

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 27.03.2019

Sitzung am 02.04.2019 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm.	X		
02	Bogenrieder Schützeichel	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser -Romir	X		
05	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		9	1	

Beschlussfähig: ja

Gäste:

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

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 03.04.2019

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

.....
Hohmann,
1.Bürgermeister

.....
Bauer

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.04 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

2.1 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans:

Neubau einer Abfallsammelstation (Halle 17),
Am Wiegenfeld 10, Flst.Nr. 927/0;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“.

Der Neubau der Abfallsammelstation ist aus betrieblichen Gründen notwendig
Die Abfallsammelstation ist mit 25,69 m x 10,50 m (269,62 m²) geplant.

Eine zusätzliche Versiegelung, sprich Erhöhung der GRZ ergibt sich nicht, da bereits beim Bauantrag für den Neubau einer Werkshalle (Halle 9a) die Fläche des jetzigen Vorhabens bei der GRZ Berechnung berücksichtigt und genehmigt wurde (siehe beigefügten Protokollauszug HBA v. 24.10.2017).

Lt. Bauherr wurden die Nachbarn über das Vorhaben informiert. Die Unterschriften liegen jedoch nicht vor.

Für den Neubau der Abfallsammelstation werden keine neuen Beschäftigte eingestellt und es entfallen keine bestehenden Stellplätze, somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf

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

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze

Durch die Bauvorhaben Neubau Halle 17 (TOP 2.1), Batterie-Hybrid-System (TOP 2.2) sowie der Halle 6 mit Trafostation und Doppelgarage (TOP 2.3) wird im Süden die Baugrenze um ca. 17,1 m, um ca. 243 m² überschritten.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

„Die Platzierung der Gebäude und damit die Überschreitung des Bauraums ist aus betrieblichen Gründen erforderlich Die Grundzüge der Planung werden davon nicht belangt. Ebenso werden öffentliche Belange und Nachbarrechtliche Interessen davon nicht berührt. (Siehe auch die ausführliche Begründung als Anlage zum Vorbescheidsantrag der Netzersatzanlage für gleich gelagerten Befreiungstatbestand).“

2. Überbauung der Schutzbepflanzung und damit Entfall von ca. 600 m² Schutzbepflanzung

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

„Für den Bau der Abfallsammelstation, der Doppelgarage, der Trafostation, der Netzersatzanlage und der Halle 6 sowie zur Erweiterung der Feuerwehrumfahrung ist eine Fläche von 80,15 m² und 518,26 m², also gesamt 598,41 m² Schutzbepflanzung (rot im Plan gekennzeichnet) entfallen bzw. überbaut worden.

Diese Fläche (274,98 m² und 503,89 m² = 778,88 m²) wird anderorts auf dem Gelände ersetzt bzw. kompensiert. (dazu beiliegende Planung G 00.1 = dunkelblaue Fläche). Die Maßnahmen wurden einvernehmlich – vorab – mit Herr Käsbauer von der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Es entfällt für alle Maßnahmen insgesamt eine Fläche von 598,40 m² für Schutzbepflanzung. Dafür werden (siehe Übersichtplan, dunkelblau markierte Fläche) auf einer anderen Fläche des Grundstücks 778,88 m² neue Schutzbepflanzungen geschaffen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für den Neubau der Abfallsammelstation (Halle 17) das gemeindliche Einvernehmen.

Den hierzu erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“ bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzbepflanzung bei entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die beschriebene Ersatzbepflanzung wird zugestimmt.
Die Ersatzbepflanzung ist gemäß Bebauungsplan umzusetzen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	1

2.2 Antrag auf Vorbescheid:

Neubau eines Batterie-Hybrid-Systems
(Batteriespeicher + Netzersatzanlage + Mess u. Steuersystem),
Am Wiegenfeld 10, Flst.Nr. 927/0;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Süd“.

Das geplante Vorhaben soll zur Reduktion der Netznutzungsentgelte von Magna dienen (ausführliche Beschreibung Seite 1 der beigefügten Anlagen).
Es handelt sich also bei dem geplanten Vorhaben um eine betriebswirtschaftlich und energiewirtschaftlich sinnvolle Maßnahme.

Das geplante Vorhaben soll im südlichen Bereich des Magna-Geländes realisiert werden, siehe Darstellung des Gesamt Grundstückes in Anlage Seite 7, den Ausschnitt mit Umrissen der Netzersatzanlage und der Batteriecontainer in Anlage Seite 8 sowie die detaillierte Aufstellungsskizze der geplanten Anlage in Anlage Seite 9.

Es wurde der Antrag gemäß Art. 66 BayBO gestellt, von der Nachbarbeteiligung im Antrag auf Vorbescheid abzusehen.

