

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 19.06.2019

Sitzung am 25.06.2019 - 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 Dr. Bauer (als Vertreter für Herrn Hertel)	X		
03 Bogenrieder	X		
04 Hoser	X		
05 May	X		
06 Richter	X		
07 Riexinger	X		
08 Schmitt	X		
09 Dr. Weikel	X		
10 Zwitteringer-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, 26.06.2019

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:



 Georg Hohmann
 Erster Bürgermeister



 Walter Rohwer
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:56 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

2 **Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung**

2.1 Beauftragung der Firma HST mit der Trennung und Aktualisierung der Prozessleittechnik;

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Um die von der Gesetzgebung geforderte Daten- und IT Sicherheit zu gewährleisten, wird eine eindeutige Trennung des IT Netzwerkes des Rathauses und der Fernwirktechnik von Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erforderlich. In diesem Zug soll die Fernwirktechnik auch aktualisiert werden.

Die Fernwirktechnik von Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurde von der Firma HST, Meschede eingerichtet und wird von dieser auch betrieben. Durch die Hinzuziehung einer Fremdfirma könnte es zu technischen Konflikten mit dem bestehenden System kommen. Das Resultat wären unter Umständen ernsthafte Auswirkungen auf die Betriebssicherheit der Anlagen der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung. Darüber hinaus wäre durch den Eingriff einer Fremdfirma und den Einbau fremder Hardware die Gewährleistung zumindest in Frage gestellt. Die Arbeiten müssen daher vom Hersteller und Betreiber der Prozessleittechnik selbst, der Firma HST durchgeführt werden.

Die Verwaltung hat die Firma HST zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Dieses Angebot liegt nun vor. Die Kosten für die Trennung der Netzwerke von Rathaus und Fernwirktechnik der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie deren Aktualisierung belaufen sich auf 30.766,26 Euro (brutto).

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen 2019: nein ja

Gesamtkosten: 30.766,26 Euro

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, 135.000 € bei Haushaltsstelle: 70900.963000
Prozessleit.
Betr. Anlagen

Noch verfügbar: 135.000 €

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung die Firma HST, Meschede, mit der Trennung und Aktualisierung der Prozessleittechnik zu beauftragen.

Abstimmung:

Anwesend: 10
Für den Beschluss: 10
Gegen den Beschluss: 0

3. **Bauanträge**

3.1 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:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.4 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 02.04.2019 wird verwiesen.

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 246,05 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,769

Die Geschossfläche beträgt 305,49 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,908. 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 Reihenhäuser 2 Stellplätze benötigt. Gemäß Plan werden insgesamt 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (4 Garagenstellplätze u. 2 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.“

Bei der überarbeiteten Planung wird kein Grund mehr von der Gemeinde benötigt, da die Erweiterung und Ausbau des Gehweges nicht notwendig ist.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja

Diskussionsverlauf:

Aus der Mitte des Ausschusses kommt der Hinweis, dass die Zufahrt zum Grundstück gesichert und der Winterdienst vom Grundstückseigentümer oder die künftigen Bewohner übernommen werden muss.

Die Rangierfläche zwischen den Garagen und Stellplätzen erscheint zu gering. Dargestellt werden sollten die Schleppkurven für die gemeindeeigene Wegefläche. Außerdem ist zu prüfen, ob es vermieden werden kann, dass die Fahrzeuge vom Grundstück aus rückwärts in den Hans-Watzlik-Weg fahren müssen.

Beschlussvorschlag:

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

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt und das Einvernehmen nicht erteilt worden.

3.2 Antrag auf Baugenehmigung;

Abriss einer bestehenden Garage mit Nebengebäude und Neubau einer unterkellerten Garage mit Nebenräumen, Böhmerwaldstraße 13,
Flst.Nr. 949/29+30;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 949/29+30 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 30 „Böhmerwaldstraße“ aus dem Jahre 1969.

Das bestehende Nebengebäude mit Garage soll abgebrochen und durch den Neubau einer unterkellerten Garage mit Nebenräumen ersetzt werden.

