

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 08.07.2020

Sitzung am 14.07.2020 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Bürgermeister Nr. Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01 Stolze, M., Erster Bürgermeister	X		
02 Brandes	X		
03 Dahms	X		
04 Hertel	X		
05 Hoser	X		
06 Kabisch	X		
07 Mayr	X		
08 Schmitt	X		
09 Steffelbauer	X		
10 Dr. Weikel	X		
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
insgesamt	10		

Beschlussfähig: ja

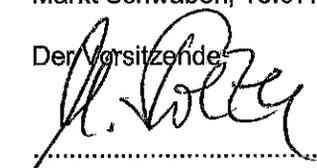
Gäste: -/-

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

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 15.07.2020

Der Vorsitzende:


.....
Michael Stolze
Erster Bürgermeister

Schriftführer:


.....
Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:06 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird beantragt diese zu erweitern um den Tagesordnungspunkt „Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung; Einrichtung eines öffentlichen Hamams im Kellergeschoss mit Empfangs- u. Wartebereich im Erdgeschoss, Bürgerfeld 1, Flst.Nrn. 2207; Beratung und Beschlussfassung“.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird erweitert um den Punkt 2.2
„Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung; Einrichtung eines öffentlichen Hamams im Kellergeschoss mit Empfangs- u. Wartebereich im Erdgeschoss, Bürgerfeld 1, Flst.Nrn. 2207; Beratung und Beschlussfassung“.

Abstimmung:

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

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

2.1 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;

Überdachung (Aluglasdach mit integrierter Markise) der vorhandenen Terrasse,
Fichtenring 19, Fl.Nr. 442/42;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück Fl.Nr. 442/42 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 46 für das Gebiet „Schießstättenweg“.

In der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 23.06.2020 wurde bereits ein vergleichbarer Antrag auf isolierte Befreiung für eine Terrassenüberdachung im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan behandelt.

Bei der geplanten Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/42 handelt es sich um ein nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) Bayerische Bauordnung verfahrensfreies Bauvorhaben (Fläche bis zu 30 m² und Tiefe bis zu 3 m).

Nachdem das Gebäude im Fichtenring 19 nach Aussage des Antragstellers direkt auf die Baugrenze gebaut ist, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum (westliche Baugrenze) durch die geplante Terrassenüberdachung (5,60 m x 3,00 m Tiefe) komplett überschritten. Hierfür ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Für diesen Antrag ist der Markt zuständig ist. 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:

„Von der Terrassenüberdachung geht keinerlei Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke aus. Belüftung, Besonnung usw. sind weiter wie seither gegeben. Eine erhöhte Brandgefahr

ist auch nicht gegeben, da die neue Überdachung aus nicht brennbaren Materialien gebaut wird (Aluprofil und Verbundsicherheitsglas).“

Zu dem Antrag für die Terrassenüberdachung liegen die Zustimmungen der betroffenen Eigentümer der im Norden und Süden angrenzenden Grundstücke vor.

Anmerkung der Verwaltung zur Einvernehmenserteilung:

In der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 23.06.2020 zu dem oben genannten vergleichbaren Antrag (Terrassenüberdachung in der Lindenstraße 4) wurde aufgrund der Nachbarbeschwerden beschlossen, die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erst zu treffen, wenn die Aussage des Landratsamts zum Antrag auf Abweichung von den Abstandsvorschriften vorliegt.

Aus diesem Grund ist zu beachten, dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu dem jetzigen Antrag eine Auswirkung auf den am 23.06.2020 behandelten Antrag haben kann (Präzedenzfall).

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja

Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Baugrenze im Westen) für die Errichtung der Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/42 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend: 10

Für den Beschlussvorschlag: 5

Gegen den Beschlussvorschlag: 5

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt worden.

2.2 Antrag auf Baugenehmigung;

Nutzungsänderung; Einrichtung eines öffentlichen Hamams im Kellergeschoss mit Empfangs- und Wartebereich im Erdgeschoss, Bürgerfeld 1, Flst.Nrn. 2207;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss:
Auf lfd. Nr. 2.5 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 17.03.2020 wird verwiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 52 Neufassung des Bebauungsplans „Bürgerfeld - Teilbebauungsplan Bürgerfeld I - 1. Änderung“.

