

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

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 18.09.2019

Sitzung am 24.09.2019 - lfd. Nr. 1 - 5

| lfd. Nr. | Bürgermeister<br>Gemeinderat                            | Anwesend | Nicht anwesend<br>entsch. / unentsch. | Zeitweilig abwesend<br>von Nr. -- bis Nr. -- |
|----------|---|----------|---------------------------------------|--|
| 01       | Hohmann, Erster Bürgermeister                           | X        |                                       |  |
| 02       | Dr. Bauer<br>(als Vertreter für Herrn Hertel)           | X        |                                       |  |
| 03       | Dr. Holley<br>(als Vertreter für Herrn Schmitt)         | X        |                                       |  |
| 04       | Hoser   | X        |                                       |  |
| 05       | May   | X        |                                       |  |
| 06       | Richter   | X        |                                       |  |
| 07       | Riexinger   | X        |                                       |  |
| 08       | Schützeichel (als Vertreterin<br>für Herrn Bogenrieder) | X        |                                       |  |
| 09       | Dr. Weikel  | X        |                                       |  |
| 10       | Zwittlinger-Fritz                                       | X        |                                       |  |
| 11       |   |          |                                       |  |
| 12       |   |          |                                       |  |
| 13       |   |          |                                       |  |
| 14       |   |          |                                       |  |
| 15       |   |          |                                       |  |
| 16       |   |          |                                       |  |
| 17       |   |          |                                       |  |
| 18       |   |          |                                       |  |
|          | insgesamt   | 10       |                                       |  |

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

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

Bemerkungen: -/-

Markt Schwaben, 25.09.2019

Der Vorsitzende:

  
 Georg Hohmann  
 Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:

  
 Walter Rohwer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:38 Uhr

1. **Eröffnung der Sitzung**

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

2. **Bauanträge**

**2.1 Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Errichtung eines Platzes zur Aufstellung von Lagercontainern,  
Adalbert-Stifter-Weg 39, Flst.Nr. 367/0;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Flst.Nr. 367/0 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 48 a / Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung“.

Im Süden des Grundstücks Flst.Nr. 367/0 ist auf der bisher nicht bebauten Teilfläche die Errichtung eines Platzes zur Aufstellung von 126 Containern geplant. Diese sollen an verschiedene Kunden zur Lagerhaltung vermietet werden.

Die Teilfläche des Grundstücks wird mit 5.839,04 m<sup>2</sup> angegeben. Abzüglich der Grünfläche gem. Bebauungsplan von 2.317,03 m<sup>2</sup> ergibt sich eine gem. § 19 BauNVO maßgebliche Fläche von 3.522,01 m<sup>2</sup>. Die Container sind in einer Größe von jeweils 6,06 m x 2,43 m und einer Höhe von 2,59 m (ohne Sockel) geplant. Hieraus ergibt sich eine überbaute Grundfläche von 1.855,45 m<sup>2</sup> und somit eine GRZ / GFZ von 0,53. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauGB Container + Fahrwege wird mit 3.511,67 m<sup>2</sup> errechnet. Hierbei handelt es sich nach Angaben des Planers um gekieste und unversiegelte Flächen.

Durch das Bauvorhaben werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich und beantragt:

**1. Überschreitung der Baugrenze im Osten und Westen**

An der Ost- und Westseite des Grundstücks wird die Baugrenze durch die Containeraufstellfläche überschritten. Die Überschreitung beträgt im Osten 1,38 m x 65,61 m = 90,54 m<sup>2</sup> und im Westen 2,02 m x 58,32 m = 117,80 m<sup>2</sup>.

