

**Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates****Teil B - ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Einladung/Bekanntmachung am 09.11.2016

Sitzung am 15.11.2016 von lfd. Nr. 1 bis 9

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm.	X		
02	Dr. Bauer	X		
03	Bogenrieder	X		
04	Fleischer	X		
05	Gindert	X		
06	Hertel	X		
07	Dr. Holley	X		
08	Hones	X		
09	Hoser		X	
10	Kämpf	X		
11	Klamet		X	
12	Lampart	X		
13	Dr. Le Coutre	X		
14	May		X	
15	Richter		X	
16	Riexinger	X		
17	Romir	X		
18	Schmitt	X		5
19	Schützeichel	X		
20	Stiegler	X		
21	Stolze	X		
22	Vorburg		X	
23	Dr. Weikel	X		
24	Weindl	X		1
25	Zwittlinger-Fritz		X	
	insgesamt	19	6	

Beschlussfähig: ja

Gäste: Richard Bauer, Architekt

lfd. Nr. 2

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 16.11.2016

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:



Georg Hohmann  
Erster Bürgermeister



Wagner

Beginn: 19.10 Uhr  
Ende: 21.30 Uhr

1 **Genehmigung von Sitzungsniederschriften, Beschlussfassung über die Empfehlungen, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind und Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung;**

**1. Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.09.2016**

Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.09.2016.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Sachvortrag:

Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:

Auftragsvergaben:

Umrüstung der Schließanlagen verschiedener gemeindlicher Objekte

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag an die Firma Strahl Schliesstechnik, München, auf der Grundlage des Angebotes vom 23.08.2016, als wirtschaftlichsten Bieter, zum Angebotspreis von brutto 113.426,23 €, zu vergeben.

Raumsituation Grundschule:

Errichtung einer Containeranlage mit vier Klassenräumen auf dem Grundstück FlNr.: 963

Der Marktgemeinderat beschließt, eine Containeranlage mit vier Klassenräumen nach dem Muster der bereits bestehenden Anlage an der Grundschule auf der Grünfläche (FlNr.: 963) zu errichten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Architekturbüro Baumann mit der Objektplanung, Leistungsphasen 1 bis 4, zu beauftragen.

Mit der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen für die Containeranlage ist umgehend zu beginnen.

Sanierung Rathaus Markt Schwaben:

Erneuerung Dachlaterne

Der Marktgemeinderat beschließt, die Erneuerung der Dachlaterne aufgrund der Kostenentwicklung derzeit nicht auszuführen. Die Ausschreibung ist aufgrund der fehlenden finanziellen Mittel aufzuheben.

**2. Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 27.09.2016**

Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses und beschließt die Empfehlungen vom 27.09.2016, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**3. Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 04.10.2016**

Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 04.10.2016.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Sachvortrag:

Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:

Auftragsvergabe:

**Strombündelausschreibung – Neuer Vertrag ab 2018**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag an die Energie Vertrieb Deutschland EVD GmbH, auf der Grundlage des Angebotes vom 31.08.2016, als wirtschaftlichsten Bieter zum Preis von 0,320 ct/kWh zu vergeben.

Die Laufzeit des Vertrages beginnt am Tage des Zuschlags (für den Energieeinkauf) und endet am 31.08.2018.

Die Lieferung beginnt am 01.01.2018 um 0:00 Uhr.

Die Laufzeit verlängert sich zweimal jeweils um ein Jahr, wenn der Vertrag nicht von einem der beiden Vertragspartner gekündigt wird.

Der Vertrag endet ohne Kündigung spätestens am 31.12.2020.

**Neuanschaffung eines Transportfahrzeuges für den Bauhof:**

**Dreiseitenkipper 3,5 t**

Der Marktgemeinderat beschließt, als Neuanschaffung einen Dreiseitenkipper 3,5 t gemäß dem Angebot der Firma Amato, Markt Schwaben vom 02.09.2016 mit einem Kaufpreis von 27.406,87 € zu erwerben.

**Ersatzbeschaffung für den Bauhof:**

**Mehrzweckfahrzeug für Verkehrssicherungs-, Unterhalts- und Pflegearbeiten**

Der Marktgemeinderat beschließt, als Ersatzfahrzeug ein Mehrzweckfahrzeug gemäß dem Angebot vom 20.09.2016 der Firma Max Weindl mit einem Kaufpreis von brutto 67.711,00 € zu erwerben.

**Ersatzbeschaffung eines Mähgerätes für den Sportpark:**

Der Marktgemeinderat beschließt, das Mähgerät Amazone Profihopper PH1250 4WDi, gemäß dem Angebot der Firma BayWa AG vom 18.07.2016 mit einem Kaufpreis von 35.664,30 € zu erwerben.

#### **4. Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 27.09.2016**

##### Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses und beschließt die Empfehlungen vom 27.09.2016, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind.

##### Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

#### **5. Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Verkehrs-, Sozial und Kulturausschusses vom 25.10.2016**

##### Beschluss:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Verkehrs-, Sozial- und Kulturausschusses und beschließt die Empfehlungen vom 25.10.2016, soweit diese nicht Gegenstand der Tagesordnung sind.

##### Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2

##### **Bauleitplanung;**

Bebauungsplan Nr. 63 – 1. Änderung – für das Gebiet „Ziegelheide“;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Beratung und Beschlussfassung

##### Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 1 u. 2 (nichtöffentlich) der Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses vom 14.06. und 12.07.2016, die Information des Marktgemeinderats in der Sitzung am 26.07.2016, die lfd. Nr. 2 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 16.08.2016 und den Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.09.2016 wird verwiesen.

Der Bebauungsplan für das Gebiet Ziegelheide ist seit dem 10.02.2014 rechtskräftig.

In den Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses am 14.06. und 12.07.2016 wurde jeweils das Erfordernis benötigter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans diskutiert, weil sich die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche und der Grundflächenzahl widersprechen. Am 12.07.2016 hatte der Ausschuss zusätzlich über mehrere Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen zu entscheiden. Zusätzlich wurde der Marktgemeinderat in der Sitzung am 26.07.2016 von der Verwaltung darüber informiert, aus welchen Gründen eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass für viele Bauvorhaben die Durchführung von Freistellungsverfahren i. S. d. Art. 58 Bayerische Bauordnung nicht möglich ist.

Mehrere Doppelhaushälften und Reiheneinheiten, für die die Bauantragsunterlagen bereits eingereicht worden waren, waren mit zweigeschossigen Anbauten in den Ausmaßen von jeweils 1,5 X 3,0 m außerhalb der Baugrenzen geplant. Aufgrund der Entscheidungen des Haupt- und Bauausschusses wurden mehrere Bauanträge zurückgenommen und es liegen Bauanträge für Vorhaben, die eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten vorsehen, vor. Für einige Vorhaben wurden zwischenzeitlich Baugenehmigungen, die jeweils mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten, erteilt.

