

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

Einladung/Bekanntmachung am 17.06.2020

Sitzung am 23.06.2020 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Bürgermeister Nr. Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entschuldigt / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01 Stolze, M., Erster Bürgermeister	X		
02 Brandes	X		
03 Czech (als Vertreterin für Herrn Kabisch)	X		
04 Dahms	X		
05 Hertel	X		
06 Dr. Holley (als Vertreter für Herrn Mayr)	X		
07 Hoser	X		
08 Schmitt	X		
09 Steffelbauer	X		
10 Dr. Weikel	X		
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
insgesamt	10		

Beschlussfähig: ja

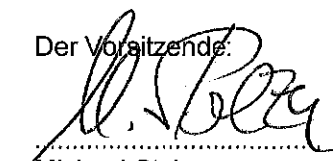
Gäste: -/-

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

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 24.06.2020

Der Vorsitzende:


 Michael Stolze
 Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:


 Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 20:15 Uhr
Ende: 21:33 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Herr Michael Stolze stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

2.1 Formlose Bauvoranfrage;

Errichtung einer Terrassen- und Balkoneinhausung,
Martin-Luther-Str. 23, Fl.Nr. 414/26;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Für das Grundstück liegt eine formlose Bauvoranfrage vor.
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans Nr. 4 aus dem Jahre 1950.

Das Bestandsobjekt ist dringend sanierungsbedürftig, sowohl in energetischer, als auch in sonstiger baulicher Hinsicht. In diesem Zuge soll der klassische Terrassen- und Balkoneinschnitt auf der Südseite eingehaust werden und das Dach erneuert werden. Konkret möchte der Antragsteller das Dach mit einer steileren Dachneigung von 35 ° neu errichten und das Dachgeschoss für sich als Wohnraum nutzen.

Das Landratsamt Ebersberg sieht einer Dacherneuerung mit höherem Dachaufbau und steilerer Dachneigung von z. B. 35 ° als genehmigungsfähig an, ebenso wie eine geringfügige Wanderhöhung mit der Begründung der energetischen Sanierung. Die daraus resultierenden leicht größeren Abstandsflächen können abweichend von Art. 6 Bayerische Bauordnung zugelassen werden, da sich diese aus der Notwendigkeit der energetischen Sanierung begründen lassen. (Abstandsflächen sind nicht seitens der Gemeinde zu prüfen).

Folgende Fragen wurden an den Markt Markt Schwaben bzgl. des Vorhaben gestellt:

- 1. Durch die Terrassen- und Balkoneinhausung und den Dachgeschossausbau ergibt sich eine Wohnflächenmehrung. Die bisher genehmigte Wohnfläche gemäß Genehmigung von 1968 beträgt 98 m². Durch die Wohnflächenmehrung ergibt sich eine Wohnfläche von über 100 m² (ca. 117m²). und löst somit gemäß aktueller Stellplatzsatzung einen weiteren Stellplatzbedarf aus. Weder auf dem Antragsgrundstück, noch in unmittelbarer Nähe gibt es eine Möglichkeit für den Nachweis dieses zusätzlichen Stellplatzes. Stimmt der Markt Schwaben einer Befreiung vom Nachweis dieses zusätzlichen Stellplatzes zu bzw. kann dieser Stellplatz abgelöst werden?*
- 2. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges im Dachgeschoss soll straßenseitig eine Gaube errichtet werden und auch gartenseitig zur hochwertigeren Nutzung des Dachgeschosses. Stimmt der Markt Markt Schwaben solchen Gaubenaufbauten zu?*
- 3. Die Bestandstreppe Erdgeschoss-Obersgeschoss ist zu steil gemäß heutigen Anforderungen an eine notwendige Treppe. Um diese Treppe mit einem zeitgemäßen Steigungsverhältnis neu errichten zu können ist eine kleine Erweiterung des Erdgeschoss -Eingangsvorbaus geplant. Bei gleichbleibender Vorbautiefe von 1,5 m wird der Vorbau ca. 4,3 m breit. Stimmt der Markt Markt Schwaben einem solchen Eingangsvorbaus als Überbauung der Baulinie zu?*

Die kursiven Texte sind die Begründungen des Architekten.

Zu Frage 1:

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Fischergries“ beinhaltet keine Stellplatzfestsetzungen. Das bedeutet, dass hier die Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben anzuwenden ist.