Für das bestehende Gebäude (Einheit Nr. 22) liegt eine Genehmigung für ein privat genutztes Schwimmbad mit Sauna vor. Die Einheit Nr. 5 wurde bisher als Wohnung genutzt. Geplant ist für die Einheit Nr. 22 die Einrichtung eines öffentlichen Hamams (orientalisches Badehaus) im Kellergeschoss. Die Einheit Nr. 5 soll zukünftig als Empfangs- und Wartebereich im Erdgeschoss mit 1 Massageraum genutzt werden.

Bei dem vorgesehenen Hamambetrieb handelt es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke im Sinn von § 4 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 4 BauNVO.

Für die Einrichtung des Hamambetriebes sind nahezu keine baulichen Änderungen vorgesehen: Der in Anspruch genommene Bereich des Kellergeschosses wurde ehemals als Wellnessbereich (Schwimmbad sowie Saunabereich) für ein Hotel genehmigt, welches nicht zur Realisierung kam und wird bislang als privater Wellnessbereich genutzt. Der Bereich im Erdgeschoss umfasst derzeit eine private Wohnnutzung.

Der Besuch des Hamams wird ausschließlich nach vorheriger Terminvergabe möglich sein. Vorgesehen ist der gleichzeitige Aufenthalt von maximal zehn Gästen im Bereich der Anlage.

Laut vorliegender Betriebsbeschreibung sind lärmintensive Tätigkeiten nicht vorgesehen. Ein Hamambetrieb dient rein zu gesundheitlichen Zwecken.

Eine nennenswerte Änderung der Lärmintensität wird im Vergleich zur bisherigen Nutzung daher nicht erfolgen.

Das Vorhaben befindet sich gemäß Bebauungsplan im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3).

Zulässig sind für dieses Gebiet unter anderem Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für das Badehaus ist ein Stellplatz gemäß Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen des Teilbebauungsplans „Bürgerfeld I“ i.V.m. Anlage zur GaStellV zu erbringen.

In der bestehenden Tiefgarage wurde ein Stellplatz übernommen, dieser war ursprünglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss zugeordnet. Da schon bei der Terminvergabe mit dem Kunden geklärt wird, ob der Stellplatz benötigt wird, ist gewährleistet, dass der Kunde bei Bedarf auf dem Tiefgarage Platz zufahren kann.

Zusätzlich stehen vor dem Anwesen in nordöstlicher Richtung fünf Besucherstellplätze zur Verfügung, die auch für das Hamam genutzt werden können.

Im näheren Gebietsumgriff des Vorhabens bestehen zahlreiche öffentlich gewidmete Stellplätze, die frei genutzt werden können (siehe Anlagen).

Für die nachgewiesene Inanspruchnahme des ÖPNV zur Anreise durch die Gäste wird eine Rabattierung des Eintrittspreises erfolgen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Laut Teilungserklärung ist die geplante Nutzung als Hamam gestattet.

Der Sitzungsvorlage liegt eine ausführliche Stellungnahme und Beschreibung bei.

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 „Nutzungsänderung; Einrichtung eines öffentlichen Hamams im Kellergeschoss mit Empfangs- und Wartebereich im Erdgeschoss“ das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob eine Beschilderung des in der Tiefgarage gelegenen Besucherstellplatzes mit der Erteilung der Genehmigung für die Nutzungsänderung beauftragt werden kann.

Abstimmung:

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

3 **3.1 Bauleitplanverfahren der Stadt Erding:**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175.A zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 175 "westlich des Kreiskrankenhauses Erding, Altenerding, Flurstück 230";
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175.A zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 175 "westlich des Kreiskrankenhauses Erding, Altenerding, Flurstück 230" beschlossen.

Bei dem neuen Bebauungsplan Nr. 175.A handelt es sich um eine Aufhebungssatzung. Für die Aufhebung eines Bebauungsplans gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 175.A (Aufhebungssatzung) entspricht dem Plangebiet des bisherigen Bebauungsplans Nr. 175 "westlich des Kreiskrankenhauses Erding, Altenerding, Flurstück 230". Die gegenständliche Fläche ist südwestlich im Stadtgebiet der Stadt Erding gelegen und grenzt im Osten an das Areal des Klinikums Erding.