Der Bebauungsplan für das Gebiet Ziegelheide enthält Regelungen zur Überschreitung der Grundfläche. Eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossfläche ist im Bebauungsplan nicht enthalten.

Nachdem der Haupt- und Bauausschuss in der Sitzung am 16.08.2016 eine Empfehlung an den Marktgemeinderat betreffend die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans beschlossen hatte, beschloss der Marktgemeinderat am 20.09.2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer 1. Änderung.

Die Gründe für das eingeleitete Verfahren können den Niederschriften über die Sitzungen vom 16.08. und 20.09.2016 und dem der Beschlussvorlage beigefügten Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Der vorliegende Entwurf enthält neben der Neuregelung der Baudichtefestsetzungen die Möglichkeit, Wintergärten als 2-geschossige, beheizbare Anbauten zu errichten. Der Haupt- und Bauausschuss hatte im Sommer 2016 Entscheidungen zu diversen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu treffen. Das Einvernehmen wurde zu Doppelhaushälften mit 2-geschossigen Erkern, die nicht thermisch vom Wohnhaus getrennt ausgeführt werden sollten, nicht erteilt.

Für den Fall, dass der Marktgemeinderat den der Sitzungsvorlage beiliegenden Bebauungsplanentwurf billigt und die Satzung über den Bebauungsplan nach Durchführung des Verfahrens in dieser Form in Kraft treten würde, wären 2-geschossige beheizbare Anbauten zulässig (vgl. Festsetzung A.3.5 des Entwurfs).

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet würde sich durch diese Regelung nicht erhöhen, weil bereits der rechtskräftige Bebauungsplan in Festsetzung A.4.3.2 eine Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen enthält (3,0 X 1,5 m).

Der im Jahr 2014 bekanntgemachte Bebauungsplan enthält eine Verschwenkung des Gehweges an der Nordseite des Adalbert-Stifter-Weges. Diese ist nicht umgesetzt worden und auch nicht mehr zu erwarten, weil bereits die Veräußerung der Baugrundstücke im Süden des Plangebiets und die Erteilung der Baugenehmigungen für die Vorhaben auf diesen Grundstücken erfolgt sind. Insofern ist die veränderte Ausführung der Verkehrsfläche im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und die nördliche Teilfläche des Adalbert-Stifter-Weges in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die durchzuführende öffentliche Auslegung der Planunterlagen ist die Billigung des Entwurfs durch den Marktgemeinderat erforderlich.

Beschluss:

1. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 für das Gebiet „Ziegelheide“ - 1. Änderung - wird erweitert um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 367/3 (Adalbert-Stifter-Weg). Es handelt sich hierbei um die südlich an die Grundstücke Fl.Nr. 367/105,

367/106, 367/107 und 367/108 angrenzende Teilfläche. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verschwenkung des Gehweges ist nicht gebaut worden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt entsprechend dem tatsächlichen Ausbaustand.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 für das Gebiet „Ziegelheide“ - 1. Änderung - einschließlich Begründung wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Plangebietserweiterung in der Fassung vom 15.11.2016 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch und im Anschluss die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

3 Bauleitplanung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 und Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Burgerfeld – Teilgebiet zwischen Enzensbergerstraße, Von-Suttner-Straße und Münterstraße“;

Abwägung der Stellungnahmen (Anregungen) und Satzungsbeschluss  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf die lfd. Nr. 4 und 3 der öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates vom 01.12.2015 und 07.06.2016 wird verwiesen.

Den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird, fasste der Marktgemeinderat am 01.12.2015. Wesentliches Ziel der Planung ist die Festsetzung des Grundstücks östlich der Von-Suttner-Straße als Allgemeines Wohngebiet (bisher Sondergebiet Hotel). Für das Baugrundstück sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die besondere Wohnform „Wohnen auf Zeit“ geschaffen werden. Die Gründe für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens können der Sitzungsniederschrift vom 01.12.2015 sowie der Begründung zum Bebauungsplan, die der Sitzungsvorlage beigelegt ist, entnommen werden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.05.2016, die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum 23.05. bis 02.06.2016 (Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ein erstes Abstimmungsgespräch wurde mit den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Ebersberg (Scopingtermin) am 13.06.2016 geführt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 07.06.2016 gebilligten Fassung im Zeitraum vom 21.07. bis 22.08.2016. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die nachstehend aufgeführten Personen, Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vor:

1. Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet Bauleitplanung, Stellungnahme vom 22.08.2016
2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.08.2016
3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.08.2016
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 02.08.2016
5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Stellungnahme vom 08.08.2016
6. Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen, Stellungnahme vom 08.08.2016
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 02.08.2016
8. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 19.08.2016
9. Frau und Herr B., Stellungnahme vom 19.08.2016
10. Herr B., Stellungnahme vom 21.08.2016
11. Frau R., Stellungnahme vom 20.08.2016

Anmerkung:

Stellungnahmen, die in der Beschlussvorlage nicht vollständig wörtlich zitiert sind, wurden den Mitgliedern des Marktgemeinderats zusammen mit der Sitzungsladung übersandt, so dass dem Marktgemeinderat das Abwägungsmaterial vorliegt und bekannt ist.

**1. Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg, Sachgebiet Bauleitplanung vom 22.08.2016**

Eine Kopie der vollständigen Stellungnahme liegt den Mitgliedern des Marktgemeinderats vor.

**A) Stellungnahme des Landratsamtes aus baufachlicher Sicht**

Grundsätzlich bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände.

Lediglich bei der Festsetzung C2.3 sollte konkretisiert werden, ab welcher Höhe Abgrabungen und Aufschüttungen nicht störend wirken und ob die Länge von Abgrabungen für Räume im Kellergeschoss parallel zur Außenwand oder senkrecht dazu gemessen werden sollen.

Zudem sollte die Abgrabung auf einen Anteil der Fassadenlänge (z.B. 1/3) begrenzt werden.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

Beschluss:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in einem nicht störenden Maß im Rahmen der Grünplanung zulässig (z.B. Hügel in der Freifläche der Kinderspielplätze).

Eine konkrete Höhe ist mit dem Markt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die Länge der Abgrabungen für Räume im Kellergeschoss wurde auf eine Länge von 2,5 m beschränkt.

Dieses Maß bezieht sich auf die Länge parallel zur Fassade. Für die Tiefe der Abgrabung ist keine Festsetzung einer konkreten Breite vorgesehen.