Für den jetzigen Bestand ist eine Garage vorhanden. Da bei diesem Vorhaben keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird und keinerlei Möglichkeit der Schaffung eines Stellplatzes besteht, kann aus Sicht der Verwaltung von der Stellplatzsatzung befreit werden.

Zu Frage 2:

Da Gauben im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, steht auch der Errichtung einer Gaube nichts im Wege.

Zu Frage 3:

Eine Befreiung wird beim Einreichen eines Bauantrages für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie in Aussicht gestellt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja
Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Beschluss:

Zu der für das Grundstück Martin-Luther-Str. 23, Fl.Nr. 414/26 vorliegenden Bauvoranfrage für die Errichtung einer Terrassen- und Balkoneinhausung (Wohnraumerweiterung) wird mit der wie folgt aufgeführten Fragestellung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Baugesetzbuch in Aussicht gestellt:

- Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die erforderliche Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes
- Errichtung der Gaube im Dachgeschoss
- Erweiterung des Eingangsvorbau im EG und der damit erforderlichen Befreiung wegen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie

Es sind bei der Einreichung eines Bauantrages die notwendigen Abweichungs- / Befreiungsanträge (siehe Frage 1 und 3) zu stellen.

Abstimmung:

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

2.2 Antrag auf Baugenehmigung mit Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans;

Neubau eines Zweifamilienhauses,
Hans-Watzlik-Weg 9, Flst.Nrn. 367/29;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

➤ Bisherige Beschlüsse:

Auf lfd. 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 sowie der Sachstandsmitteilung vom 14.01.2020 und der lfd Nr. 2.1 vom 17.03.2020 wird verwiesen.

Das Grundstück Hans-Watzlik-Weg 9 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Bundesbahnsiedlung“ aus dem Jahre 1968. Hierbei handelt es sich um einen so genannten einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und ein Zweifamilienhaus gebaut werden.

Das Haus ist mit 16 x 9,47 geplant. Bei einer Grundstücksfläche von 320 m² und einer Grundfläche von 158 m² errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49. Die Geschossfläche beträgt 322 m². Es ergibt sich dadurch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl. Die GRZ und GFZ werden gemäß Baunutzungsverordnung eingehalten.

Das Gebäude ist geplant mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Die Errichtung der Stellplätze hat gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans auf den Flächen für Stellplätze zu erfolgen. Für einige der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist die Stellplatzfläche zentral im Plangebiet festgesetzt (nicht auf den Wohnbaugrundstücken selbst).

Der Begründung ist zu entnehmen, dass diese Stellplätze für die Grundstücke vorgesehen sind, auf denen wegen der fehlenden Möglichkeit geeignete Zufahrten anzulegen keine eigenen Stellplätze gebaut werden können. Dies trifft hier zu.

Das Landratsamt hat im Rahmen einer Vorabstimmung die Auffassung vertreten, dass der Stellplatznachweis für das oben genannte Bauvorhaben durch die Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt ist.

Folgende Befreiungen werden benötigt:

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Es wird die Befreiung von der Baulinie beantragt. Auf die im vorherigen Antrag beantragten Balkone wird verzichtet.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt (Zitat):

„Die südlich des Grundstücks verlaufende Baulinie ist schräg.

Das neue Gebäude rückt zwar an der Ostseite direkt an die Baulinie heran, durch den schrägen Verlauf der Baulinie würde dies jedoch bedeuten, dass das Gebäude windschief erstellt werden müsste. Dies kann formal nicht erwünscht sein.

Die Abweichung ist zudem städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“

2. Überschreitung der Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 beantragt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 soll überschritten werden. Geplant ist eine Grundflächenzahl von 0,49.

(Zitat der Antragsbegründung):

„Die Gebäudetiefe von 9,47 m und die Notwendigkeit des Anbaus an die Nachbarn (daraus resultierende Länge des Neubaus) mit einer Länge von 16,16 m sowie dem erforderlichen Zugang ergeben sich eine Grundfläche von: 153,04 m² plus Zugang von 5,2 m² insgesamt 158,24 m² bei einer Grundstücksgröße von 320 m² eine GRZ von 0,49.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“

Somit ergibt sich eine Minderung zum vorherigen Antrag um 11 m². Dadurch beträgt die GRZ jetzt 0,49 (vorher 0,529).

3. Befreiung bzgl. Anzahl der Stellplätze

Es wird eine Befreiung von der nach § 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Vorhaben erforderlichen Anzahl der Stellplätze beantragt.
Gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben insgesamt sechs Stellplätze zu errichten.

