Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 08.01.2020

Sitzung am 14.01.2020 - Ifd. Nr. 1 - 4

lfd.	Bürgermeister	Anwesend	Nicht anwesend	Zeitweilig abwesend
Nr.	Gemeinderat		entsch. / unentsch.	von Nr bis Nr
01	Hohmann, 1. Bgm	Χ		
02	Bogenrieder	Х		
03	Dr. Bauer (als Vertreter für Herrn Hertel)	Х		
04	Romir (als Vertreter für Herrn Hoser)	Х		
05	May	Χ		1
06	Klamet (als Vertreter für Herrn Richter)	Х		
07	Riexinger	Χ		
08	Schmitt	Χ		
09	Dr. Weikel	Χ		
10	Zwittlinger-Fritz	Х		
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
	insgesamt	10		

lussfähig:	

Gäste:

lfd. Nr.

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 15.01.2020

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr Ende: 19.40 Uhr

Georg Hohmann, 1.Bürgermeister Christian Bauer

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben am 14.01.2020 Öffentliche Sitzung Blatt-Nr. (flfd.): 2 Ifd. Nr.

1 Eröffnung der Sitzung

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

2 Bauanträge und Bauvoranfragen

1. Antrag auf Vorbescheid

Aufstockung eines Mehrfamilienhauses im DG um 1WE Gschmeidmachergasse 9, Flst. Nr. 7; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

nachgewiesen wird.

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

Es soll das bestehende Mehrfamilienhaus aufgestockt und im DG eine zusätzliche Wohneinheit mit mehr als 100 m² entstehen. Bei den Höhen würde sich das Gebäude in die Umgebung einfügen und sich von den Höhen an die Nachbargebäude anpassen.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:

Ist die Aufstockung des Baukörpers auf dem Grundstück, wie im Plan dargestellt (1 neue Wohnung im DG), bei Einhaltung baurechtlicher Vorschriften (insb. Abstandsflächen, Stellplatzsatzung) Abstandsflächen (H/2 bis zur Strassenmitte nach Norden und Westen) Stellplätze (Entfernung zum Standort unter 300 m) planungsrechtlich zulässig?

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Aufstockung des Mehrfamilienhauses um 1 Wohneinheit mit mir als 100 m², 3 Stellplätze nachzuweisen. Sollte es zu einer Genehmigung des Vorbescheides kommen, wird der Bauherr 3 Tiefgaragenstellplätze im Objekt Erdinger Str. 11 erwerben. Hier sind derzeit noch 4 Stellplätze frei.

Auf die Nachbarbeteiligung wird im Vorbescheidsantrag ab Halbsatz 2 BayBO.	ogesehen ger	n. Art. 74 Satz 4
Haushaltsrechtliche Würdigung: Finanzielle Auswirkungen: ⊠ nein □ ja		
Klimaschutztechnische Würdigung		
Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels	□ nein ⊠ nein	⊠ ja □ ja
Beschluss:		
Der Haupt- und Bauausschuss stellt für das Bauvorhaben Wohneinheit im Dachgeschoss" das gemeindliche Einvern		

Nachweis über den Erwerb der notwendigen Stellplätze durch Eintragung ins Grundbuch

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben am 14.01.2020 lfd. Nr. Öffentliche Sitzung Blatt-Nr. (flfd.): 3 Abstimmung: Anwesend: 10 Für den Beschluss: 10 Gegen den Beschluss: 2. Antrag auf Baugenehmigung; Einbau einer 2. Wohneinheit mit Außentreppe und Stellplatz Kranzhornweg 10, Flst.Nrn. 615/31; Beratung und Beschlussfassung Sachvortrag: Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans Nr. 15 c Markt Schwaben Süd IV (3.Änderung) aus dem Jahr 1980. Das Grundstück ist bisher mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Flurnummer 615/31 hat eine Flächengröße von insgesamt 452 m². Der Bestand des Hauses besteht aus EG, OG und DG. Durch den Anbau der Außentreppe soll die Wohneinheit in zwei Wohneinheiten geteilt werden. Für die beiden Wohneinheiten sind gemäß Stellplatznachweis B-Plan Nr. 15 Markt Schwaben IV 3 Stellplätze zu erbringen. Diese werden in Form von 2 Garagen und 1 Stellplatz nachgewiesen. Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt: 1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze Überschreitung des Baufensters um 1,00 m x 5,41 m Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt: Um die Zuwegung ins Obergeschoss zu ermöglichen, wird beantragt, dass Baufenster zu überschreiten. Es wird zudem eine Abweichung von den Abstandflächen beantragt. Die Abstandsflächen können westseitig um 1,00 x 5,41 m nicht eingehalten werden. Die Treppe ist brandlastfrei, der Nachbar stimmt der Abweichung zu. Dies ist hier allerdings nur zur Kenntnis. Der Markt entscheidet nicht über die Abweichung von Abstandsflächen. Haushaltsrechtliche Würdigung: Finanzielle Auswirkungen: nein □ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen ⊠ nein □ ja Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels ⊠ nein □ ja Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben am 14.01.2020

lfd. Nr. Öffentliche Sitzung Blatt-Nr. (flfd.): 4

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 c, 3.Änderung "Markt Schwaben IV"