Die Anregung wird in der Weise berücksichtigt, dass eine Ergänzung in die Begründung des

Bebauungsplanes aufgenommen wird.  
Folgende Formulierung wird ergänzt:

**Abgrabungen und Aufschüttungen:**

Abgrabungen und Aufschüttungen werden über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Markt abgestimmt. Zudem erfolgt eine Ergänzung im Durchführungsvertrag.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	18
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

**B) Stellungnahme des Landratsamtes aus immissionsschutzfachlicher Sicht**

Dem Bebauungsplan liegt eine schallschutztechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Müller BBM, Bericht Nr. M127162/02 vom 16.06.2016 zu Grunde.  
Nach einer überschlägigen Prüfung erscheint das Gutachten plausibel.

Der erste Absatz im Textteil nimmt die Seiten 28 und 29 des Müller-BBM Gutachtens mit auf. Ausreichend wäre Seite 28, da in Seite 29 der Textteil dargestellt ist, der ohnehin in den Festsetzungen wiedergegeben ist. Auf Seite 29 sollte dann definitiv verzichtet werden, wenn die Festsetzungen nach Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde ergänzt werden.

Die Abbildung 2 des Gutachtens auf Seite 28 sollte der Überschaubarkeit halber, wie vom Gutachter empfohlen, in den Planteil übernommen werden. Dadurch wäre aus dem Bebauungsplan zu erkennen, an welchen Gebäudeseiten Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt ferner im 4. Absatz fest, dass an den mit dem Planzeichen „Y1“ gekennzeichneten Fassaden an Fenstern für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Des Weiteren heißt es in diesem Abschnitt: „Dafür kommen z.B. geeignete Glasvorbauten, teilverglaste Balkone, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie schallgedämmte Schiebeläden in Frage.“ Da in diesem Satz die Schallschutzmaßnahmen beispielhaft aufgeführt werden, erscheinen andere gleichwertige Maßnahmen auch noch möglich. Um sicher zu gehen, dass nicht nur auf Innenraumwerte abgestellt wird, sollte im Anschluss an die Aufzählung folgender Klammersatz eingefügt werden: „(Die Einhaltung der Innenraumwerte durch den alleinigen Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit einem Schalldämmlüfter ist bei den gekennzeichneten Fassaden nicht ausreichend.)“

**Zur Begründung in Nr. 6 Immissionsschutz**

In der Begründung zu Nr. 6 Immissionsschutz wird im Absatz 3 auf das schallschutztechnische Gutachten aus dem Jahre 2012 verwiesen. Dem Bebauungsplan liegt ein neueres Gutachten aus dem Jahre 2016, Bericht Nr. M127162/01 vom 17. Juni 2016 zu Grunde.

Der 2. Absatz sollte aktualisiert werden.

Der letzte Absatz (5. Absatz) könnte den Eindruck vermitteln, dass die Verwendung von kontrollierten schallgedämmten Wohnraumlüftungen nebst verglasten Vorbauten und einer günstigen Grundrissorientierung eine gleichwertige zulässige Schallschutzmaßnahme darstellt. Aus immissionsfachlicher Sicht ist eine Parallelität möglich. Ein Ersatz für



Schallschutzmaßnahmen, welche die Außenwerte einhalten, ist eine kontrollierte schallgedämmte Wohnraumlüftung indes nicht.

Vorschlag an die Gemeinde

Festsetzung durch Text, Nr. 6 Immissionsschutz

(Abs. 1) Der Übersichtlichkeit halber wird empfohlen die Abbildung 2 des Müller-BBM Gutachtens auf Seite 28 mit den entsprechenden Erklärungen im Planteil darzustellen. Der Hinweis aus Seite 29 sollte entfallen.

(Abs. 4) Zur Klarstellung der textlichen Festsetzungen sollte ein erklärender „Kammersatz“ (siehe oben) eingefügt werden.

Begründung

Die Begründung sollte aktualisiert und den Festsetzungen des Textteils entsprechend angepasst werden.

Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Seite 28 des Gutachtens zeigt die Festsetzungen im Planteil, Seite 29 des Gutachtens zeigt die textlichen Festsetzungen.

Der Verweis auf die Quelle für Plan- und Textteil ist nicht störend.

Der Inhalt der Abbildung 2 des Gutachters auf Seite 28 wurde bereits in den Planteil übernommen.

Die planzeichnerischen Festsetzungen sind als lila bzw. orangene Linie, wie vom Gutachter vorgeschlagen, übernommen worden.

Die Anregung zu den im vierten Absatz der Festsetzung C.6 „Immissionsschutz“ genannten Schallschutzmaßnahmen wird nach Rücksprache des Gutachters mit dem Landratsamt Ebersberg in der Weise berücksichtigt, dass „z. B.“ nach den Worten „dafür kommen ...“ gestrichen wird.

Im 3. Absatz der Nr. 6 Immissionsschutz in der Begründung des Bebauungsplanes wird lediglich auf ein älteres Gutachten verwiesen, das Teil des bis dato gültigen Bebauungsplanes war.

Dies ist nicht unbedeutend, da im „Sondergebiet Hotel“ ein im Wesentlichen gleiches Gebäude vorgesehen war und dadurch für das neue Gutachten die im Grunde gleiche Kubatur angenommen werden konnte.

Dieses ist also lediglich ein Hinweis und steht nicht im Zusammenhang mit den schallschutztechnischen Ergebnissen des Gutachtens aus dem Jahre 2016, Bericht Nr. M127162/01 vom 17. Juni 2016.

Eine Aktualisierung ist demnach nicht notwendig.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

c) Stellungnahme des Landratsamtes aus naturschutzrechtlicher Sicht

Der Markt Markt Schwaben hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auch wenn die naturschutzfachliche Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden ist, entbindet dies nicht von einem schonenden Umgang mit der Natur und Landschaft, einschließlich der Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen. Es muss deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen werden, grünordnerische Festsetzungen auch für das Bauquartier selbst vorzunehmen (gem. Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG), damit sich das Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es sinnvoll, folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Zwischen jedem 5. Parkplatz im Nordosten sollte ein Baum (1. - 2. Ordnung) gepflanzt werden.
2. In den Freiflächen der Parkplätze im Südosten sollte jeweils ein Baum (1. - 2. Ordnung) gepflanzt werden.
3. Mindestens 15 % der restlichen Grünflächen sollte mit Sträuchern und Bäumen (1. - 2. Ordnung) bepflanzt werden.
4. Die Gestaltung der Grünflächen sollte auf die Gestaltung der angrenzenden verkehrsberuhigten Bereiche abgestimmt werden.
5. Der Gehölzbestand im Nordosten sollte im Grünordnungsplan graphisch als zu erhalten oder nicht zu erhalten dargestellt werden. Falls der Bestand geordnet werden soll, darf dies nur in den Monaten vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres stattfinden, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BayNatSchG.

Es ist darauf zu achten, autochthone und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (gem. Gehölzliste des Landratsamtes Ebersberg).  
Die Pflanzungen sollten mit einer Größenangabe beschrieben werden.