(Zitat der Antragsbegründung):

„Laut Begründung im Bebauungsplan Nr. 31 ‚Bundesbahnsiedlung‘ handelt es bei den öffentlichen Stellplätzen um Stellplätze, die allgemein für die Parzellen vorgesehen sind, denen das Fehlen durch geeignete Zufahrten die Errichtung eigener Stellplätze nicht möglich macht.“

Die genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurden im Vorwege mit dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt hat der Bauverwaltung mitgeteilt, dass es die Begründungen zu den genannten Anträgen auf Befreiung als ausreichend ansieht.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja
Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Beschluss:

Zu dem für das Grundstück Hans-Watzlik-Weg 9 vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung und den darin enthaltenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung des Marktes wird das gemeindliche Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 31 „Bundesbahnsiedlung“:

- Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Abstimmung:

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

2.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Errichtung einer Lamellenterrassenüberdachung,
Lindenstraße 4, Fl.Nr. 442/28;

Beratung und Beschlussfassung;

Sachvortrag:

Das Grundstück Fl.Nr. 442/28 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 46 „Schießstättenweg“.

Die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem genannten Grundstück wurde bereits in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 02.04.2019 behandelt. Damals wurde die Überdachung mit einer Länge von 6,0 m und einer Tiefe von 4,0 m beantragt. Hierbei handelte es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde abgelehnt.

In der falschen Annahme, dass eine gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g Bayerische Bauordnung verfahrensfreie Terrassenüberdachung (Fläche bis zu 30 m² und Tiefe bis zu 3 m) grundsätzlich ohne Antrag errichtet werden kann, wurde diese bereits im Oktober 2019 errichtet.

Auf Grund einer beim Markt eingegangenen Nachbarbeschwerde wurde das Landratsamt Ebersberg, Bauaufsicht, hierüber informiert. Der Antragsteller wurde daraufhin vom Landratsamt aufgefordert, beim Markt Markt Schwaben einen Antrag auf isolierte Befreiung sowie beim Landratsamt Ebersberg einen Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen einzureichen.

Durch die Terrassenüberdachung (5,95 m x 3,00 m Tiefe) wird der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum (südliche Baugrenze) überschritten. Hierfür ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, für den die Gemeinde zuständig ist, erforderlich. Für die Nichteinhaltung der seitlichen Abstandsflächen wird ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften benötigt, für den die Zuständigkeit beim Landratsamt liegt.

Begründung des Antragstellers für die Überschreitung der Baugrenze:

- Annahme, dass aufgrund Verfahrensfreiheit kein Antrag erforderlich sei
- geringfügige Überschreitung – keine Beeinträchtigung der Planung des Bebauungsplans sowie der Nachbarinteressen
- Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vernachlässigbar
- Lamellendach kann nach oben hin geöffnet werden
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere vergleichbare Terrassenüberdachungen

Bemerkung der Verwaltung hierzu:

Die genannten Terrassenüberdachungen können nicht als Bezugsfall herangezogen werden, weil für diese lt. unseren Unterlagen keine Genehmigungen vorliegen!

Die ausführliche Begründung ist der Beschlussvorlage beigelegt!

Zu dem Antrag für die Terrassenüberdachung liegen nachbarliche Stellungnahmen vor. Lt. diesen wirke die errichtete Terrassenüberdachung sehr massiv, wie ein Resonanzkörper und stelle eine unerträgliche Lärmbelästigung dar. Die Nachbarn empfinden diese als unzumutbar und fühlen sich in ihren Nachbarrechten erheblich beeinträchtigt. Zudem werden die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten.

Die ausführlichen nachbarlichen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage beigelegt!

Aufgrund der Nachbarbeschwerden hat am 09.06.2020 ein Gespräch mit dem Antragsteller, den betroffenen Nachbarn, Herrn Brandes und Herrn Bauer von der Verwaltung stattgefunden. Es wurde versucht eine Einigung für alle Beteiligten herbeizuführen. Leider führte dies zu keinem Ergebnis.

In einer erneuten Stellungnahme der Nachbarn wurde u. a. nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass die beantragte Terrassenüberdachung an der Frontseite durch eine flexible Wand verschließbar ist.

