

Niederschrift über die Sitzung des MarktgemeinderatesTeil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG

Einladung/Bekanntmachung am 04.03.2015

Sitzung am 10.03.2015 von lfd. Nr. 1 bis 8

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	Haushofer		X	
07	Hertel	X		
08	Dr. Holley	X		
09	Hones	X		
10	Hoser	X		
11	Kämpf	X		
12	Klamet	X		
13	Lampart	X		
14	Dr. Le Coutre	X		
15	May	X		1 - 2
16	Richter	X		
17	Romir	X		
18	Schmitt	X		
19	Schützeichel	X		1 - 2
20	Stiegler	X		
21	Stolze	X		
22	Vorburg	X		
23	Dr. Weikel	X		
24	Weindl	X		
25	Zwittlinger-Fritz	X		
	insgesamt	22	3	

Beschlussfähig: ja

Gäste: Herr Architekt Matthias Danner
 Herr Architekt Fink
 Herr Architekt Uwe Graf

lfd. Nr. 3
 lfd. Nr. 4
 lfd. Nr. 5


Bemerkungen:

Markt Schwaben, 11.03.2015


Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:



 Hohmann
 1. Bürgermeister



 Schuh

Beginn: 19.00 Uhr
 Ende: 20.45 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

2 **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 03.02.2015

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 03.02.2015.

Abstimmung:

Anwesend:	20
Für den Beschlussvorschlag:	20
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Sachvortrag:

Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung:

Hochwasserschutz:

Vergabe von Planungsaufträgen;

Der Marktgemeinderat beschließt, das Angebot des Büros U-Plan vom 30.01.2015 für die Durchführung von Kartierungsmaßnahmen in Höhe von 22.260,-- € anzunehmen.

Auftragsvergaben:

Sanierung Zinggießergasse;
Straßenbau und Wasserleitungsauswechslung;

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag an die Firma Swietelsky Baugesellschaft m.b.H., Ebersberg, auf der Grundlage des Angebotes vom 16.01.2015 als wirtschaftlichsten Bieter, zum Angebotspreis von brutto 584.015,35 €, zu vergeben.

Übergabestation für Fernwärme:

2. Nachtrag;
Firma Gola

Der Marktgemeinderat genehmigt den Nachtrag Nr. 2 vom 27.11.2014 der Firma Gola mit einer Nachtragssumme, 2.013,50 € netto. Die Gesamtkosten erhöhen sich hiermit von 89.211,19 € auf 91.224,69 € netto.

Übergabestation für Fernwärme:

3. Nachtrag;
Firma Gola

Der Marktgemeinderat genehmigt den Nachtrag Nr. 3 vom 27.11.2014 der Firma Gola mit einer Nachtragssumme, 163,78 € netto. Die Gesamtkosten erhöhen sich hiermit von 91.224,69 € auf 91.388,47 € netto.

Grundstücksangelegenheiten:

Verkauf des Grundstücks FlStNr. 439/4 der Gemarkung Markt Schwaben (Loderergasse 28 und 30) an die Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG;

Genehmigung der Urkunde des Notars Dr. Christopher Baumhof in Ebersberg vom 14.01.2015, URNr. 26/2015 B;

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Schwaben hat vom Inhalt der Urkunde des Notars Dr. Christopher Baumhof in Ebersberg vom 14.01.2015, URNr. 26/2015 B, genaue Kenntnis und genehmigt unwiderruflich und vorbehaltlos deren ganzen Inhalt.

Fernwärme

Leitungsbau 2015 Planungsauftrag;

Erweiterung des Netzes Herzog-Ludwig-Straße bis Trappentreustraße;

Das Planungsbüro Josef & Thomas Bauer Ingenieurbüro GmbH wird mit der Fortführung der Planung der Leitungstrasse für den Bauabschnitt 1.3 (Herzog-Ludwig-Straße bis zur Trappentreustraße) beauftragt. Die Ausschreibungsunterlagen sind baldmöglichst der Verwaltung vorzulegen, damit das Verfahren noch im I. Quartal 2015 erfolgen kann. Die Verwaltung wird beauftragt, den Ingenieurvertrag entsprechend abzuschließen.