Beschluss:

Für die Gestaltung der Freiflächen wird auf die Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen des Marktes Markt Schwaben (Freiflächengestaltungssatzung) hingewiesen.

Die Anregungen 1 bis 5 des Landratsamtes Ebersberg sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bei den Hinweisen mit aufzunehmen.

Allerdings sind folgende Baum- und Straucharten im Plangebiet nicht zulässig:  
Linde, Kastanie, Haselstrauch

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

**2. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom  
11.08.2016**

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Angaben zu möglichen Auffüllungen bzw. Altlasten. In der Vergangenheit gab es im Bürgerfeld Fälle von Altlasten.

Wegen der inhomogenen Bodenverhältnisse wurden von TBU (Baugrundgutachter mit Berichten aus den Jahren 1990 und 1992) weitere Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Altmoränenlandschaft. Der Untergrund ist hier in der Regel nicht günstig für Versickerungen von Niederschlagswasser. Der Satzungsentwurf macht hierzu und zur geplanten Art der Niederschlagswasserbeseitigung keine Aussagen.

Bitte um Aufnahme folgender Festsetzungen und Hinweise in die Satzung:

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Unterkellerungen sind dementsprechend wasserdicht zu errichten. Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und der damit verbundenen Gefahr des Wassereindringens in Gebäude empfehlen wir der Gemeinde zusätzlich entsprechende Festsetzungen zum Objektschutz im Bebauungsplan wie folgt festzulegen:

„A) Wasserdichte Ausführung der Tiefgarage bzw. Unterkellerung (weiße Wanne).

Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit.

B) Öffnungen an Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

C) Festsetzung einer Höhenkote OK Rohfußboden über GOK für das Erdgeschoss.“

Die Erschließung der Baugrundstücke beinhaltet auch eine geordnete Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers. Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Wir empfehlen der Gemeinde, im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes ein funktionierendes Konzept aufzustellen.

Wir empfehlen der Gemeinde auch die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über geeignete Oberbodenschichten angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit der TRENGW (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden.

Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist durch Sickertests zu überprüfen.

Können keine geeigneten Versickerungsmöglichkeiten nachgewiesen werden, sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu einer rückstaufreien Vorflut gewährleistet werden kann.

Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer darf es nicht zu einer Abflussverschärfung im Oberflächengewässer kommen.

Eine entsprechende Speicherung und Rückhaltung ist nachzuweisen.

Regenrückhaltebecken sind entsprechend der einschlägigen Regelwerke zu bemessen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ wird verwiesen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar oder wird davon abgewichen, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

Ggf. sollte der Markt über die Festsetzung von Gründächern nachdenken.

Ausreichend dicke Gründächer (z.B. 10 cm) bieten nachweislich eine gewisse Speicherkapazität.

Im Allgemeinen sollte darauf geachtet werden, die Freiflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind entsprechende Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Im Falle von schädlichen Bodenveränderungen muss die Niederschlagsentwässerung außerhalb beeinträchtigter Flächen erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen wird dem Bebauungsplanentwurf aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt.

#### Beschluss:

Die Altlasten wurden im Jahr 2005 saniert. Eine Bescheinigung über die Freiheit von Altlasten liegt vor.

Eine Festsetzung bzgl. der wasserdichten Ausführung (weiße Wanne) bzw. der Auftriebssicherung der Tiefgarage oder der Unterkellerung ist aus Sicht des Marktes nicht notwendig.

Bis heute existieren z.B. keine rechtlich verbindlichen Normungen zur dichten Ausführung von Tiefgaragen.

Es gibt lediglich einschlägige Empfehlungen. Als wichtigste Empfehlungen sind hier das „DBV Merkblatt“ und „Schöppel/Stenzel“ zu nennen.

Beide Konstruktionsregelwerke werden ständig fortgeschrieben.

Somit regelt der „Stand der Technik“ die jeweils zum Zeitpunkt der Planung, bzw. der Erstellung der Statik und Prüfstatik gültige Regelbauweise als anerkannter Stand der Technik.

Weiter ist aus Sicht des Marktes eine Festsetzung in Bezug auf das ausreichende Hochsetzen von Öffnungen in Gebäuden nicht notwendig.

Auch hier muss auf die Verantwortung der Planer verwiesen werden, die mit ihrer Planung sicherstellen müssen, dass die zu errichtenden Gebäude gegen eindringendes Wasser ausreichend geschützt sind.

Analog dazu verhält es sich mit der Bitte um die Aufnahme einer festgesetzten Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Geländeoberkante.

Auch hier gibt es technische Regelwerke, die der jeweilige Planer verantwortlich einzuhalten hat.

In diesem Fall ist beispielweise die DIN 18195 zu nennen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen beschreibt ausschließlich Maßnahmen zum Schutz von Bauwerken gegen Wasser und Feuchtigkeit.

Auch diese Norm unterliegt Novellierungen (derzeit z.B. Stand Aug. 2011).

Somit ist es nur sinnvoll die Verantwortlichkeit an den Planer zu geben, der seine Planungen im Rahmen des jeweils gültigen Standes der Technik zu erstellen hat.

Weiter ist das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sehr abschüssig.

Das Gelände fällt z.B. von Nord nach Süd um ca. 1,7 Meter ab.

Allein daraus abgeleitet ist eine Festsetzung einer Höhenkote Erdgeschoss- Rohfußboden über Geländeoberkante nicht sinnvoll, da sich das absolute Maß in Abhängigkeit zur Position auf dem Gelände ändert.

Bezüglich der Problematik der nicht versickerungswilligen Böden wurde von Seiten des Marktes bereits in der Vergangenheit ein Regenwasserkanal errichtet. Dieser befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (angrenzend Fl.Nr. 324/31) und ist für das kontrollierte Einleiten von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen.

Hierzu wurden bereits im Vorfeld Abstimmungen mit dem Ingenieurbüro Schlegel getroffen.

Lediglich ist auf den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 hinzuweisen, der ab Grundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup> zu führen ist.

Im Allgemeinen ist anzumerken, dass die konkrete Entwässerungsplanung für Schmutz- und Regenwasser Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist und durch den Markt oder ein von diesem beauftragtes Ingenieurbüro zu prüfen und zu genehmigen sind.

Unter Punkt 5.1 des Bebauungsplanentwurfes ist die Dachneigung im Geltungsbereich auf Flachdach beschränkt.

Die Dachflächen sind mit Gründächern (extensiv begrünt) auszuführen.

Unter Punkt 7.1.2 des Bebauungsplanentwurfes ist für die Freiflächen festgesetzt, in Bereichen von Plätzen und Wegen Befestigungen nur mit Pflaster mit offener Fuge auszuführen.

Somit bleiben diese Flächen versickerungsoffen.

Analog ist unter Punkt 7.1.3 des Bebauungsplanentwurfes festgesetzt, Stellplätze nur mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zu befestigen.