Das Nebengebäude ist mit 12,14 m x 4,12 m geplant. Bei einer Grundstücksgröße von 391 m² und einer Grundfläche von 49,94 m² errechnet sich die GRZ mit bestehenden Wohnhaus auf 0,43.

Einschließlich Nebenanlagen (Garage, Stellplätze, Zugang) beträgt die überbaubare Grundfläche 244,18 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,62

Die Geschossfläche beträgt 222,70 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,57. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

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

- 1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen**

Für den Abriss einer bestehenden Garage mit Nebengebäude und Neubau einer unterkellerten Garage mit Nebenräumen ist eine Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten südlichen Baugrenze erforderlich. Zudem soll von dem im Bebauungsplan beschriebenen Hinweis aus dem Jahr 1969 für den Abbruch der gelb markierten Nebengebäude („B: Hinweis – zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude“) abgesehen werden.

Der Bebauungsplan sieht im Süden und Osten eine Baugrenze vor. Es gibt südlich dieser Baugrenze bereits eine Bebauung mit Nebengebäuden. Diese sollen im Zuge des Bauantrags abgerissen und moderat reduziert wiederaufgebaut werden.

Begründung Planfertiger:

1. *Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Dies ist der Fall, da es bereits eine umfangreiche Grenzbebauung durch ein Gartenhäuschen und eine Garage gibt und der Wiederaufbau sich zum größeren Teil im Untergeschoß abspielt und städtebaulich keine Wirkung zeigt. Positiv ist auch, dass der Neubau einen klaren Baukörper und eine klare Dachlandschaft aufweisen wird. Zusätzlich ist positiv zu werten, dass der Garagenneubau sich an der Kante der Nachbargarage orientieren wird.*
2. *In der Nachbarumgebung gibt es einige Grenzbebauungen außerhalb der Baugrenze (z.B. Böhmerwaldstr. 15+19).*
3. *Die Forderung zum Abbruch der Nebengebäude an der Grenze stammt aus dem Jahr 1969 und entbehrt jeglicher Aktualität in einer Zeit, in der Nachverdichtung notwendig ist und klar gefordert wird.*
4. *Auf dem Grundstück gibt es wegen der Höhenentwicklung und der Anordnung des Wohnhauses keine andere geeignete Stelle für eine Garage.*
5. *Die Großfamilie Yin, die gemeinschaftlich das Wohnhaus bewohnt, verfügt über begrenzten Wohnraum und braucht dringend Abstellfläche und eine funktionierende Garage. Nebengebäude und Garage sind in einem desolaten Zustand.*
6. *Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, denn das Erscheinungsbild ist ordentlicher und die Bebauung weniger dicht, als der Ist-Zustand. Der Neubau soll kürzer werden und seine Höhe entspricht der der bestehenden Garage.*

Über den Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der neu zu errichtenden Garage mit Abstellraum hat das Landratsamt zu entscheiden.

Da es sich bei diesem Bauvorhaben um den Neubau von Garage und Abstellräumen handelt, sind keine weiteren Stellplätze notwendig.

Im Bestand gibt es 2 Stellplätze und der Zustand nach Durchführung des Bauvorhabens wird wieder 2 frei zugängliche Stellplätze, zuzüglich einen gefangenen Garagenplatz, aufweisen.

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 Süden um 8,99 m

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	4

Anmerkung des Protokollführers:

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass die gemeindliche Stellungnahme zum Bauantrag um den folgenden Satz ergänzt werden soll:

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob das Vorhaben im Hinblick auf die laut Bebauungsplan unter Hinweise zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäude verträglich ist.

3.3 Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Freisitz,
Hubertusstraße 10, Flst.Nr. 537/2,
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 zu beurteilen.

Für die „Außenbereichssiedlung südlich der Hubertusstraße“ wurde eine „Außenbereichssatzung“ erlassen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieser Satzung und ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB zu behandeln.

Das geplante Einfamilienhaus ist mit 13 m X 8 m vorgesehen.

In der Außenbereichssatzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl des geplanten Wohnhauses hält die festgesetzte GRZ ein. Die Geschossflächenzahl errechnet sich für das geplante Bauvorhaben mit 0,28 und entspricht somit der festgesetzten GFZ von max. 0,5.