Begründung des Planfertigers:

- „Die Überschreitung von 90,54 m<sup>2</sup> einerseits und 117,80 m<sup>2</sup> andererseits ergibt eine Fläche von 208,34 m<sup>2</sup>. Angesichts der Größe des Baulands von 3.522,01 m<sup>2</sup> erscheint uns dies als geringfügig (5,9 %).
- Da die Container mit Sockel max. 2,74 m hoch sind, treten sie nur wenig in Erscheinung. Somit wäre die Abweichung städtebaulich vertretbar.
- Nachdem die Container von Privatleuten zu 66 %, von Handwerkern zu 22 % und von Anwälten / Steuerberatern zu 11 % gemietet werden, ist eine sehr geringe Anzahl von Bewegungen zu erwarten. Die Erfahrung zeigt, dass private Mieter 1 - 2 x jährlich, Anwälte 1 x jährlich ihre Container besuchen. Handwerker kommen 1 - 3 x pro Woche zu ihrem Container. Somit handelt es sich hier um ein sehr ruhiges Unternehmen. Dies würdigt die nachbarlichen Interessen.

- *Um eine Überschreitung zu verhindern, müsste ein Streifen Container, also 25 Stück, entfallen. Dies würde das Unternehmen unrentabel machen und die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.“*

## 2. Überschreitung der Grenze des Grünbereichs im Westen

Die Grenze zu dem im Bebauungsplan festgelegten Grünbereich wird im Westen durch eine gekieste und wasserdurchlässige Fahrspur mit einer Breite von 3,23 m – 4,285 m und einer Länge von 73,75 m = eine Fläche von 264,25 m<sup>2</sup> überschritten. Es wird beantragt, die Grenze zum Grünbereich, wie oben beschrieben und im Plan dargestellt, überschreiten zu dürfen.

Begründung des Planfertigers:

*„Es handelt sich hierbei um eine gekieste, wasserdurchlässige – also nicht versiegelte Fläche. Die Fläche der Überschreitung in den Grünbereich hinein von 264,25 m<sup>2</sup> wird im Südosten und Osten durch einen Grünstreifen von 274,59 m<sup>2</sup> ausgeglichen, welcher zur Fläche des Baulands gehört.“*

*Somit werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und würdigt nachbarliche Interessen und ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar (gem. § 31 Abs. 1 + 2 BauGB). Wir bitten um eine positive Beurteilung.“*

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwände vor.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben „Errichtung eines Platzes zur Aufstellung von Lagercontainern“.

Zugestimmt wird den nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 48 a / Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung“:

### 1. Überschreitung der Baugrenze im Osten und Westen

Abstimmung:

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

### 2. Überschreitung der Grenze des Grünbereichs im Westen

Abstimmung:

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

Im Anschluss an die Beschlussfassung wird aus der Mitte des Ausschusses der **Antrag** gestellt darüber abzustimmen, prüfen zu lassen, ob die im Bebauungsplan festgesetzte biotopähnliche Fläche auf dem Baugrundstück bereits angelegt ist.

Beschluss:

Zu prüfen ist, ob die im Bebauungsplan festgesetzte biotopähnliche Grünfläche auf dem Grundstück bereits entsprechend den Festsetzungen angelegt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans für die Grünfläche zu fordern.

Abstimmung:

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

**2.2 Antrag auf Bauvorbescheid;**

**Änderung eines Stellplatzes, Erläuterungen zur TG-Rampenneigung, Berechnung GRZ 2 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) und eines Reihenhauses (3 WE),**

Bahnhofstraße 35 -37, Flst.Nr. 344/9;

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.5 sowie lfd. Nr. 2.3 der Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses vom 14.05.2019 sowie 27.08.2019 wird verwiesen.

Der Bauvorbescheid wurde zuletzt in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 27.08.2019 behandelt und erneut abgelehnt (Protokollauszug hierzu siehe Anlage zur Beschlussvorlage).