Auch hier bleiben diese Flächen versickerungsoffen.

Den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wird in nachstehender Weise gefolgt:

Die Hinweise des Bebauungsplanes werden um folgende Formulierungen ergänzt:

Objektschutz:

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Unterkellerungen sollten daher dementsprechend wasserdicht hergestellt werden.

Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und der damit verbundenen Gefahr des Wassereindringens in Gebäude sollten geeignete Maßnahmen zum Objektschutz ergriffen werden.

Dazu wird auf die anerkannten technischen Regelwerke i. V. mit einem spezifischen Baugrundgutachten verwiesen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, Tiefgaragen bzw. Unterkellerungen in Bauart weiße Wanne bzw. schwarze Wanne zu errichten.

Weiter sollten spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss vorgesehen werden.

Bemessungen bzgl. der Auftriebssicherung sollten durch die jeweiligen Planer durchgeführt werden.

Es sollte darauf geachtet werden, Öffnungen an Gebäuden ausreichend hoch zu setzen. Dies gilt z.B. für Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen.

**Beseitigung unverschmutzten Regenwassers:**

Soweit unverschmutztes Regenwasser nicht auf eigenem Grund versickert werden kann, ist dies in den Regenwasserkanal des Marktes einzuleiten.

Die Einleitung ist mit dem Markt abzustimmen.

Der Nachweis ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgenehmigung).

**Bodenverhältnisse:**

Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind entsprechende Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Im Falle von schädlichen Bodenveränderungen muss die Niederschlagsentwässerung außerhalb beeinträchtigter Flächen erfolgen.

**Abstimmung:**

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

### **3. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.08.2016**

Dem grundsätzlich zu befürwortenden Planvorhaben kann nicht uneingeschränkt zugestimmt werden.

Entsprechend auch den Angaben in den Festsetzungen Seite 5 (Punkt 6. Immissionsschutz) zum Immissionsschutz, ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzung in ihrem ordnungsmäßigen Betrieb und Wirtschaften auch in Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

**Beschluss:**

Die Anregung der Handwerkskammer führt zu keiner Änderung des Plan-/Satzungsentwurfs.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind aufgrund der schallschutztechnischen Untersuchungen gemäß Bericht Müller-BBM Nr. M127162/02 vom 17.06.2016 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplans oder dessen Begründung ist nicht erforderlich.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**4. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 02.08.2016**

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Trassen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Hinweise sind vom Vorhabenträger im Rahmen der Planung und Bauausführung des Bauvorhabens zu beachten.

Eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplans oder dessen Begründung ist nicht erforderlich.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**5. Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 08.08.2016**

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Es gibt weder Bedenken noch Anregungen.

Vorsorglich wird auf durch Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen, welche zu Immission an benachbarter Bebauung führen können, hingewiesen.

Falls erforderlich sind gegen diese Emissionen vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Beschluss:

Die Anregung der Deutschen Bahn AG führt zu keiner Änderung des Plan-/Satzungs-entwurfs.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind aufgrund der schallschutztechnischen

Untersuchungen gemäß Bericht Müller-BBM Nr. M127162/02 vom 17.06.2016 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplans oder dessen Begründung ist nicht erforderlich.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**6. Stellungnahme der Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen vom 08.08.2016**

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Bei normalem Leistungsbedarf erfolgt die Versorgung aus der bestehenden Trafostation 400070 in der Von-Suttner-Straße.

Sollte jedoch ein erhöhter Leistungsbedarf notwendig sein, ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich.

Der Standort wäre bei Bedarf abzustimmen.

Beschluss:

Die Hinweise der Bayernwerk AG führen zu keiner Änderung des Plan-/Satzungsentwurfs.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Ausführung des Bauvorhabens mit der Bayernwerk AG in Kontakt zu treten, sofern ein erhöhter Leistungsbedarf für das geplante Gebäude besteht bzw. zu erwarten ist.

Eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplans oder dessen Begründung ist nicht erforderlich.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**7. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.08.2016**

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

Hinweis: Für zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DschG.

Beschluss:

Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führen zu keiner Änderung des Plan-/Satzungsentwurfs, weil das Denkmalschutzgesetz bereits Regelungen zum Umgang mit zu Tage tretenden Bodendenkmälern enthält.



Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**8. Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V.  
vom 19.08.2016**

Vögel haben hinsichtlich transparenter Glasflächen eine andere Wahrnehmung als Menschen, was in Deutschland nach Schätzungen jährlich einige Millionen Todesopfer (Vögel) fordert.  
Entscheidend ist die Entschärfung der Situation durch Sichtbarmachen der Glasflächen.

Beschluss:

Die Hinweise des Landesbundes für Vogelschutz führen zu keiner Änderung des Plan-/Satzungsentwurfs. Gleichwohl sollte der Vorhabenträger die Hinweise im Rahmen der Objektplanung beachten.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**9. Stellungnahme der Frau B. und des Herrn B. vom 19.08.2016**

- A) Durch die Umgestaltung des Parkplatzes vor dem Parkhaus werden ca. 60 Parkplätze wegfallen.
- B) Es ist keine Tiefgarage vorgesehen.  
Forderung des Marktes bzgl. Stellplatzschlüssel.
- C) Verkehrskonzept über Geschwindigkeitsvorschriften und Gefahrenentschärfung.
- D) Verkehrskonzept Ortskern, Münterstraße/Geltinger Straße und Bürgerfeld/Geltinger Straße.
- E) Beauftragung einer Gewerbeeinheit um Dinge des täglichen Lebens ortsnahe einkaufen zu können (Bäcker, Kiosk etc.).
- F) Architektonische Vorgaben bzgl. des Baukörpers.

Beschluss:

Die mit Stellungnahme vom 19.08.2016 vorgetragene Einwände werden zur Kenntnis genommen, sie führen aber nicht zu einer Änderung oder Verwerfung der Planung.

Die Stellplätze gegenüber des Parkhauses befanden sich bisher auf Privatgrund (Fl.Nr. 324/33) und nicht auf öffentlichem Grund.

Das Parken wurde lediglich durch die Grundstückseigentümer geduldet.

Daher sind die Stellplätze auf dem ca. 6 X 85 Meter großen Grundstück nicht anzusetzen oder wiederherzustellen.

Die Markierung der geplanten Tiefgarage ist im Bebauungsplan durch eine rote Strichlinie und die Beschriftung „TGA“ gekennzeichnet.

Festsetzung C.4 „Ruhender Verkehr“ des Bebauungsplans regelt, dass die Stellplatzzahlen

nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung des Marktes zu ermitteln sind und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Belange der Verkehrsplanung im Plangeltungsbereich wurden bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Planung des äußeren Umgriffs des Bebauungsplans ist eine Änderung der Verkehrsführung geplant. Im Norden (Kreuzung Emerenz-Meier-Straße/Von-Suttner-Straße/Enzensbergerstraße) ist ein Kreisverkehr und im südlichen Teil (Kreuzung Von-Suttner-Straße/Münterstraße) eine Verengung der Straße vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen tragen auf Grund Ihrer Geometrie zu einer Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit bei.