Die Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend der Satzung durchgeführt werden. Die Prüfung hierzu obliegt dem Landratsamt.

Auf dem Grundstück sind eine Doppelgarage sowie ein Stellplatz geplant. Somit werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung eingehalten.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Freisitz“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	1

3.4 Antrag auf Baugenehmigung;

Umnutzung eines stillgelegten Tropfkörpers zur Boulderanlage und Modernisierung einer bestehenden Kletteranlage durch eine vorgehängte Stahlkonstruktion mit strukturierten Kletterwandflächen, Sägmühlenweg 45, Flst.Nr. 1463/11; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 zu beurteilen. Für das ehemalige Kläranlagengrundstück wurden bereits mehrere Gespräche geführt. Zudem wurde für das Gelände, das u. a. als Kletteranlage genutzt wird, am 07.05.2019 der Beschluss für die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und am 04.06.2019 der Beschluss für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 vom Marktgemeinderat gefasst.

Bei dem Gebäudekomplex (Hauptgebäude) handelt es sich um eine stillgelegte Kläranlage welche zu einer Kletteranlage sowohl im Innenbereich (ehemals Klärschlammbehälter), hier liegt eine Baugenehmigung vor, sowie auch im Außenbereich mit vorgehängten Kletterwandflächen umgebaut wurde (Bestandteil dieses Bauantrags). Das Gebäude kann im Wesentlichen in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Einmal in die „Indoor-Kletteranlage“ und in den „nicht Sportbereich“.

Der Sportbereich besteht nur aus dem Kletterturm, welcher zu dem „nicht Sportbereich“ durch einen kleinen Verbindungsgang und einem Treppenraum (nicht notwendiger Treppenraum) geteilt ist. In dem „nicht Sportbereich“ befindet sich ein Materiallager zur Ausübung des Sports, ein Jugendraum, Toiletten und eine Geschäftsstelle. Für den „nicht Sportbereich“ (Betriebsgebäude) wird noch ein Antrag auf Nutzungsänderung folgen.

Der umgebaute Tropfkörper zum Bouldertempel hat eine Grundfläche von 224,31 m². Dieser Bouldertempel ist zu 60 % überdacht. Der Abstand zwischen Hauptgebäude und Bouldertempel beträgt ca. 12,80 Meter (Bestandteil des Bauantrages).

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Umnutzung eines stillgelegten Tropfkörpers“ sowie für die „Modernisierung einer bestehenden Kletteranlage durch eine bereits bestehende vorgehängte Stahlkonstruktion mit strukturierten Kletterwandflächen“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

4. **Bauleitplanung; Verfahren der Nachbargemeinden**

4.1 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Forstinning;

Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaik südlich A 94 bei Aich“; Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat am 04.06.2019 beschlossen, südlich der Autobahn A 94, nördlich des Ortsteils Aich einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist die Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Hierbei soll die bisherige Ackerfläche unter den Solarmodulen in eine extensiv genutzte Grünfläche umgewandelt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 15.07.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

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

Hierbei wird auch darauf hingewiesen, dass von einer weiteren Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren abgesehen werden kann, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

5. **Informationen und Anfragen**

1. Veranstaltungstermine

Do., 27.06.2019: Betriebsausflug der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Marktes

Sa., 29.06.2019: 4. Markt Schwabener Boulder Cup, Kletteranlage des DAV am
Sägmühlenweg

Sa., 29.06.2019: Beginn des diesjährigen Stadtradelns

Di., 02.07.2019: Sitzung des Marktgemeinderats

2. Feuerwehrgebäude Am Erlberg

Aus der Mitte des Ausschusses wird die Bitte geäußert, in der Sitzung am 23.07.2019 zu erläutern, wann die Sanierung der Schäden am Gebäude erfolgt.

3. Beseitigung von giftigen Pflanzen auf dem ehem. Kläranlagegelände

Der Bauhof soll mit der Beseitigung der Neophyten, des Knöterichs und anderer giftiger Pflanzen beauftragt werden. Die Arbeiten müssen in den kommenden 2 – 3 Wochen erledigt werden.