Nach Rücksprache mit dem Antragsteller handelt es sich lediglich um einen Markisenstoff, der bis zu 50 cm (automatischer Stopp) an der Frontseite und den Seitenwänden herunterfahrbar ist.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja

Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Aus der Mitte des Ausschusses wird beantragt, die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens erst zu treffen, wenn eine Aussage des Landratsamtes zum Antrag auf Abweichung von der einzuhaltenden Abstandsfläche vorliegt.

Beschluss:

Die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens wird erst getroffen, wenn eine Aussage des Landratsamtes zum Antrag auf Abweichung von der nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsfläche vorliegt.

Abstimmung:

Anwesend: 10
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 2

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Baugrenze im Süden) für die Errichtung der Lamellenterrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/28 das gemeindliche Einvernehmen.

Anmerkung des Protokollführers:

Eine Abstimmung über den vorstehenden Beschlussvorschlag erfolgt **nicht**.

2.4 Antrag auf Vorbescheid:

Abbruch von 2 Wohnhäusern und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern
mit jeweils 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

Seilergasse 6+8, Flst.Nr. 628/5 + 628/6;

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

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

Die bestehenden Wohnhäuser sollen abgebrochen und ein Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zwölf Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage entstehen. Der Neubau würde sich gut in die Umgebungsbebauung einfügen.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:

- Darf das geplante Bauvorhaben in Lage, Form und Größe wie zeichnerisch dargestellt, auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Die beiden Grundstücke haben eine Fläche von 1.137 m² und werden mit den beiden Mehrfamilienhäusern mit 454 m² überbaut. Somit würde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 betragen.

Mit der Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten beträgt die komplette Versiegelung 907 m². Das ergibt eine gesamte GRZ von 0,8. Die Grenze der Baunutzungsverordnung wird somit eingehalten.

Im Rahmen der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für die zwölf Wohneinheiten insgesamt 24 Stellplätze zu errichten. Davon werden fünfzehn Stellplätze in der Tiefgarage und neun Außenstellplätze am Grundstück nachgewiesen.

Auf die Nachbarbeteiligung wird im Vorbescheidsantrag abgesehen gemäß Art. 74 Satz 4 Halbsatz 2 Bayerische Bauordnung.

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 für das Bauvorhaben „Abbruch von zwei Wohnhäusern und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

2.5 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans;

Neubau eines Mehrfamilienhauses (8WE) und TG mit 10 Stellplätzen
Goethering 42, Flst.Nrn. 1300/25;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.6 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 17.03.2019 wird verwiesen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans Nr. 14 „Feichten II“ aus dem Jahr 1964.

Das Grundstück ist bisher unbebaut und soll mit einem Mehrfamilienhaus (acht Wohneinheiten) bebaut werden.

Die Flurnummer 1300/25 hat eine Flächengröße von insgesamt 1063 m².

Davon werden 425 m² überbaut, entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
Einschließlich Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze u. Zufahrt etc.) beträgt die Grundfläche 638 m². Dies ergibt eine GRZ von 0,6.
Die Geschossfläche beträgt 744 m². Es ergibt sich dadurch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70.
Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8;
Die Werte werden gemäß Baunutzungsverordnung eingehalten.

Das Gebäude hat Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Für das Mehrfamilienhaus (acht Wohneinheiten) sind insgesamt 14 Stellplätze zu erbringen. Davon sind vier Stellplätze oberirdisch für Besucher anzulegen. Es werden zehn Stellplätze in der Tiefgarage und fünf oberirdische Stellplätze nachgewiesen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits erteilt:

- Überschreitung der Baulinie und der westlichen Baugrenze durch die Tiefgarage
- Befreiung von der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird noch durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt:

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Überschreitung der Baulinie durch das Hauptgebäude um ca. fünf Meter nach Süden und ca. einen Meter nach Osten

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

Es handelt sich hierbei um eine Überschreitung des im Bebauungsplan eingezeichneten Bauraums. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand der Baulinien und Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen an allen Stellen eingehalten ist. Des Weiteren werden die Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Geschossigkeit ebenso eingehalten, so dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße keine zu dichte Bebauung entsteht. Auch das nachbarliche Interesse bleibt vom geplanten Gebäude unberührt, da die Mindestabstände von den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Des Weiteren scheint es, dass bei den folgenden Bezugsfällen Befreiungen im vergleichbaren oder sogar größeren Ausmaß erteilt wurden:

- *für das zu bebauende Grundstück 1300/25 wurde 1975 die Baugenehmigung für einen Schwimmbahnenanbau mit den Maßen 7,80 x 9,00 m und einer Höhe von 5,30 m erteilt. Dieser Baukörper liegt komplett außerhalb des festgesetzten Bauraums. Das Bestandsgebäude misst somit 14,60 Breite und 19,40 m Tiefe;*
- *das Gebäude auf dem Grundstück 1300/22 misst ca. 28,20 m Tiefe bei einer Bauraumtiefe von 19,00 m, somit beträgt hier die Überschreitung des Bauraums in der Tiefe über 9 m und das Bezugsgebäude weist eine höhere Gebäudetiefe als das geplante Mehrfamilienhaus auf;*
- *das Gebäude auf dem Grundstück 1300/21 misst ca. 15,00 m Breite bei einer Bauraumbreite von ca. 13,00 m Breite;*

- das Gebäude Staudhamer Straße 18 mit ca. Maßen von 14,10 m Breite und 6,10 m Tiefe liegt komplett außerhalb des Bauraums. Möglicherweise wurden für das Bauvorhaben auch weitere Befreiungen bezüglich festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erteilt.

Die Überschreitung erfolgt lediglich durch die Tiefgarage die komplett unterirdisch und gemäß der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde mind. 60 cm erdüberdeckt geplant ist, sodass er durch den Bebauungsplan und durch die straßenseitige Baulinie beabsichtigte einheitliche Straßenfront unverändert bleiben würde.

Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung eingehalten, sodass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben würden.

Aufgrund der Wohnungsknappheit erfordert das Wohl der Allgemeinheit zusätzlichen Wohnraum, welcher nur durch die Errichtung der nach Landesrecht notwendigen Kfz-Stellplätzen realisierbar ist. Diese sind beim geplanten Bauvorhaben nur unterirdisch herzustellen möglich.

Die Außenwände der Tiefgarage sind an der engsten Stelle 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Somit wird es gewährleistet, dass keine zu dichte Bebauung entsteht, welche an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sein könnte. Dadurch wird auch das nachbarliche Interesse geschützt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Feichten II“

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Dem Antragsteller wird empfohlen zu prüfen, ob die geplante Tiefgaragenzufahrt in südliche Richtung verlegt werden kann, um den Versiegelungsgrad des Grundstücks zu reduzieren.

Abstimmung:

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

3

Bauleitplanverfahren der Gemeinde Finsing;

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“; Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat am 19.10.2015/07.11.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ (damals 4. Änderung) gefasst.

Das gegenständliche Verfahren zur 4. Änderung wurde aufgetrennt. Die Teilbereiche A

„Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen“ (E-Kartanlage) und E „Sondergebiet Hotel“ entfallen aus dem Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ und werden in einem separaten Verfahren (5. Änderung) aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans (= Teilbereich 4) liegt im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes und beinhaltet die Flurnummern 636 und 636/4 und wird begrenzt durch

im Norden: Ackerland, WA Weidenweg (Geschosswohnungen), Flurnr. 637, 636/3 und 636/12

im Osten: Straße „Am Steinfeld“ mit geplantem Fuß- und Radweg, (Fl. Nr. 646), gegenüber Gemeindefriedhof

im Süden: Teilgebiete 1 und 3 des Bebauungsplangebiets „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ mit Flächen für Sport- und Vereinsnutzung (Tennisplätze Stockschießenbahnen, Stellplätze und Fläche für Vereinsgebäude) sowie für Recyclinghof (= Teilbereich 3, Fl. Nr. 611)

im Westen: Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (= Teilbereich 2, Fl. Nr. 636/4)

Der Betreiber der auf der Flurnummer 636 bestehenden E-Kart-Anlage möchte den östlich der E-Kart-Anlage – anstelle der nicht mehr benötigten Tennisplätze – gelegenen Hotelstandort ausbauen und neu situieren. Das geplante Hotel soll in engem Zusammenhang mit der E-Kart-Anlage betrieben werden.

Um das hierfür nötige Baurecht zu schaffen, sind Baufeld, Gebäude, Stellplätze und Zufahrten neu zu planen bzw. bestehende Stellplätze umzustrukturieren.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bis zum 30.06.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des Bebauungsplans keine städtebaulichen Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird der Verwaltung der Gemeinde Finsing mitgeteilt, 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.

3 Informationen, Bekanntgaben und Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird nichts vorgetragen.

