichtschutzwand soll etwas Privatsphäre bieten und gleichzeitig den Luftzug verhindern.

Aus Sicht der Verwaltung würde mit der Erteilung der benötigten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans ein Präzedenzfall geschaffen werden.  
Einwände von dem betroffenen angrenzenden Nachbarn liegen nicht vor.

Beschlussvorschlag - zur Errichtung der Einfriedung:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „BURGERFELD“ Teilbebauung „BURGERFELD I“ für die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m als Einfriedung aus Massivholz (Douglasie) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	0
Gegen den Beschlussvorschlag:	9

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.

3. **Bauleitplanung;**  
**Verfahren der Nachbargemeinden**

**3.1 Bauleitplanverfahren der Stadt Erding;**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 für das Gebiet westlich Sigwolfstraße – südlich Dachauer Straße;  
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat am 17.12.2015 beschlossen, im Westen des Stadtgebiets für den Bereich westlich der Sigwolfstraße und südlich der Dachauer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben, Lagernutzung und Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden zu entwickeln. Es soll ein großes Spektrum an verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden. Ferner soll im Plangebiet auch ein neuer Recyclinghof angesiedelt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 07.08.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

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

Hierbei wurde 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 Bekanntgaben**

1. Die Bauverwaltung informiert den Haupt- und Bauausschuss darüber, dass das Landratsamt Ebersberg bei der Baugenehmigung „Neubau eines Reitplatzes“ Ausgleichsflächen beauftragt hat.
2. Die Ausführung der Arbeiten in der „Alten Bräuhausgasse und Geschmeidmachergasse“ können anhand des hohen Arbeitsaufkommens bei der beauftragten Baufirma in diesem Jahr nicht mehr ausgeführt werden. Die Verwaltung hat sich zu dem Schritt entschlossen die Baufirma von dem Auftrag zu entbinden. Die Arbeiten werden in Verbindung mit dem Neubau der Wasser- und Abwasserleitungen im Gerstlacherweg, Schulgasse und Färbergasse, erneut ausgeschrieben.
3. An der neu errichteten Bushaltestelle Ecke Geltinger Straße / Bürgerfeld fehlt noch der Abfalleimer.
4. Von Seiten der Mitglieder des Haupt- und Bauausschusses gab es die Anfrage, ob die Flächen um die Baustelle Delius in der „Von-Suttner-Straße“ schon abgenommen wurden oder wann dies erfolgt. Herr Müller verneinte dies und wies daraufhin, dass auch die Fertigstellung der umliegenden Straßen und Wege im Rahmen der Erschließung durch die Firma noch aussteht und zeitnah erfolgen muss. Die Beseitigung der Wurzelstöcke entlang der Enzensbergerstraße wird noch diese Woche ebenso geprüft wie die Ableitung der Oberflächenentwässerung von Teilen des Privatgrundstückes auf die öffentlichen Gehwege.
5. Auf eine Unfallgefahr wurde hingewiesen in den Bereichen Am Postanger 2 und Hans-Carossa-Weg, wo die Asphaltdeckschicht fehlt. Die Aufbrüche sind laut Herrn Müller durch Arbeiten an der Wasserleitung bedingt und werden schnellstmöglich mit dem Einbringen der Asphaltdeckschicht behoben.