Der Einwand bezüglich des Verkehrs im Bereich des Ortskernes, Münterstraße/Geltinger Straße und Bürgerfeld/Geltinger Straße betrifft keinen abzuwägenden Belang im Zusammenhang mit den Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplans.

Der Einwand bzgl. der Beauflagung einer Gewerbeeinheit widerspricht der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, in der zwar grundsätzlich nicht störendes Gewerbe zulässig ist, jedoch im Gegensatz zu einer Mischnutzung nicht beauflagt werden kann.

Der Baukörper wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend detailliert und architektonisch formuliert.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

**10. Stellungnahme des Herrn B. vom 21.08.2016**

Angespannte Parkplatzsituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht ausreichend berücksichtigt.

Parken vor dem eigenen Haus immer weniger möglich.

Wegfall von Parkplätzen, Überlastung des Parkhauses.

Ständige Belegung der Parkplätze in der Münterstraße durch Bau-, Firmenfahrzeuge usw. Durchfahrt für Einsatz- und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge muss gewährleistet sein.

Beschluss:

Die mit Stellungnahme vom 21.08.2016 vorgetragene Einwände werden zur Kenntnis genommen, sie führen aber nicht zu einer Änderung oder Verwerfung der Planung.

Die Stellplätze gegenüber des Parkhauses befanden sich bisher auf Privatgrund (Fl.Nr. 324/33) und nicht auf öffentlichem Grund.

Das Parken wurde lediglich durch die Grundstückseigentümer geduldet.

Daher sind die Stellplätze auf dem ca. 6 X 85 Meter großen Grundstück nicht anzusetzen oder wiederherzustellen.

Eingriffe in die Parkplatzsituation auf öffentlichem Grund sind nicht Teil der Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Festsetzung C.4 „Ruhender Verkehr“ des Bebauungsplans regelt, dass die Stellplatzzahlen nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung des Marktes zu ermitteln sind und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

**11. Stellungnahme der Frau R. vom 20.08.2016**

- A) Die komplette Parkfläche im Bereich Münterstraße soll ersatzlos aufgehoben werden.  
B) Antrag auf die Ausarbeitung eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes zur Entschärfung der angespannten Verkehrssituation.  
Dabei wird angeregt, ein fachkundiges Büro zu beauftragen eine Bedarfsermittlung der notwendigen Parkplätze auszuarbeiten und in die Änderung des B-Planes einfließen zu lassen.

Beschluss:

Die mit Stellungnahme vom 20.08.2016 vorgetragenen Einwände werden zur Kenntnis genommen, sie führen aber nicht zu einer Änderung oder Verwerfung der Planung.

Die Stellplätze gegenüber des Parkhauses befanden sich bisher auf Privatgrund (Fl.Nr. 324/33) und nicht auf öffentlichem Grund.

Das Parken wurde lediglich durch die Grundstückseigentümer geduldet.

Daher sind die Stellplätze auf dem ca. 6 X 85 Meter großen Grundstück nicht anzusetzen oder wiederherzustellen.

Eingriffe in die Parkplatzsituation auf öffentlichem Grund sind nicht Teil der Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Festsetzung C.4 „Ruhender Verkehr“ des Bebauungsplans regelt, dass die Stellplatzzahlen nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung des Marktes zu ermitteln sind und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

---

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat nimmt von der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Kenntnis.
2. Der Planfertiger wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 einzuarbeiten.
3. Der Marktgemeinderat stellt fest, dass auf Grund der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlich in die Planung eingreifenden Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet „Burgerfeld – Teilgebiet zwischen Enzensbergerstraße, Von-Suttner-Straße und Münterstraße“ mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Berücksichtigung der beschlossenen, nicht in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 15.11.2016 als Satzung beschlossen.
5. Den Privatpersonen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 15.11.2016 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	15
Gegen den Beschlussvorschlag:	4

4 **Veranstaltungen im Jahr 2017 – Sonntagsöffnung:**

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Im kommenden Jahr finden die gemeindlichen Warenmärkte an folgenden Terminen statt:

Frühlingsmarkt	07. Mai 2017
Sommermarkt	09. Juli 2017
Herbstmarkt	08. Oktober 2017 sowie
Wintermarkt	03. Dezember 2017

Wie auch in den vergangenen Jahren sollen zum Frühlings-, Sommer- und Herbstmarkt die Geschäfte in Markt Schwaben die Möglichkeit zu einer Sonntagsöffnung bekommen. Nach § 14 LadSchlG dürfen in Abweichung von den Ladenschlussvorschriften Verkaufsstellen aus Anlass von Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen an jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertagen geöffnet sein (der Dezember ist im Gesetz ausdrücklich ausgeschlossen, so dass der Wintermarkt nicht mit einer Sonntagsöffnung verbunden werden kann). Das bedeutet, dass jeder dieser Märkte zunächst nach der Gewerbeordnung als Markt festzusetzen ist.

Wichtig ist, dass die anlassgebenden Märkte geeignet sind, einen im Verhältnis zur Einwohnerzahl beträchtlichen Besucherstrom anzuziehen (Bekanntmachung des Bayerischen Arbeitsministeriums vom 10.11.2004). Es darf also NICHT die Geschäftsöffnung im Vordergrund stehen und damit der Hauptanziehungspunkt für die Besucher sein. Das ist in Markt Schwaben nicht der Fall.

Ebenfalls ist zu beachten, dass die Öffnungszeiten fünf zusammenhängende Stunden nicht überschreiten darf und spätestens um 18.00 Uhr enden sowie außerhalb der Hauptgottesdienstzeiten liegen soll.

Die Erlaubnis zur Sonntagsöffnung erteilt die Gemeinde durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung. Ein Muster der zu beschließenden Rechtsverordnung ist beigefügt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erlässt die - als Anlage I - beiliegende „Verordnung über die Offenhaltung der Verkaufsstellen im Rahmen des Frühlingsmarktes am 07. Mai, des Sommermarktes am 09. Juli sowie des Herbstmarktes am 08. Oktober“.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	16
Gegen den Beschlussvorschlag:	3

5 **Kommunale Verkehrsüberwachung – Erhöhung der Stundenzahl für die Überwachung im ruhenden Verkehr;**

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Bisherige Beschlüsse:

Auf lfd. Nr. 2 der Sitzung des UVKS vom 25.10.2016 wird verwiesen.

Beschluss:

In seiner Sitzung am 25.10.2016 hat sich der UVSK mit der Erhöhung der Stundenzahl für die Überwachung im ruhenden Verkehr befasst.