Das Plangebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Die in der Vergangenheit erfolgte Entwicklung im Plangebiet entsprach jedoch nicht allen im Bebauungsplan Nr. 175 vorgegebenen Inhalten, so dass zwischenzeitlich eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplans eingetreten ist. Dies betrifft in erster Linie das im nördlichen Bereich geplante Mischgebiet zur Sicherung krankenhauser Naher Nutzungen. Das Plangebiet hat sich in der Vergangenheit nicht nach dieser Zielsetzung entwickelt, vielmehr überwiegt in diesem Bereich die Wohnnutzung.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 175 "westlich des Kreiskrankenhauses Erding, Altenerding, Flurstück 230" (im Norden Mischgebiet, im Süden allgemeines Wohngebiet) werden mit der Aufhebungssatzung gegenstandslos. Damit wird das Ziel verfolgt, dass zukünftige Bauvorhaben nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175, sondern nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) beurteilt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, zum 20.07.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da die Planung der Stadt Erding keine planungsrechtlichen Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung der Stadt Erding mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass auf eine weitere Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren verzichtet wird, sofern im weiteren Verfahren keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen wird.

3.2 Bauleitplanverfahren der Stadt Erding:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55.11 I.A zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 "für das Baugebiet an der Moosinninger Straße, Gemeinde Altenerding";
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55.11 I.A zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 "für das Baugebiet an der Moosinninger Straße, Gemeinde Altenerding" beschlossen.

Bei dem neuen Bebauungsplan Nr. 55.11 I.A handelt es sich um eine Aufhebungssatzung. Für die Aufhebung eines Bebauungsplans gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55.11 I.A (Aufhebungssatzung) umfasst einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 55 und dessen in diesem Teilbereich relevanten 11. Änderung (Bebauungsplan Nr. 55.11). Die gegenständliche Fläche ist südwestlich im Stadtgebiet der Stadt Erding gelegen und grenzt im Osten an das Areal des Klinikums Erding.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "für das Baugebiet an der Moosinninger Straße, Gemeinde Altenerding" aus dem Jahr 1993 wurde nicht umgesetzt und im Jahr 2006 durch den Bebauungsplan Nr. 175 "westlich des Kreiskrankenhauses Erding, Altenerding, Flurstück 230" (im Norden Mischgebiet, im Süden allgemeines Wohngebiet) überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 175 ist zwischenzeitlich ebenfalls funktionslos geworden.

Mit der vorgesehenen Aufhebungssatzung werden die ursprünglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 55.11 (Gemeinbedarfseinrichtungen für das Krankenhaus sowie Wohnbebauung) für das Plangebiet gegenstandslos. Damit soll sichergestellt werden, dass mit der gleichzeitigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 175 in diesem Bereich nicht die Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 55.11 fort dauert, sondern dass zukünftige Bauvorhaben nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) beurteilt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 20.07.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da die Planung der Stadt Erding keine planungsrechtlichen Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung der Stadt Erding mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass auf eine weitere Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren verzichtet wird, sofern im weiteren Verfahren keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen wird.

3.3 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Finsing:

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Wochenendsiedlung Brennermühle“;
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat am 19.12.2018 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Wochenendsiedlung Brennermühle“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Brennermühle und dient gegenwärtig der Freizeit- und Gartennutzung (Rasenfläche und mit Fichten durchsetzter Gehölzbestand). Im Bebauungsplan Nr. 20 „Wochenendsiedlung Brennermühle“ ist für diesen Bereich bisher noch eine Biotopfläche ausgewiesen, die nach Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.06.2018 zwischenzeitlich aber nicht mehr vorhanden ist. Eine ökologische Wertigkeit ist nicht mehr gegeben. In der Folge soll für den gegenständlichen Bereich eine planungsrechtliche Bebaubarkeit entsprechend der Nachbargrundstücke hergestellt werden. Damit kann im Plangebiet ein Wochenendhaus in Holzbauweise mit einer Grundfläche von max. 60 m² errichtet werden. Der Baumbestand soll dabei soweit möglich erhalten oder nachgepflanzt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit gemäß § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch bis zum 22.07.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

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

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass auf eine weitere Beteiligung des Marktes im Bauleit-planverfahren verzichtet wird, sofern im weiteren Verfahren keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen wird.