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Westen

Abstimmung:

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

3. Antrag auf Vorbescheid;

Umbau und Wohnhauserweiterung mit zusätzlicher Einliegerwohnung, und energetische. Gebäudesanierung Grafen-von-Sempt-Str. 50, Flst.Nr. 530/2; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

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

Das bestehende Wohnhaus weist eine Nettowohnfläche von 151 m² im Bestand auf. Für die Erweiterung werden im EG und OG 42,2 m² Nettowohnfläche dazukommen. Eine Wohnraumerweiterung ist gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zulässig, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- die Erweiterung eines Wohnhauses (kein Neubau)
- höchstens bis zwei Wohnungen
- Gebäude wurde zulässigerweise errichtet
- Erweiterung muss doppelt angemessen sein
- im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude (ca. 50 % des ursprünglichen Bestandes)
- bei Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse max. 240 m² bei 4+2 Personen in zwei Wohnungen
- bei weiterer Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird (nicht Pflegepersonal)

Sämtl. zu erhaltende Außenwände werden energetisch saniert und die nichttragenden Zwischenwände im Obergeschoss in Trockenbauweise ausgeführt.

Der Dachstuhl muss aus wärmetechnischen Gründen erneuert werden, um die Klimaschutzauflagen gewährleisten zu können.

Eine Nutzung der Einliegerwohnung ist nur für Familienangehörige vorgesehen, im konkreten Fall für die Eltern des Bauherrn.

Eine Fremdvermietung kommt nicht in Betracht.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Erweiterung des Wohnhauses mit zusätzlicher Einliegerwohnung ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Auf die Nachbarbeteiligung wird im Vorbescheidsantrag abgesehen gem. Art. 74 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO.

Haush	naltsrec	htliche	Würd	liauna:
-------	----------	---------	------	---------

Finanzielle Auswirkungen: ☐ pa

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen □ nein □ ja

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben am 14.01.2020 Ifd. Nr. Öffentliche Sitzung Blatt-Nr. (flfd.): 5

Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels □ nein ☒ ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben "Umbau und Wohnhauserweiterung mit zusätzlicher Einliegerwohnung und energetische. Gebäudesanierung" das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

4. Antrag auf isolierte Befreiung

Errichtung eines Holzschuppens für Mülltonnen, Fahrradunterstellplatz und Gartengeräte, Hans-Watzlik-Weg 8, Flst.Nr. 367/38; Beratung und Beschlussfassung:

Sachvortrag:

Die oben genannte Flurnummer liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 "Bundesbahnsiedlung".

Für die Errichtung eines Holzschuppens für Mülltonnen, Fahrradunterstellplatz sowie Gartengeräte, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO. Da der Holzschuppen allerdings außerhalb der Baulinie errichtet wurde und gemäß Festsetzung Nr. 1 des B-Plans Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Aschentonnenhäuschen unzulässig sind, ist eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

Begründung des Antragstellers:

- Der Fahrradschuppen / das Mülltonnenhäschen fügt sich in die Bebauung ein und dient auch als Sichtschutz zum Nachbarn Haus 10, der dort Stellplätze für Fahrzeuge hat. Der Nachbar Haus 10 hat in Fortführung der Linie des Schuppens einen geschlossenen Bretterzaun in gleicher Höhe errichtet.
- 2. Vor der Neuerrichtung des Wohngebäudes stand auf dem Grundstück im vorderen Bereich eine Wellblechgarage, in der ebenfalls Fahrräder und Mülltonnen untergebracht waren. Der neue Schuppen wird in Lerchenholz ausgeführt und mit anthrazit Betonpfannen eingedeckt. Es entsteht ein angenehmes Gesamtbild, welches sich in die bestehende Bebauung anshenlich einfügt.
- 3. Im Bestand der Nachbarhäuser (Haus 3, 6, 8, 10, 11, 18) befinden sich Nebengebäude, die ähnlich genutzt werden.
- 4. Die Unterbringung von bis zu vier Fahrrädern und zwei Mülltonnen sowie Lager für den "Gelben Sack" in einem Schuppen auf kleiner Fläche ist ansehnlicher im Straßenbild, als offen vertikale Fahrradständer und Müllhäuschen aus Beton.
- 5. Das Wohnhaus wurde ohne Kellergeschoss errichtet, da die verbliebene Doppelhaushälfte mangels ausreichender Fundamente für die frühere Erweiterung nach hinten und oben einsturzgefährdet war. Der Bau eines Kellergeschosses hätte

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben am 14.01.2020 Ifd. Nr. Öffentliche Sitzung Blatt-Nr. (flfd.): 6