3

CGS GmbH:

Bauantrag;

Neubau eines Betriebs- und Werkstattgebäudes mit einer Wohneinheit, Henleinstraße 3 a, Flst.Nrn. 1060/126 + 1060/97;

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplanes Bürgerfeld, hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“ und ist nach § 30 BauGB zu behandeln.

Im Bauquartier „GE 5b“ ist der Neubau eines Betriebs- und Werkstattgebäudes mit einer Betriebsleiterwohneinheit vorgesehen.

Der Bauantrag wurde mit den zuständigen Abteilungen des Landratsamts Ebersberg, dem Bauamt und der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Käsbauer, vorbesprochen. Von der Bauaufsichtsbehörde wurde dem Vorhaben eine Genehmigung in Aussicht gestellt, sofern der Markt Markt Schwaben den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zustimmt.

Durch das geplante Bauvorhaben werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplanes Bürgerfeld, hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“ erforderlich:

Überschreitung der Baugrenze und des privaten Grünstreifens:

Im Süden des Grundstücks Flst.Nr. 1060/126 steht das geplante Gebäude mit ca. 7 qm, mit seiner südwestlichen Gebäudeecke, etwa 2,0 m in dem privaten Grünbereich, der im Bebauungsplan mit einer Breite von 5 m ausgewiesen ist.

Begründung:

- a) Durch die stark schräg verlaufende südliche Grundstücksgrenze kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung in den privaten Grünbereich an der südwestlichen Gebäudeecke. Die südöstliche Gebäudeecke hingegen hält zum Grünbereich einen Abstand von 5,85 m und überschreitet dadurch auch nicht die festgesetzte Baugrenze.

Die Rampenabfahrt in das Kellergeschoss liegt ebenfalls im Grünbereich, ist jedoch unterirdisch und wird mit einer extensiven Dachbegrünung, entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan hergestellt.

Für die beschriebene Überschreitung an der südwestlichen Gebäudeecke werden, entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan, im Südosten Ersatzflächen mit entsprechender Bepflanzung geschaffen, so dass letztendlich auf dem Grundstück mehr Grünfläche im Süden bereitgestellt wird, als der Bebauungsplan dies vorsieht.

- b) Im Bebauungsplan befindet sich der Bachverlauf mittig in dem öffentlichen Grünbereich zwischen den Grundstücken mit einer beidseitigen Grünfläche von jeweils ca. 10,0 m. Tatsächlich verläuft der Bach jedoch nahe der Grundstücksgrenze des südlichen Grundstücks, so dass sich hier bereits im öffentlichen Grund eine deutlich tiefere Grünzone zu dem Grundstück Flst.Nr. 1060/126 bildet, in der sich auch der Gehweg befindet (im Bebauungsplan südlich des Baches, tatsächlich nördlich).

Die Festlegungen zu den geplanten Pflanzungen und Ersatzflächen erfolgte in Absprache mit dem Landratsamt Ebersberg, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege, Herrn Käsbauer, und ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Überschreitung der Wandhöhe und Änderung der Dachneigung:

Das Gebäude überschreitet die festgelegte Wandhöhe im Norden geringfügig um 24 cm (Wandhöhe 7,74 m), im Süden, bedingt durch das um ca. 2,0 m abfallende Gelände um 1,66 m (Wandhöhe 9,16 m).

Die Dachneigung soll 30° betragen.

Begründung zur Wandhöhe und der Dachneigung:

Der Bebauungsplan sieht an der Ortsrandbebauung eine Wandhöhe von 7,5 m vor, die übrigen Bebauungsflächen sind mit einer Wandhöhe von 10,5 m festgelegt.

Das Grundstück Flst.Nr. 1060/126 befindet sich zwar in dem Ortsrandgebiet, liegt selbst jedoch nicht am Ortsrand. Ihm ist das Grundstück Flst.Nr. 1060/97 vorgelagert, so dass die beabsichtigte Reduzierung der Gebäudehöhen zum Ortsrand gewährleistet bleibt. Das vorhandene Gebäude des Bauherrn, auf dem Grundstück Flst.Nr. 1060/97 trägt diesen reduzierten Gebäudehöhen bereits Rechnung.

Zudem soll das Gebäude eine, in der Dachfläche integrierte Solaranlage (PV-Anlage) erhalten, deren optimale Wirtschaftlichkeit bei einer Dachneigung von 30 – 35 ° liegt.