**Gründe hierfür wurden wie folgt geäußert:**

- **zu massiv erscheinende Bauweise sowie die fehlende GRZ 2 – Berechnung:**

Der Planer hat hier eine Berechnung der GRZ 2 nachgereicht: Tiefgarage außerhalb Gebäude, Rampe, Stellplätze mit Zufahrt, Zuwege und Kellerschächte = 307,00 m<sup>2</sup> + Hauptgebäude = 389,25 m<sup>2</sup> ergibt eine Grundfläche von insgesamt 696,25 m<sup>2</sup> und somit eine GRZ 2 von 0,690.

Anmerkung der Verwaltung:

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenze abgesehen werden: bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Nachdem die GRZ 2 unter 0,8 liegt und unter anderem auf Grund der hohen Stellplatzanforderungen erhöht ist, ist nach Ansicht der Verwaltung eine GRZ 2 mit 0,690 städtebaulich vertretbar.

Bezüglich der zu massiv erscheinenden Bauweise liegt der Bauverwaltung inzwischen ein Nachweis über die Umgebungsbebauung mit Fotos und kurzer Beschreibung der Anzahl der Geschosse und Wand- und Firshöhen vor.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen: „Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Die Umgebungsbebauung weist Wohnbebauung auf. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich hier um ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Bei der Beurteilung über das Maß der baulichen Nutzung ist die Größe der Kubatur – Grund- und Geschossfläche und die Geschosszahl und Höhe maßgeblich. Entsprechend dem erreichten Nachweis der Umgebungsbebauung sind in der Nachbarschaft Gebäude mit gleicher Anzahl der Geschosse (EG + 1. OG + 2. OG bzw. DG) sowie ähnlichen Wand- und Firsthöhen vorhanden.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 1.008 m<sup>2</sup>. Die zu überbauende Grundfläche beträgt Berechnung des Architekten insgesamt 389,25 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich eine GRZ 1 von 0,386 sowie eine GFZ von 0,977. Lt. § 17 BauNVO gelten für allgemeines Wohngebiet folgende Obergrenzen: GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Diesen würde das Bauvorhaben entsprechen. Die GRZ 2 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist für die Beurteilung des Einfügens nicht relevant.

Die Bauweise = offene Bauweise entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung.

Die Erschließung ist gesichert.

• **Zufahrt zu Stellplatz Nr. 23 problematisch:**

Die geplante Errichtung des Stellplatzes Nr. 23 im Süden des Grundstücks erschien durch die viel zu lange Zufahrt als sehr problematisch. Dieser Stellplatz wurde nun im Westen des Grundstücks nördlich von Stellplätze Nrn. 21 + 22 verlegt.

• **Rampenneigung der Tiefgarage mit 20 %**

Es wird eine Abweichung von § 3 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) beantragt.

Diese wird nun wie folgt begründet und erläutert:

*„Bedingt durch die schwierige Grundstücksform, der Topographie des Geländes und der durch die Stallplatzsatzung geforderten Parkplätze ist planerisch nur eine ‚verkürzte‘ Tiefgaragenrampe möglich. Der Hauptteil der Rampe befindet sich innerhalb des Gebäudes und ist damit der Witterung nicht ausgesetzt, wenn notwendig kann die Rampe mit einer Heizung (gegen Vereisung) ausgestattet werden.*

*Bei mehreren kürzlich durchgeführten Bauvorhaben wurde diese Rampenneigung ausgeführt (Abweichung zugelassen) ohne Beanstandungen der Nutzer. Nachbarliche und öffentliche Belange sind damit nicht betroffen“.*

Anmerkung der Verwaltung:

Bei verschiedenen Bauvorhaben wie z. B. in der Zinggießergasse 34 und Marktplatz 10 + 12 wurde ebenfalls eine Abweichung nach Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 Satz GaStellV wegen Überschreitung der zulässigen Rampenneigung um 5 % auf 20 % erteilt.

**Dem Antrag auf Bauvorbescheid liegen folgende Fragen vor:**

1. Ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück entsprechend der vorgelegten Planung mit Vordergebäude als Mehrfamilienhaus und Rückgebäude als Reihenhaus zulässig?