Für den Neubau eines Batterie-Hybrid-Systems werden keine neuen Mitarbeiter eingestellt und es entfallen keine bestehenden Stellplätze, somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:

1. Ist das Vorhaben, wie in den Antragschreiben vom 15.03.2019 und den zugehörigen Plänen dargestellt hinsichtlich der
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung,
 - c) Überbaubarkeit der Grundstücksfläche
 - d) BauweisePlanungsrechtlich zulässig?

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das Bauvorhaben erforderlich und benötigt.

- 1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze**
- 2. Überbauung der Schutzbepflanzung**

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, d.h. die Befreiung läuft dem planerischen Grundkonzept nicht zuwider

Die Befreiung führt nicht zu einer anderen Prägung des Gebietes, die nur durch Umplanung zu bewerkstelligen wäre. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ändern sich nicht. Es ändern sich lediglich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Es handelt sich bei der geplanten Netzersatzanlage mit Batteriecontainer um einen Sonderfall mit geringem Ausmaß, d.h. die Gründe für die Befreiung lassen sich nicht für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke des geltenden Bebauungsplanes ausführen.

Da sich das geplante Bauvorhaben (Netzersatzanlage mit Batteriesystem) in die Umgebung einfügt, werden öffentliche Belange nicht tangiert. Die lediglich geringfügige Überbauung der Grünfläche findet im südlichen Bereich des Magna-Geländes statt, wo ein relativ breiter Grünstreifen vorliegt. Dieser Grünstreifen wird durch die Überbauung nicht unterbrochen, sondern lediglich lokal geschmälert. Dafür ist eine Ersatzbegrünung an anderer Stelle des umlaufenden Grünstreifens des Magna-Geländes vorgesehen (Anlage Seite 7 u. 8). Dies wurde auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg am 06.03.2019 vor Ort abgestimmt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid für das vorgenannte Bauvorhaben auf Neubau eines Batterie-Hybrid-Systems wird das gemeindlichen Einvernehmen erteilt.

Den hierzu erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „1.Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Süd“ bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten

Schutzbepflanzung bei entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die beschriebene Ersatzbepflanzung wird zugestimmt.
Die Ersatzbepflanzung ist gemäß Bebauungsplan umzusetzen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	1

2.3 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans:

Errichtung Halle 6, Trafostation und Doppelgarage,
Am Wiegenfeld 10, Flst.Nr. 927/0;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“.

Der Bau der Halle 6, einer Trafostation und einer Doppelgarage ist aus betrieblichen Gründen notwendig.

Die Grundfläche für die Halle 6, Trafostation und Doppelgarage beträgt insgesamt 175,88 m². Da diese Fläche bereits versiegelt ist, findet keine GRZ Mehrung statt (siehe hierzu Beschlussvorlage TOP 2.1).

Lt. Bauherr wurden die Nachbarn über das Vorhaben informiert. Die Unterschriften liegen jedoch nicht vor.

Für den Neubau der Halle 6, der Trafostation und der Doppelgarage werden keine neuen Beschäftigte eingestellt und es entfallen keine bestehenden Stellplätze, somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

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

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze

Durch die Bauvorhaben Neubau Halle 17 (TOP 2.1), Batterie-Hybrid-System (TOP 2.2) sowie der Halle 6 mit Trafostation und Doppelgarage (TOP 2.3) wird im Süden die Baugrenze um ca. 17,1 m, um ca. 243 m² überschritten.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

„Die Platzierung der Gebäude und damit die Überschreitung des Bauraums ist aus betrieblichen Gründen erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht belangt. Ebenso werden öffentliche Belange und Nachbarrechtliche Interessen davon nicht berührt. (Siehe auch die ausführliche Begründung als Anlage zum Vorbescheidsantrag der Netzersatzanlage für gleich gelagerten Befreiungstatbestand).“

2. Überbauung der Schutzbepflanzung und damit Entfall von ca. 600 m² Schutzbepflanzung

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

„Für den Bau der Abfallsammelstation, der Doppelgarage, der Trafostation, der Netzersatzanlage und der Halle 6 sowie zur Erweiterung der Feuerwehrumfahrung ist eine Fläche von 80,15 m² und 518,26 m², also gesamt 598,41 m² Schutzbepflanzung (rot im Plan gekennzeichnet) entfallen bzw. überbaut worden.

