

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 27.04.2018

Sitzung am 08.05.2018 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hones, 2. Bgm.	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser	X		
05	Klamet (für May)	X		
06	Richter	X		
07	Riexinger	X		
08	Schmitt	X		
09	Dr. Weikel	X		
10	Zwittlinger-Fritz	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, 09.05.2018

Der Vorsitzende:

  
 Hones,  
 2. Bürgermeister

Der Schriftführer:

  
 Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 19.12 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Zweiter Bürgermeister Hones stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**1. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Aufstellung einer Fertiggarage, Gräfin-Richlind-Weg 4, Flst.Nr. 2195;  
Beratung und Beschlussfassung;

Sachvortrag:

Die oben genannte Flurnummer liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 68 „Zettlerwiese“.

Für das Aufstellen einer einzelnen Fertiggarage, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO. Da die Fertiggarage allerdings anstatt eines festgesetzten Stellplatzes aufgestellt werden soll, ist eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

Begründung vom Planer des Antragstellers zur Aufstellung einer Fertiggarage:

Anstatt der im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplatzfläche auf der Flurnummer 2195 soll eine Einzelgarage in Form einer Fertiggarage mit einem Satteldach aufgestellt werden. Wir bitten um Befreiung von der Festsetzung Nr. 7 a) da die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch den geschlossenen Garagenhof ist die Situation der Garage im Ortsbild unwirksam. Die Garagenbauten sind untergeordnet an die Wohnhäuser errichtet.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 68 „Zettlerwiese“ für die Aufstellung einer Einzelgarage anstatt eines Stellplatzes das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

**2. Formlose Bauvoranfrage:**

Umbau vorh. Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus,  
Ludwig-Thoma-Str. 6, Flst.Nr. 370/23;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 34 / Agrob.

Vor Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung soll geklärt werden, ob für das geplante Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt wird.

Lt. Antragsteller ist der Umbau von einem vorhandenen Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus erforderlich.

Folgende Befreiungen werden benötigt:

- Die Baulinie soll Richtung Westen um die geplante Terrasse überschritten werden. Es sind bereits Überschreitungen auf den Nachbargrundstücken vorhanden.
- Die Baugrenze soll in Richtung Osten um den geplanten Balkon überschritten werden. Hier sind ebenso bereits Überschreitungen auf den Nachbargrundstücken vorhanden.

Bzgl. den Stellplätzen ist für das genehmigte Einfamilienhaus 1 Stellplatz damals erforderlich gewesen. Für die zweite Wohneinheit sollen 2 neue Stellplätze errichtet werden. Die neuen Stellplätze sind hintereinander angeordnet und einer Wohneinheit zugeordnet. Beide Wohneinheiten haben eine Wohnfläche unter 100 m<sup>2</sup>.

Folgende Fragen wurden vom Antragsteller an die Verwaltung herangetragen:

Kann eine Befreiung wegen der Überschreitung der Baulinie und Baugrenze für die Terrasse und Balkon in Aussicht gestellt werden?

Kann der Bestandsschutz bzgl. der aktuellen Stellplatzsatzung angewandt werden, bzw. reichen 3 Stellplätze bei den angegebenen Parametern aus?

Nachdem es sich bei dem Stellplatz hinter der Garage um einen sogenannten „gefangenen Stellplatz“ handelt, ist hierfür eine Befreiung von Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. einer Abweichung nach Art. 63 BayBO von der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben § 2 erforderlich.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Anlagen, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei sogenannten „gefangenen“ Stellplätzen sind die Anforderungen an die „geeignete Beschaffenheit“ nicht gegeben, weil ihre Benutzbarkeit vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers abhängt.

#### Beschlussvorschlag 1:

Der Haupt- und Bauausschuss stellt dem geplanten Bauvorhaben „Umbau bestehendes Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus“ bei Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Der Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie und Baugrenze für die Errichtung von Terrasse und Balkon wird zugestimmt.

#### Abstimmung:

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

#### Beschlussvorschlag 2:

Der Haupt- und Bauausschuss stellt dem geplanten Bauvorhaben „Umbau bestehendes

Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus“ bei Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Für die beiden hintereinander angeordneten Stellplätze, die einer Wohneinheit zugeordnet werden, wird für den sogenannten gefangenen Stellplatz eine Befreiung von Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. einer Abweichung nach Art. 63 BayBO von der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben § 2 erteilt, da die beiden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet werden.

Abstimmung:

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

**3. Antrag auf Baugenehmigung:**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kolpingweg 10,  
Flst.Nr. 633/11;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 633/11 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Drei Raine“ aus dem Jahre 1968.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und durch den Neubau eines Einfamilienhauses ersetzt werden.

Das Einfamilienhaus ist mit 8,85 m x 12,35 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 624 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von 135,97 m<sup>2</sup> errechnet sich die GRZ mit 0,22.