Seit dem Jahr 2006 ist die Nürnberger Wach- und Schließgesellschaft (NWS), Neuötting, für den Markt Markt Schwaben sowie für alle weiteren angeschlossenen Städte und Gemeinden tätig und unterstützt diese mit Personal und Technik bei der Aufgabe der Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Das erforderliche Personal stellt die NWS für die Erfüllung dieser hoheitlichen Maßnahmen im Rahmen der Arbeitnehmerüberlassung zur Verfügung. Die Kosten werden monatlich nach dem tatsächlichen Stundeneinsatz der Arbeitskraft vor Ort von der NWS dem Markt Markt Schwaben in Rechnung gestellt. Die Einsatzzeiten werden in Absprache mit der Verwaltung eingeteilt.

Im September 2014 wurde die Stundenzahl für den ruhenden Verkehr von 30 auf 60 Stunden pro Monat erhöht. Damit wird von Montag bis Freitag im Durchschnitt **drei Stunden pro Tag** der ruhende Verkehr überwacht, schwerpunktmäßig im Bereich der Ortsmitte sowie am Bahnhof. In der übrigen Zeit werden auch andere Bereiche kontrolliert, z.B. auch aufgrund von Beschwerden aus der Bevölkerung.

Da in letzter Zeit verstärkt Stimmen laut geworden sind, es werde in Markt Schwaben zu wenig kontrolliert, wird vorgeschlagen, die Stundenzahl für die Überwachung des ruhenden Verkehrs anzuheben. Es ist dabei vorstellbar, eine flexible Handhabung vorzunehmen. Ausgehend von einer Verdopplung der Stunden auf 120 Stunden im Monat, würde die Überwachungsfrequenz auf ca. sechs Stunden am Tag steigen. Da vermutlich eine Stundenzahl zwischen 60 und 120 Stunden pro Monat für Markt Schwaben geeignet sein wird, hat der UVSK den Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst, eine Erhöhung **bis zu 120 Stunden/Monat für ein halbes Jahr** vorzunehmen. Die Verwaltung kann dann in Zusammenarbeit mit der NWS im kommenden Frühjahr (für diese Erhöhung wird die NWS neues Personal suchen müssen) eine Überwachung mit 120 Stunden/Monat erproben und dann anhand der Erfahrungen den für Markt Schwaben tatsächlich erforderlichen Stundensatz ermitteln.

Neben den reinen Personalkosten pro Stunde hat der Markt Markt Schwaben eine Gebühr pro Verfahren zu zahlen. Dem gegenüber stehen die Einnahmen aus den Ordnungswidrigkeitenverfahren.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Stundenzahl für die Überwachung des ruhenden Verkehrs auf bis zu 120 Stunden/Monat zu erhöhen. Die Verwaltung wird beauftragt, ab dem

01. April 2017 für ein halbes Jahr den ruhenden Verkehr mit 120 Stunden/Monat zu überwachen. Mit den daraus resultierenden Erfahrungen wird sich der Umwelt-, Verkehrs-, Sozial- und Kulturausschuss in seiner Herbstsitzung im Jahr 2017 erneut befassen.

Abstimmung:

Anwesend:	18
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

6 **Einhausung der Hoch-bzw. Stabhochsprungmatten im Sportpark;**  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Im Sportpark befinden sich zur Zeit zwei Hochsprung- und eine Stabhochsprunganlage. Diese sind permanent der Witterung ausgesetzt. Regen, Schnee, Sonneneinstrahlung und Frost haben bereits sichtbare Spuren hinterlassen. Diese drei Anlagen sind derzeit nur mit Planen abgedeckt, die keinen ausreichenden Schutz gewährleisten. Ausreichend Schutz gegen Witterungseinflüsse und Vandalismus bieten Metallabdeckungen. Die umliegenden Gemeinden wie Poing, Kirchheim, Vaterstetten und Erding haben bereits reagiert und ihre Sprunganlagen mit Metallabdeckungen geschützt. Die Sprunganlagen, die neben dem Schulbetrieb auch für die deutschen Juniorenmeisterschaften benötigt werden, sind durch eine Schutzabdeckung nachhaltig geschützt. Die Bauverwaltung empfiehlt deshalb die fahrbaren Metallabdeckungen anzuschaffen.

Es liegt ein Antrag der CSU – Fraktion vom 18.10.2016 und ein internes Schreiben des Franz-Marc-Gymnasiums vom 24.10.2016 vor, wo ebenfalls auf die Notwendigkeit der Anschaffung der fahrbaren Metallabdeckung der Sprungmatten hingewiesen wird.

Die Kosten belaufen sich für die drei fahrbaren Abdeckungen der Sprungmatten auf ca. 32.000,-€ brutto.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt der Anschaffung für drei Abdeckungen der Sprungmatten im Sportpark in Höhe von ca. 32.000,- € brutto zu. Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2017 einzustellen.

Abstimmung:

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	17
Gegen den Beschlussvorschlag:	2

7 **Öffentlichkeitsarbeit;**  
Monatliche Veröffentlichungen im Schwabener Falken  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 5 der Sitzung des Marktgemeinderates vom 18.11.2014 sowie Top 4 der Sitzung des Marktgemeinderates vom 01.03.2014 wird verwiesen.

Der Marktgemeinderat nahm in der Sitzung am 1. März 2016 das Angebot vom Schwabener Falken, zwei Seiten pro Monat für die Marktverwaltung zum Preis von 350 € pro Seite mit zu veröffentlichen an. Der Auftrag war vorerst von April 2016 bis Dezember 2016 befristet.

Die Kosten betragen bis einschließlich Oktober 2016 4101,93 €.

Aus Sicht der Verwaltung sollte aufgrund der positiven Rückmeldungen aus der Bevölkerung mindestens um ein Jahr verlängert bzw. bis auf Widerruf genehmigt werden.

Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 12.000 € sind in den Haushalt 2017 aufzunehmen und werden hiermit genehmigt.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt das Angebot vom Schwabener Falken, zwei Seiten pro Monat für die Marktverwaltung zum Preis von 350 € pro Seite mit zu veröffentlichen an. Der Auftrag ist vorerst bis Dezember 2017 befristet.

Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 12.000 € sind in den Haushalt 2017 aufzunehmen und werden hiermit genehmigt.

**Abstimmung:**

Anwesend:	19
Für den Beschlussvorschlag:	15
Gegen den Beschlussvorschlag:	4

8 **Anfrage Bündnis 90/Die Grünen:**

**Überprüfung der Grundstücksentwässerungsanlagen:**

Verpflichtung der Grundstückseigentümer im Marktgebiet die unterhaltenen Grundstücksentwässerungsanlagen zu prüfen  
Sachstandsinformation

Das Bauamt informiert den Marktgemeinderat, dass eine Vorlagepflicht von Prüfberichten an die Marktverwaltung für die Hausentwässerungsanlagen aufgrund von Gesetzesänderungen nicht mehr besteht.

