

**Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses**

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG  
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 09.01.2019

Sitzung am 15.01.2019. - lfd. Nr. 1 - 5

lfd. Nr. Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entschuldigt / unentschuldigt	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01 Hohmann, Erster Bürgermeister	X		
02 Bogenrieder	X		
03 Hertel	X		
04 Hoser			X
05 Richter	X		
06 May	X		
07 Riexinger	X		
08 Schmitt	X		
09 Dr. Weikel	X		
10 Zwitlinger-Fritz	X		
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
insgesamt	9		1

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

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

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 16.01.2019

Der Vorsitzende:



Georg Hohmann  
Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:



Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:39 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

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

2. **Anträge**

Beratung und Beschlussfassung

**2.1 Antrag auf Baugenehmigung;**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohnungen, Böhmerwaldstraße 23,  
Flst.Nr. 949/7;  
Beratung und Beschlussfassung

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück Flst.Nr. 949/7 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 30 „Böhmerwaldstraße“ aus dem Jahre 1969.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohnungen ersetzt werden.

Das Wohnhaus ist mit 10,61 m x 10,15 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 256 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von 106,50 m<sup>2</sup> errechnet sich die GRZ mit 0,42.

Einschließlich Nebenanlagen (Garage und Zufahrt) beträgt die überbaubare Grundfläche 139,16 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GRZ von 0,54

Die Geschossfläche beträgt 213,00 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,83. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

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

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

**1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für das gesamte Gebäude**

Für die Errichtung des Gebäudes ist eine Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Die Baugrenze wird im Südosten um 1,195 Meter überschritten.

Begründung Planfertiger:

*„Da bei Grenzbebauungen ein profilgleicher Anbau angestrebt werden sollte und das Nachbargebäude (Hnr.: 21) ebenfalls diese Überschreitung aufweist, ist es unumgänglich die Baugrenze um die 1,195 m zu überschreiten.“*

Die erforderlichen 4 Stellplätze sind nachgewiesen. 2 der 4 Stellplätze sind zwar hintereinander angeordnet, aber der gleichen Wohneinheit zugeordnet. Die Verwaltung erteilt hierfür die notwendige Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Verwaltungsweg.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

**Haushaltsrechtliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein

ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 „Böhmerwaldstraße“:

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Südosten um 1,195 m

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung:**

Umnutzung von Lagerflächen in Wohnungen,  
Bahnhofsallee 6a, Fl.Nr. 344/18;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück im Bereich von Wohnbauflächen (W).

Das Grundstück hat eine Größe von 399 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist eine Umnutzung einer Lagerfläche in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten.  
Die überbaute Fläche für das Gebäude samt Garage beträgt 189,24 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GRZ von 0,47  
Die GRZ wird somit gemäß BauNVO eingehalten. Die GFZ ist mit 0,71 angegeben. Die Obergrenze von 1,2 laut BauNVO wird daher nicht überschritten.

Das Gebäude ist geplant mit EG, OG und sowie DG. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Da die Wohnungen kleiner als 100 Quadratmeter sind ergibt der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes für die 3 Wohneinheiten 6 Stellplätze.

Diese werden nachgewiesen durch 2 Garagen und 4 Stellplätze.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es gibt keine Einwendungen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**             nein             ja

Beschluss:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung auf der Flurnummer 344/18 für die Umnutzung von Lagerflächen in 3 Wohneinheiten wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

Abstimmung:

Anwesend: 9  
Für den Beschlussvorschlag: 9  
Gegen den Beschlussvorschlag: 0

**2.3 Formlose Bauvoranfrage;**

Errichtung eines Mehrfamilienhauses,  
An der Bachleiten 15, Fl.Nr. 971/7;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Für das Grundstück An der Bachleiten 15 liegt eine formlose Bauvoranfrage vor. Das Baugrundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Geplant sind der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen, Stellplatzschlüssel, Baumschutz usw.). Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht (oberird. nur 4 Stellpl.). Die Bebauung wird sich an der umliegenden Bebauung orientieren. Gemessene Höhen Nachbargebäude Wandhöhe ca. 7,20 m und Firsthöhe ca. 11,30 m. Für das 2-geschossige Wohngebäude ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5 ° vorgesehen.

Das geplante Walmdach fügt sich städtebaulich nicht in die umliegende Bebauung ein, die von Wohngebäuden mit Satteldächern mit unterschiedlichen Neigungen, teils mit Dachaufbauten, geprägt ist.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens und der Frage des Einfügens in die umliegende Bebauung ist die Dachform nicht in die Beurteilung einzubeziehen.

Sollte der Ausschuss für die Grundstücke entlang An der Bachleiten das Erfordernis sehen, die Nachverdichtung zu steuern und bestimmte gestalterische Regelungen, zu denen auch die Dachform gehören kann, vorzugeben, wäre ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. In einen Bebauungsplan können gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden, sofern es hierfür eine entsprechende städtebauliche Begründung gibt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss:

Zu der für das Grundstück An der Bachleiten 15, Fl.Nr. 971/7 vorliegenden Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Baugesetzbuch in Aussicht gestellt. Bei der Vorbereitung des Bauantrags sind die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie die in der Baunutzungsverordnung enthaltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl zu beachten.

Abstimmung:

Anwesend: 9  
Für den Beschlussvorschlag: 0  
Gegen den Beschlussvorschlag: 9

3. **Bauleitplanung Nachbargemeinden**

**3.1. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Pliening;**

Beteiligung im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gelting –  
Fraudienststraße“;

Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliening hat in seiner Sitzung vom 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gelting – Fraudienststraße, 1. Änderung“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Planbereich liegt in Gelting, südlich der Fraudienststraße östlich der Markt Schwabener Straße. Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der Grundstücke durch Bauräume in den südlichen Grundstücksbereichen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis 03.01.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Pliening mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin wurde der Gemeinde Pliening 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.

4. **Informationen und Bekanntgaben**

1. Aus der Mitte des Ausschusses wurde die katastrophale Parksituation „An der Bachleiten“ angesprochen. Dadurch wird es auch für den Winterdienst schwer seine Arbeit zu verrichten. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob ein temporäres bzw. dauerhaftes Parkverbot einzurichten ist.
2. Es ergeht an die Verwaltung der Hinweis, dass es einen neuen Eigentümer in der „Finsinger Straße“ bei dem Grundstück ohne Bürgersteig gibt.