Öffentliche Sitzung	Blatt-Nr. (flfd.): 6
erheblichen Zusatzaufwand zur Absicherung v wenig Stauraum zur Verfügung.	erursacht. Infolgedessen steht jetzt
Haushaltsrechtliche Würdigung: Finanzielle Auswirkungen: ⊠ nein □ ja	
Klimaschutztechnische Würdigung	
Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels	⊠ nein □ ja ⊠ nein □ ja
Beschluss:	
Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Bebauungsplans Nr. 31 "Bundesbahnsiedlung" für die gemeindliche Einvernehmen.	
Abstimmung:	
Anwesend: 10 Für den Beschluss: 9 Gegen den Beschluss: 1	
5. Antrag auf Baugenehmigung;	

Neubau eines Zweifamilienhauses, Hans-Watzlik-Weg 9, Flst.Nr. 367/29; Sachstandsmitteilung;

Sachvortrag:

Bisheriger Beschluss: Auf Ifd. Nr. 2.4 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 02.04.2019 sowie der Nr. 3.1 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 25.06.2019 wird verwiesen.

Die oben genannte Flurnummer liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 "Bundesbahnsiedlung" aus dem Jahre 1968.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und ein Zweifamilienhaus gebaut werden.

Das Haus ist mit 16 x 9,99 geplant. Bei einer Grundstücksfläche von 320 m² und einer Grundfläche von 169 m² errechnet sich eine GRZ von 0,52.

Die Geschossfläche beträgt 322 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 1,00. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

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

Da keine Befreiungen mehr für das Vorhaben benötigt werden und das Gebäudeklasse 2 beträgt, kann das gemeindliche Einvernehmens seitens der Verwaltung auf dem Verwaltungsweg erteilt werden.

Bzgl. Stellplatzerbringung hat der B-Plan Flächen für Stellplätze festgesetzt. Laut Begründung sind diese Stellplätze für die Parzellen vorgesehen, denen das Fehlen der geeigneten Zufahrten eigene Stellplätze nicht möglich macht. Dies trifft hier zu.

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben am 14.01.2020 Ifd. Nr. Öffentliche Sitzung Blatt-Nr. (flfd.): 7

Laut Landratsamt ist somit der Stellplatznachweis für das oben genannte Bauvorhaben durch die Festsetzung des B-Plan abgegolten.

die Festsetzung des B-Plan ab	gegolten.		0.70	
Haushaltsrechtliche Würdigu	ıng:			
Finanzielle Auswirkungen:	nein	□ ја		
Klimaschutztechnische Würdig	ung			
Auswirkung auf Emissionen vo	n Treibhaus	gasen	⊠ nein	□ ja
Eindämmung bzw. Abschwäch	ung des Klin	nawandels	⊠ nein	□ ја
Bauleitplanung;				
Verfahren der Nachbargemei	nden;			
Bauleitplanverfahren der Ger	meinde Otte	nhofen;		
2. Änderung des Bebauungspla	ans "Schloss	gelände Otte	nhofen";	
Sachstandsinformation		50		

Sachvortrag:

3

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Schlossgelände Ottenhofen" gefasst. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Ottenhofen auf dem ehemaligen Schlossareal. Es grenzt nördlich an die Erdinger Straße, westlich und südlich an die Perusastraße und östlich an die Staße "Am Schlossberg".

Der denkmalgeschützte, östliche Teil des Südflügels des ehemaligen Hofmarkschlosses Ottenhofen, Fl.Nr. 7/24 der Gemarkung Ottenhofen, wurde von der Gemeinde an einen Investor verkauft. Das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 7/1 einschließlich des westlichen Teils des Südflügels (nicht denkmalgeschützt) befindet sich weiterhin in Gemeindeeigentum. Ein Investor beabsichtigt nun, auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/24 das denkmalgeschützte Schlossgebäude um- und anzubauen und in diesem 6 Wohnungen zu errichten. Den angrenzenden bewohnten und nicht denkmalgeschützten Gebäudeteil auf Fl.Nr. 7/1 will die Gemeinde abreißen, neu errichten und mit einem Querriegel ergänzen. Die notwendigen Stellplätze sollen eine Tiefgarage untergebracht werden.

Im übrigen Plangebiet sollen darüber hinaus künftig Nachverdichtungen ermöglicht werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 07.01.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des Bebauungsplans keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Ottenhofen 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.

Informationen und Anfragen

1. Der Erste Bürgermeister informiert den Ausschuss darüber, dass bis zum Abriss des Häuschens am Jahn Sportplatz eine Wand für Graffiti genutzt werden darf. Dies wird auch der Presse mitgeteilt. Zudem wird ein Schild aufgestellt, das darauf aufmerksam machen soll.

am 14.01.2020	t Schwaben
Öffentliche Sitzung	Blatt-Nr. (flfd.): 8