Diese Fläche (274,98 m² und 503,89 m² = 778,88 m²) wird anderorts auf dem Gelände ersetzt bzw. kompensiert. (dazu beiliegende Planung G 00.1 = dunkelblaue Fläche). Die Maßnahmen wurden einvernehmlich – vorab – mit Herr Käsbauer von der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Es entfällt für alle Maßnahmen insgesamt eine Fläche von 598,40 m² für Schutzbepflanzung. Dafür werden (siehe Übersichtplan, dunkelblau markierte Fläche) auf einer anderen Fläche des Grundstücks 778,88 m² neue Schutzbepflanzung geschaffen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für den Neubau der Halle 6, Trafostation und einer Doppelgarage das gemeindliche Einvernehmen.

Den hierzu erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“ bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzbepflanzung bei entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die beschriebene Ersatzbepflanzung wird zugestimmt.
Die Ersatzbepflanzung ist gemäß Bebauungsplan umzusetzen.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	1

2.4 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen,
Hans-Watzlik-Weg 9, Flst.Nr. 367/29;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 367/29 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 „Bundesbahnsiedlung“ aus dem Jahre 1968.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und durch den Neubau von 3 Reihenhäusern ersetzt werden.

Die Reihenhäuser sind mit 16,16 x 8,99 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 320 m² und einer Grundfläche von 145,28 m² errechnet sich die GRZ mit 0,45.
Einschließlich Nebenanlagen (Garage und Zufahrt) beträgt die überbaubare Grundfläche 221,60 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,693

Die Geschossfläche beträgt 305,49 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,955. 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. Das DG ist kein Vollgeschoss.

Da die 3 Reihenhäuser jeweils eine Wohnfläche unter 100 m² haben, werden je Reihenhaus 2 Stellplätze benötigt. Gemäß Plan werden insgesamt 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (3 Garagen u. 3 Außenstellplätze).

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

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

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Für die Errichtung des Gebäudes ist eine Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie erforderlich.

Begründung Planfertiger:

„Die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken östlich und westlich sind gegenseitig windschief versetzt und weisen unterschiedliche Hausbreiten auf. In der vorliegenden Planung wird das Profil des östlichen Nachbarhauses aufgenommen, sodass sich gegenüber dem westlichen Haus eine Verschiebung des Baufensters ergibt. Insofern wird eine Befreiung von der Baulinie beantragt.“

Desweiterem wird vom Bauherren der Antrag auf Ausbau des vorhandenen Gehweges gestellt. Ohne die Verbreiterung des Gehweges ist die Erschließung und somit die Zufahrt zum Grundstück nicht gewährleistet. Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen. Für die Anfahrt der letzten beiden Stellplätze müsste der Gehweg von 2,10 m auf 3,10 m erweitert werden. Der Stellplatz sowie die Garageneinfahrt können nur rückwärts ausgefahren werden.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass mit dem Markt Markt Schwaben eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend die Sicherung der Erschließung geschlossen wird.

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Bundesbahnsiedlung“:

- Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch den Bau der Garagen

Abstimmung:

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 0
Gegen den Beschluss: 9

2.5 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans:

Terrassenüberdachung zum bestehenden Wohngebäude,
Lindenstraße 4, Flst.Nr. 442/28;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 46 / Schießstättenweg“.

An das bestehende Wohnhaus soll eine Terrassenüberdachung auf einer Länge von 6,00 m und einer Tiefe von 4,00 m angebaut werden.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Satz 1 g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei. Nachdem die geplante Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 4 m geplant ist, ist hierfür eine Baugenehmigung erforderlich.

Lt. Bauherr wurden die Nachbarn über das Vorhaben informiert. Die Unterschriften liegen jedoch nicht vor.

Folgende Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplans wird durch das Bauvorhaben erforderlich und beantragt:

Überschreitung der festgesetzten Baugrenze

Durch die geplante Terrassenüberdachung wird der planlich festgelegte Bauraum (südliche Baugrenze) des Bebauungsplans überschritten.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

„Die Überschreitung des straßenseitigen Bauliniengefüges durch die Terrassenüberdachung ist städtebaulich vernachlässigbar, da es sich bei der Terrassenüberdachung um ein untergeordnetes Bauteil handelt.“

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Nr. 46 / Schießstättenweg“

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Süden

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	0
Gegen den Beschluss:	9

3. **Bauleitplanung und Nachbargemeinden**

3.1 Bauleitplanverfahren der Stadt Erding:

Stadt Erding; Bebauungsplan Nr. 168 V.2 für das Gebiet „zwischen der Straße Am Kletthamer Feld und der Johann-Auer-Straße“;
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 V, 2. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Planbereich liegt am westlichen Stadtrand von Erding im Ortsteil Klettham. Ziel der Planung ist die Festsetzung zweier Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis 17.04.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

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

Weiterhin wird der Stadt Erding 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 Anfragen**

Keine Informationen und Anfragen