4

Informationen, Bekanntgaben und Anfragen

- a) *Verkehrsrechtliche Anordnungen für die Straßenbaumaßnahme Gerstflacherweg*
Aufgrund der wegen der Baumaßnahme veränderten Verkehrssituation sollte geprüft werden, ob die Ampel im Kreuzungsbereich Herzog-Ludwig-Straße/Schul-gasse/Bahnhofstraße anders zu programmieren ist.
Weiter ist zu prüfen, ob die Schulgasse (Einbahnstraße) für den Baustellenverkehr freigegeben werden sollte (gegen die Fahrtrichtung). Sollte eine Freigabe notwendig sein, muss die Beschilderung geändert werden (Baustellenfahrzeuge frei). Zu bedenken ist jedoch, dass Fußgänger und Radfahrer in der Regel in der Schulgasse im Einbahnstraßenbereich nicht mit Gegenverkehr rechnen.
Für den Fall, dass Baustellenfahrzeuge nicht gegen die Fahrtrichtung in die Schul-gasse fahren dürfen, ist über eine weitere Verengung in Höhe des „Hupfer-Grund-stücks“ nachzudenken.
- b) *Straßensperrung und Zufahrtsmöglichkeit zum Lokal Schnitzelgaudi*
Der Betreiber des Lokals Schnitzelgaudi hat sich mit einem Schreiben an die Mitglie-der des Marktgemeinderats gewandt, weil seine Gäste aufgrund der Straßensperrung für die Dauer der Bauzeit (Schulzentrum) kaum eine Möglichkeit haben, sein Lokal mit dem Fahrzeug zu erreichen. Der Markt wird vom Lokalbetreiber um Hilfe gebeten.
- c) *Rückschnitt der Sträucher beim Adamstadl*
Der Bauhof wird gebeten, die in den Gehweg hinein hängenden Sträucher in der Her-zog-Ludwig-Straße (Höhe Adamstadl) zurückzuschneiden.
- d) *Sicherheitskonzept für den Badeweiher im Sportpark*
Der Ausschuss möchte darüber informiert werden, ob der Markt ein Sicherheitskon-zept für den Badeweiher hat und falls nicht, ob ein solches zu erstellen ist.

e) Bauantrag: Kaufland großer Supermarkt – Umbau und Modernisierung, Einbau Backraum und Tiefkühlzelle, Verlagerung Konzessionäre

In der Sitzung des Marktgemeinderats am 19.05.2020 wurde der Antrag Nutzungsänderung Neuaufteilung Ladeneinheiten – bisher 4 Läden, neu 3 Läden in der Gutenbergstraße 1 behandelt. Mit diesem Bauantrag, für den bereits am 18.06.2020 die Baugenehmigung erteilt wurde, soll der im Gebäude Kaufland, Burgerfeld 8, bestehende Getränkebereich in das Gebäude in der Gutenbergstraße 1 als ein zum Kaufland gehörender Getränkemarkt ausgelagert werden.

Das bestehende Kaufland soll nun umgebaut und modernisiert werden. Unter anderem sind hierbei folgende Baumaßnahmen geplant:

- Räumlichkeiten der bestehenden Pfandrückgabe und das dazugehörige Lager werden abgebrochen bzw. abgebaut. In diesen Bereich werden der Imbiss, der außen abgebrochen werden soll, ein neuer Backraum und Tiefkühlraum verlegt.
- Bestehende Konzessionsfläche (TLZ) wird abgebrochen und auf die Fläche der bisherigen Metzgerei verlagert. Die alte TLZ-Fläche soll als Verkaufsraum genutzt werden.
- Modernisierungsarbeiten durch Neuanstriche und neue Oberflächen usw.
- Verlegung des Fahrradständers auf die Fläche des bisherigen Außenimbisses
- Bestand der Verkaufsfläche liegt bei 2.695 m² + Konzessionäre 180 m² - neu nach geplantem Umbau 2.773,90 m² + Konzessionäre 167,47 m².