Im umliegenden Plangebiet sind vergleichbare Bezugsfälle genehmigt.

Berechnung der Baumassenzahlen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,47 errechnet; zulässig wären nach Bebauungsplan 0,65. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9 und entspricht dem festgesetzten Wert des Bebauungsplans.

Stellplatznachweis:

Auf dem Grundstück werden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans insgesamt 11 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit zufriedenstellend geführt.

Nachbarbeteiligung:

Die nachbarliche Zustimmung liegt vor.

Anhand der eingereichten Bauvorlagen wird das Vorhaben vorgestellt und erläutert.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat erteilt dem Bauantrag Neubau eines Betriebs- und Werkstattgebäudes mit einer Wohneinheit das gemeindliche Einvernehmen. Den hierzu notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufassung des Bebauungsplanes Bürgerfeld, hier: Teilbebauungsplan Bürgerfeld I“ wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

4

Bauleitplanung:

4. Änderung des Bebauungsplanes „Haydn-Beck“

- Vorstellung eines Änderungsbebauungsplanentwurfs
 - Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - Beschlüsse zum weiteren Verfahren
- Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2 der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.01.2015 wird verwiesen.

Der Haupt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2015 über eine von Herrn Architekten Thomas Fink, Ebersberg, eingereichte städtebauliche Machbarkeitsstudie für das Grundstück F1StNr. 608/2 am Höhenrainerweg 6 (Eigentümerin: Vera Beck) beraten. Die darin enthaltenen Bebauungsvorschläge wurden von den Ausschussmitgliedern mehrheitlich akzeptiert. Der Einleitung eines vereinfachten Änderungsbebauungsplan-verfahrens nach § 13a BauGB wurde zugestimmt.

Herr Architekt Fink hat hierzu zwischenzeitlich Bebauungsplanunterlagen ausgearbeitet, die mit der Einladung an alle Marktgemeinderatsmitglieder verschickt wurden. Der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs wird durch den Planer in der Sitzung vorgestellt.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen soll die Signatur für „zu erhaltene Bäume“ aufgenommen werden sowie eine Verpflichtung zur Nachpflanzung von Bäumen.

In den textlichen Hinweisen soll auf die gemeindliche Stellplatzverordnung Bezug genommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Marktgemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Haydn-Beck“ ausschließlich für das Grundstück F1StNr. 608/2 zu ändern. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „4. Änderung des Bebauungsplans Haydn-Beck“ erhalten. Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
2. Ziel des Bebauungsplans ist es, auf dem im Ortszentrum liegenden Grundstück eine angemessene bauliche Nachverdichtung zuzulassen.

3. Mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen sollen die Architekten Fink & Vogel, Dr. Wintrich-Straße 8 in 85560 Ebersberg beauftragt werden.
4. Der vom Büro Fink & Vogel ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung (Stand 10.03.2015) wird nach Ergänzung der in der Sitzung vorgebrachten Änderungsvorschläge gebilligt und für die Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB freigegeben.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	19
Gegen den Beschlussvorschlag:	3

5

Bauleitplanung:

Anbau an das Grundstück Goethering 60 (FISNr. 1300/34) der Gemarkung Markt Schwaben;

Antrag der Grundstückseigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes „Feichten II“;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück FISNr. 1300/34 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen. Es handelt sich dabei um das nordöstlichste Gebäude des Goetherings, das im Westen an die Staudhamer Straße grenzt. Das Gebäude ist im Bezug auf die bestehende Baulinie deutlich nach Westen zurückversetzt. Dies hängt u. a. damit zusammen, dass im Rahmen einer im Jahr 1990 durchgeführten vereinfachten Bebauungsplanänderung (3. Änderung des Bebauungsplanes „Feichten II“) die Baugrenzen der nördlichen Wohnhäuser nach Westen verschoben wurden. Ursprünglich existierte eine in Nord-Süd-Richtung nach Osten zulaufende Baulinie. Heute verläuft die Baulinie in Folge der damals durchgeführten Bebauungsplan-änderung parallel zur Staudhamer Straße. Durch Herrn Architekten Uwe Graf ist beim Markt Markt Schwaben für die Grundstückseigentümer ein Planungsvorschlag in Form von zwei Alternativen eingereicht worden, der eine Verlängerung des bestehenden Gebäudes durch einen Anbau im Westen vorsieht. Dadurch soll eine zusätzliche Wohnfläche von 135 qm (495 qm statt bisher 360 qm) geschaffen werden. Die im Ursprungsbebauungsplan festgelegte maximale GFZ würde dadurch nicht überschritten werden. Um einen solchen Anbau zu ermöglichen, muss der Bauraum für das Grundstück im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplanänderung neu festgesetzt werden. Die beiden Planungsalternativen werden durch Herrn Architekten Graf in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Gegen einen westlichen Anbau an das bestehende Gebäude Goethering 60 bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Feichten II“ im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Dabei soll der neue Bauraum so festgesetzt werden, dass sich das verlängerte Gebäude in die vorhandene Baulinie entlang der Staudhamer Straße einfügt.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Mit der Erstellung der Planunterlagen für das Bauleitplanverfahren soll Herr Architekt Uwe Graf, Tengstraße 8 in 80798 München beauftragt werden.

Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung ist die Übernahme aller Planungskosten durch die Grundstückseigentümer.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

6

Bauleitplanung:

Bebauungsplanverfahren „Rossacker“:

Dachformen im Baugebiet
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 6 der nichtöffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 15.10.2013 wird verwiesen.

In der letzten Behandlung des Bebauungsplanverfahrens im Haupt- und Bauausschuss wurde dem Marktgemeinderat ein geänderter Planungsvorschlag zur weiteren Ausarbeitung empfohlen. Im Beschluss blieb offen, welche Dachformen für das Baugebiet festgesetzt werden sollen. Als Alternativen standen in den zurückliegenden Beratungen Satteldächer bzw. flachgeneigte Pultdächer (Laternendächer) zur Auswahl. Im Anschluss an die Beratung wurde über folgende Dachformen abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der vom Planer noch auszuarbeitende Bebauungsplanentwurf soll Satteldächer ohne Dachgauben vorsehen.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	1
Gegen den Beschlussvorschlag:	21

Beschlussvorschlag:

Der vom Planer noch auszuarbeitende Bebauungsplanentwurf soll Satteldächer mit Dachgauben vorsehen.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	0
Gegen den Beschlussvorschlag:	22

Beschlussvorschlag:

Der vom Planer noch auszuarbeitende Bebauungsplanentwurf soll höhenversetzte gegenläufige Pultdächer vorsehen.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	12

Beschlussvorschlag:

Der vom Planer noch auszuarbeitende Bebauungsplanentwurf soll flachgeneigte Pultdächer (Laternendächer) vorsehen.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	15
Gegen den Beschlussvorschlag:	7

7

Bauleitplanung:

Beteiligung am Bebauungsplanverfahren benachbarter Gemeinden:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Graf-Sempt-Straße Nord“ der Gemeinde Forstinning;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat am 10.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Graf-Sempt-Straße Nord“ beschlossen. Die zu überplanende Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Forstinning, nordöstlich der Graf-Sempt-Straße. Südöstlich und südwestlich grenzen bereits bebaute Flächen an das zu überplanende Areal an. Dort sollen ein allgemeines Wohngebiet mit 9 Einfamilienhäusern und 5 Doppelhäusern entstehen.

Beschlussvorschlag:

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung werden Belange des Marktes Markt Schwaben nicht berührt. Zur Planung werden daher keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Abstimmung:

Anwesend:	22
Für den Beschlussvorschlag:	22
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

8

Informationen und Anfragen

- Am 20.03.2015 um 14.00 Uhr findet im Schwabener Moos die Enthüllung der im Rahmen des „Modellprojektes Schwabener Moos“ erstellten Informationstafel und Beschilderung statt.
- Wegen der nicht mehr aktuellen Bandenwerbung soll mit dem FC Falke Kontakt aufgenommen werden.

Sitzung des Marktgemeinderates Markt Schwaben
am 10.03.2015

lfd.Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 9

- Die Problematik der fehlenden Lehrerparkplätze an der Grundschule soll nicht aus den Augen verloren werden.
- Das Marktgemeinderatsmitglied Bernd Romir informiert kurz über die zurückliegenden und weiteren Aktivitäten im Zusammenhang mit den Feierlichkeiten zum 900jährigen Jubiläum.