Die Aufhebung der Vorlagepflicht entbindet den Eigentümer jedoch nicht von den gesetzlichen Vorgaben zur Prüfung der hauseigenen Entwässerungsanlagen. Der Eigentümer ist Betreiber seiner eigenen Anlagen.

9 **Informationen und Bekanntgaben**

- Erster Bürgermeister Georg Hohmann berichtet aus der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Poing vom 14.11.2016, bei der das Thema „Poinger Straße“ auf der Tagesordnung stand. Es wird noch geprüft, ob die Gemeinde der beschlossenen Maßnahme zustimmen muss.
- Der Erste Bürgermeister Georg Hohmann informiert den Marktgemeinderat, dass von Dezember 2016 bis April 2017 Baugrunduntersuchungen außerhalb des Bahngeländes stattfinden.
- Am 17.11.16 findet eine Infoveranstaltung mit Herrn Dr. Lenz und den Vertretern der Bahn AG statt. Problematisch ist bei den Baumaßnahmen der Bahn, dass bei drei verschiedenen Maßnahmen die Zuständigkeit für den Lärmschutz nicht geklärt ist.

- Erster Bürgermeister Georg Hohmann weist auf die Sondermarktgemeinderatssitzung zum Thema „Schulzentrum“ am 20.12.2016 hin.
- Der Erste Bürgermeister Georg Hohmann bittet die Fraktionen, das Gemeindewappen nicht für eigene Anträge zu verwenden. Die Verwendung ist für nichtkommerzielle Zwecke nur nach Genehmigung durch den Bürgermeister zulässig.

**Antworten der Verwaltung auf Anfragen aus Gremien:**

**Marktgemeinderat 04.10.2016**

- **Umleitung wegen Gasleitungsbau Bahnhofstraße**  
LKW-Sperrung im Bereich der Umleitung wegen Gasleitungsbau in der Bahnhofstraße-Abhängen veranlassen  
  
Die ausführende Firma hatte für die Bau- und Umleitungsarbeiten eine verkehrsrechtliche Anordnung des LRA Ebersberg. Offensichtlich wurde das Abhängen der LKW-Verbotsschilder vergessen. Nachdem weder ein Einwirken über das Landratsamt noch eine persönliche Aufforderung vor Ort von Herrn Seibold dazu geführt hat, dass alle Verbotsschilder abgehängt wurden, hat schließlich der Straßenwärter des Bauhofes diese Aufgabe erledigt.
- **Schankerlaubnisse**  
Zuschussausschuss will Übernahme der Kosten für Schankerlaubnisse klären. Bitte die Erlaubnisse der letzten drei Jahre mit den jeweiligen Gebühren als Datei erfassen und Herrn Romir zuleiten.  
Wurde im UVSK abschließend behandelt.
- Die Abdeckung der Sprungmatten wurde in dieser Sitzung behandelt.
- Die Zusendung des Anwohnerschreibens bei der Kanalbaumaßnahme wurde vom Bauamt den Marktgemeinderäten zugeleitet.

**Haupt- und Bauausschuss 18.10.2016**

- **Aufgrabungen im Bereich von Umleitungen**  
Aus der Mitte des Ausschusses wird die Bitte geäußert, Umleitungen und geplante Aufgrabungen in den Straßen aufeinander abzustimmen, weil die Straße Bürgerfeld vor Kurzem zwei Mal aufgedigelt worden ist, als diese als Umleitung ausgeschildert und das Verkehrsaufkommen hier entsprechend hoch war.  
Grundsätzlich ist das Ordnungsamt stets darum bemüht, keine verkehrsrechtlichen Anordnungen für mehrere Baumaßnahmen zu genehmigen. Allerdings liegt die Schwierigkeit darin, dass die Baufirmen ihre Anträge in der Regel mit einem Zeitfenster von mehreren Tagen bis zu mehreren Wochen stellen. Das hängt vor allem damit zusammen, dass wegen Wetter, Materiallieferung oder anderer Umstände der genaue Zeitpunkt häufig nicht genau angegeben werden kann oder will.  
So kann es dann vorkommen, dass innerhalb des gleichen Zeitraums in einer Straße zwei Baustellen gleichzeitig eröffnet werden.



Hinweise aus der Mitte des Marktgemeinderates :

Es wird darauf hingewiesen, dass der Biber im Postanger heimisch geworden ist.  
Der Biber ist umfassend nach dem Naturschutzrecht geschützt.  
Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Kontaktaufnahme bereits mit dem  
Biberbeauftragten vom Landratsamt Ebersberg erfolgt ist.

Die aus der Mitte des Marktgemeinderates gestellten Fragen wurden wie folgt beantwortet:

Der Einbau einer Störmeldeanlage für das Fernwärmesystem wird von den Vorständen des  
KUMS AöR zur Zeit vorbereitet.

# Anlage I

Der Markt Markt Schwaben erlässt aufgrund § 14 Abs. 1 Satz 3 Ladenschlussgesetz (LadSchlG) i.V.m. § 11 der Delegationsverordnung folgende

## **RECHTSVERORDNUNG**

### **über die Offenhaltung der Verkaufsstellen im Rahmen des Frühlingmarktes, Sommermarktes sowie des Herbstmarktes**

#### **§ 1**

Die Verkaufsstellen im Sinne des § 1 LadSchlG in Markt Schwaben dürfen anlässlich der nach § 69 Gewerbeordnung (GewO) festzusetzenden Märkte

Frühlingmarkt am 07. Mai 2017  
Sommermarkt am 09. Juli 2017  
sowie des  
Herbstmarkt am 08. Oktober 2017

in der Zeit von 11.00 bis 18.00 Uhr maximal für die Dauer von fünf Stunden geöffnet sein.

#### **§ 2**

Bei der Beschäftigung von Arbeitnehmern ist § 17 LadSchlG (besonderer Schutz der Arbeitnehmer) zu beachten. Zuwiderhandlungen stellen, soweit sie nicht nach § 25 dieses Gesetzes Straftaten sind, eine Ordnungswidrigkeit gem. § 24 LadSchlG dar. Weitergehenden Vorschriften zum Schutz der Arbeitnehmer in anderen Gesetzen – wie z.B. Bestimmungen des Arbeitszeitgesetzes, des Jugendarbeitsschutzgesetzes oder des Mutterschutzgesetzes – ist Rechnung zu tragen. Zudem sind die Vorschriften des Gesetzes über den Schutz der Sonn- und Feiertage (FTG) zu beachten.

#### **§ 3**

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und tritt am 09. Oktober 2017 außer Kraft.

Markt Markt Schwaben,

Georg Hohmann  
Erster Bürgermeister