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben  
am 24.09.2019

lfd. Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 6

2. Ist das Bauvorhaben mit dieser Baukörpergröße und der GRZ und GFZ zulässig? Hier war die Bebauung der Nachbargrundstücke beispielgebend (FIST.-Nr. 344/11, 344/15, 244/20 usw.)
3. Ist die Anordnung der einzelnen Baukörper im Bezug der Höhenentwicklung des vorhandenen Geländeverlaufes des Grundstückes zulässig? Die Nachbarbebauung fügt sich ebenfalls dem vorhandenen Geländeverlauf an.
4. Ist die geplante Tiefgarage auch genehmigungsfähig? Diese befindet sich zum größten Teil unter dem Mehrfamilienhaus.
5. Ist eine Abweichung von der Garagenverordnung wegen Überschreitung der zulässigen Rampenneigung auf bis zu 20 % genehmigungsfähig? (Genauere Beschreibung / Begründung s. o.)

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Diskussionsverlauf:

Im Rahmen der Beratung werden aus der Mitte des Ausschusses die folgenden Punkte angesprochen, die im Rahmen einer Überarbeitung der Antragsunterlagen aus Sicht des Gremiums zu beachten sind:

1. Die geplante Tiefgarage ist aufgrund der geringen Höhe im Bereich der Parkliffe für einen Großteil der üblichen PKWs nicht nutzbar. Die Mindesthöhe (lichte Höhe) für Parkliffe in Tiefgaragen dürfte bei 5,2 m liegen.
2. Aus den vorgelegten Unterlagen ist ein Aufstellort für Abfallgefäße nicht ersichtlich.
3. Der Freifächengestaltungsplan und die aktuell vorgelegten Ansichten der geplanten Gebäude stimmen teilweise nicht überein.
4. Die GRZ 1 ist fehlerhaft berechnet worden. Es fehlen z. B. die Flächen für die geplanten Terrassen.
5. Von drei der geplanten oberirdischen Stellplätze müssen die Fahrzeuge rückwärts auf die Bahnhofstraße fahren. Das wird aufgrund der stark befahrenen Straße sowie das erforderliche Überfahren des Gehwegs zu gefährlichen Situationen führen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid für das vorgenannte Bauvorhaben auf Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) und eines Reihenhauses (3 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und Stellplätze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung:

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

**Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.**

Im Anschluss an die Abstimmung über den vorstehenden Beschlussvorschlag wird aus der Mitte des Ausschusses der **Antrag** gestellt, über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

Beschluss:

Dem Marktgemeinderat wird empfohlen für das Grundstück Fl.Nr. 344/9 (Bahnhofstraße 35 – 37) und einige weitere südlich der Bahnhofstraße liegenden Grundstücke einen Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen.

Abstimmung:

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anwesend:                     | 10 |
| Für den Beschlussvorschlag:   | 7  |
| Gegen den Beschlussvorschlag: | 3  |

3. **Bauleitplanung;**

Verfahren der Nachbargemeinden

**3.1 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottenhofen;**

Aufstellung des Bebauungsplans „Herdweg - nördlich der Isener Straße“;  
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat in seinen Sitzungen am 19.01.2016 und 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Herdweg – nördlich der Isener Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie in Teilflächen durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herdweg – nördlich der Isener Straße“ liegt im südöstlichen Gemeindegebiet Ottenhofens. Er umfasst einen bebauten Teilbereich von Herdweg nördlich der Isener Straße.