Einschließlich Nebenanlagen (Garage und Zufahrt) beträgt die überbaubare Grundfläche 219,94 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GRZ von 0,35

Die Geschossfläche beträgt 218,60 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,35. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

Das Gebäude ist geplant mit KG, EG, und OG.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt:

**1. Änderung der Dachneigung**

Für die geplante Dachneigung von 18° wird ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans (zulässig zwischen 21° und 27°) erforderlich.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

*„Auf Wunsch des Bauherrn beantragen wir aus optischen Gründen die Unterschreitung der Dachneigung um 3 ° auf 18 °. Durch die farbige Gestaltung der Fassade in Grau/anthrazit passen rotbraune Dachziegel nicht zum Haus, daher wünscht der Bauherr Dachziegel in anthrazit-farben..“*

**2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für das Wohnhaus und Garage**

Eine weitere Befreiung ist für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Begründung Planfertiger:

„Zur besseren Belichtung der Wohnräume ist das Wohngebäude um 90 ° gedreht, deshalb beantragen wir die Befreiung der Baugrenze für das Wohnhaus und die Garage.

### **3. Änderung der Firstrichtung**

Da das Haus um 90 ° gedreht werden soll um eine bessere Belichtung zu erreichen, ist es notwendig, die Firstrichtung zu drehen.

Die erforderlichen 3 Stellplätze sind nachgewiesen (Doppelgarage, 1 Stellplatz).

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

#### Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Raine“:

1. Änderung der Dachneigung
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen
3. Änderung der Firstrichtung

#### Abstimmung:

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

### **3. Bauleitplanung:**

#### **1. Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden:**

##### **Gemeinde Finsing:**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortsmitte Neufinsing – Gesundheit und Finanzen + Gewerbe und Wohnen“;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;  
Sachstandsinformation

##### Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat am 18.09.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortsmitte Neufinsing – Gesundheit und Finanzen + Gewerbe und Wohnen“ beschlossen. Das Verfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung). Es erfolgt keine Umweltprüfung.  
Die Gemeinde Finsing beteiligt uns nun im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1995/5, 1996/10, 1996/15 und eine Teilfläche aus 1998/9. Das Planungsgebiet wird umgrenzt im Westen durch die Bayernwerkstraße und das Wasserkraftwerk Neufinsing, im Süden durch das Baugebiet „Ortsmitte Neufinsing – Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ (SO), im Osten durch die Münchner Straße (St 2082) und im Norden durch die Seestraße.

Im Jahr 2010 hat für den Bereich der Ortsmitte Neufinsing ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb stattgefunden. Wesentliche Teile des damaligen Wettbewerbsgebiets sind zwischenzeitlich mit einem Seniorenzentrum, einem Netto-Markt

und einem Wohngebäude bebaut worden. Bei dem nun beplanten Teilbereich handelt es sich um das bisher unbebaut gebliebene Kernstück des Wettbewerbsgebiets an der Ecke Seestraße/Münchner Straße. Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es hier Ärzte und gesundheitsnahe Dienstleistungen (Apotheke, Physiotherapie,...) anzusiedeln. Zudem soll Wohnraum und Platz für sonstiges Gewerbe geschaffen werden. Im Kern des Plangebiets soll in Form einer Fußgängerzone ein öffentlicher Raum entstehen. Um dieses Vorhaben möglichst konkret zu planen und seine Umsetzung sicherzustellen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden haben die Möglichkeit, bis zum 15.05.2018 zur Planung der Gemeinde Finsing Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung der Gemeinde Finsing mitteilen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wird der Gemeinde Finsing mitgeteilt, dass von einer weiteren Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren abgesehen werden kann, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

## **2. Beteiligung an Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden;**

### **Gemeinde Anzing;**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“ sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplans;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Sachstandsinformation

### **Sachvortrag:**

der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beteiligt uns im Auftrag der Gemeinde Anzing gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „SO Lebensmittelmarkt“ sowie zur dritten Änderungen des Flächennutzungsplans.

Anlass der Planungen ist das Vorhaben der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, ihren Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand westlich der Erdinger Straße zu verlagern und zu erweitern.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Gemeinde Anzing entsprechend des Beschlusses des Haupt- und Bauausschusses vom 16.01.2018 mitgeteilt, dass keine Bedenken vorgebracht werden. Es wurde aber angeregt, die Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks zu prüfen, um die zu versiegelnde Fläche zu verringern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing hat im Rahmen der Abwägung beschlossen, dass die Errichtung eines Parkdecks am Ortseingang aufgrund der beabsichtigten Gestaltung der Ortseingangssituation keine geeignete Lösung darstellt, zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung die Stellplätze aber wasserdurchlässig auszubilden sind.

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden haben nun die Möglichkeit, sich im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bis 24.05.2018 zur Planung zu äußern. Die derzeitigen Planfassungen beinhalten keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Entwurfsplanung.

Da die Planungen keine Belange des Marktes Markt Schwaben berühren, wird die Verwaltung der Gemeinde Anzing mitteilen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Weiterhin wird der Gemeinde Anzing mitgeteilt, dass von einer weiteren Beteiligung des

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben  
am 08.05.2018

lfd. Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 7

Marktes im Bauleitplanverfahren abgesehen werden kann, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

4. **Informationen und Anfragen**

Keine Informationen und Anfragen