Ziel der Planung ist es, die verkehrliche Erschließung zu sichern, die zunehmende Verdichtung der Bebauung in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu bringen, die Höhenentwicklung und die Grundflächen der Gebäude im ortsbildnerisch sensiblen Bereich des bebauten Bereichs von Herdweg städtebaulich zu ordnen. Die Gemeinde Ottenhofen beabsichtigt, im Plangebiet eine moderaten Nachverdichtung zuzulassen und diese durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu steuern. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Neben der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Herdweg - nördlich der Isener Straße“ und des Bebauungsplans „Herdweg – südlich der Isener Straße“ soll im Parallelverfahren auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 30.09.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Beschluss:

Der Markt nimmt den Entwurf des Bauleitplans zur Kenntnis. Zur Planung der Gemeinde Ottenhofen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Die Umsetzung der Planung (weitere Bauflächen) wird zu einer Verkehrszunahme in der Ortslage Markt Schwabens führen. Aus dem Plangebiet werden weitere Verkehrsteilnehmer durch Markt Schwaben Richtung Autobahn, FTO und zum Bahnhof Markt Schwaben sowie den Infrastruktureinrichtungen im Ort fahren.

Fraglich ist, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens i. S. d. § 13 a BauGB gegeben sind.

Der Markt möchte am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Abstimmung:

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

**3.2 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottenhofen;**

Aufstellung des Bebauungsplans „Herdweg – südlich der Isener Straße“;  
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat in seinen Sitzungen am 15.12.2015 und 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Herdweg – südlich der Isener Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herdweg – südlich der Isener Straße“ liegt im südöstlichen Gemeindegebiet Ottenhofens. Er umfasst einen bebauten Teilbereich von Herdweg südlich der Isener Straße, westlich und östlich der Fichtenstraße und beidseitig des Moos- und Quellenweges.

Ziel der Planung ist es, die verkehrliche Erschließung zu sichern, die zunehmende Verdichtung der Bebauung in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu bringen, die Höhenentwicklung und die Grundflächen der Gebäude im ortsbildnerisch sensiblen Bereich des bebauten Bereichs von Herdweg städtebaulich zu ordnen. Die Gemeinde Ottenhofen beabsichtigt, im Plangebiet eine moderaten Nachverdichtung zuzulassen und diese durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu steuern. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Neben der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Herdweg – südlich der Isener Straße“ und des Bebauungsplans „Herdweg – nördlich der Isener Straße“ soll im Parallelverfahren auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, bis zum 30.09.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Beschluss:

Der Markt nimmt den Entwurf des Bauleitplans zur Kenntnis. Zur Planung der Gemeinde Ottenhofen wird die folgende Anregung vorgebracht:

Die Umsetzung der Planung (weitere Bauflächen) wird zu einer Verkehrszunahme in der Ortslage Markt Schwabens führen. Aus dem Plangebiet werden weitere Verkehrsteilnehmer durch Markt Schwaben Richtung Autobahn, FTO und zum Bahnhof Markt Schwaben sowie den Infrastruktureinrichtungen im Ort fahren.

Der Markt möchte am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Abstimmung:

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

### **3.3 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottenhofen;**

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ottenhofen;  
Sachstandsinformation

#### Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Bebauung südlich und nördlich der Isener Straße, westlich und östlich der Fichtenstraße und beidseitig des Moos- und Quellenweges. Bisherige Außenbereichsflächen werden geringfügig miteinbezogen. Ziel der Planung ist es, die weitere Entwicklung eines bereits bebauten Bereichs zu sichern. Die Flächennutzungsplanänderung dient dazu, die bisher planerisch ungesteuerte Entwicklung zu ordnen.

Die bisherige Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan soll deshalb von „Landwirtschaftliche Flächen“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Neben der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungspläne „Herdweg – nördlich der Isener Straße“ und „Herdweg – südlich der Isener Straße im Parallelverfahren“ aufgestellt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, bis zum 30.09.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

#### Beschluss:

Der Markt nimmt den Entwurf des Bauleitplans zur Kenntnis. Zur Planung der Gemeinde Ottenhofen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Die Umsetzung der Planung (weitere Bauflächen) wird zu einer Verkehrszunahme in der Ortslage Markt Schwabens führen. Aus dem Plangebiet werden weitere Verkehrsteilnehmer durch Markt Schwaben Richtung Autobahn, FTO und zum Bahnhof Markt Schwaben sowie den Infrastruktureinrichtungen im Ort fahren.

Fraglich ist, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens i. S. d. § 13 a BauGB gegeben sind.

Der Markt möchte am weiteren Verfahren beteiligt werden.

#### Abstimmung:

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

### 4. **Planfeststellungsverfahren Ortsumfahrung Schwaberwegen;**

Staatsstraße 2080 Markt Schwaben – Ebersberg;

Planfeststellungsverfahren der Regierung von Oberbayern nach Art. 36 ff BayStrWG i.V.m.

Art. 72 ff BayVwVfG; Anhörungsverfahren;

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Staatliche Bauamt Rosenheim plant eine westliche Umfahrung der Forstinninger Ortsteile Schwaberwegen und Moos durch einen Neubau der Staatsstraße (St) 2018 in diesem Bereich. Die Regierung von Oberbayern führt für dieses Straßenbauvorhaben auf Antrag des Staatlichen Bauamts Rosenheim die Planfeststellung nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) durch.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens beteiligt die Regierung von Oberbayern gemäß Art. 73 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) den Markt im Zuge des Anhörungsverfahrens und bittet um Stellungnahme zur geplanten Straßenbaumaßnahme bis spätestens 11.11.2019.

Das Straßenbauvorhaben selbst soll in der Gemeinde Forstinning sowie im gemeindefreien Gebiet Anzinger Forst durchgeführt werden. Der Planentwurf beginnt südlich der Autobahnanschlussstelle Forstinning und endet ca. 450 m südlich von Schwaberwegen im Bereich des Anzinger Forstes.

Neben weiteren Ausgleichsmaßnahmen auf Forstinninger und Anzinger Flur sollen auch im Gemeindegebiet Markt Schwaben auf den Grundstücken Fl.Nrn 775, 776, 883 und 834 sowie auf den Fl.Nrn. 730/2, 731 und 732 landschaftspflegerische Maßnahmen (insbesondere Aufforstung und artenreiches Extensivgrünland) als Kompensation für die mit den Straßenbaumaßnahmen verbundenen Eingriffen vorgenommen werden. Diese Grundstücke befinden sich alle bereits im Eigentum des Freistaats Bayern.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die geplante Straßenbaumaßnahme einschließlich der Ausweisung der Ausgleichsfläche keine Belange des Marktes Markt Schwaben unmittelbar berührt. Nachteile für den Markt sind nicht ersichtlich.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja

Beschluss:

Durch die geplante Straßenbaumaßnahme werden unmittelbare Belange des Marktes Markt Schwaben berührt. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens der Regierung von Oberbayern nach Art. 36 ff BayStrWG i.V.m. Art. 72 ff BayVwVfG werden deshalb folgende Einwände vorgetragen:

Zu prüfen ist, ob im Bereich der beiden zurückzubauenden Straßenstücke eine Wasserversorgungsleitung des Marktes und ein Meldekabel von einer evtl. geplanten Wiederaufforstung betroffen sein können.

Abstimmung:

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

Im Anschluss erfolgt die Abstimmung über den Belang der Zunahme des Verkehrs in Markt Schwaben.

Beschluss:

Es wird befürchtet, dass der Verkehr in der Ortslage Markt Schwabens durch den Bau der geplanten Umgehungsstraße zunimmt, weil die Umgehungsstraße künftig als Ausweichstrecke genutzt wird (z. B. von Verkehrsteilnehmern, die aus Richtung Rosenheim kommend in Richtung FTO fahren möchten).

Abstimmung:

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anwesend:                     | 10 |
| Für den Beschlussvorschlag:   | 8  |
| Gegen den Beschlussvorschlag: | 2  |

Beschluss:

Der Markt bezweifelt, dass die zwischen der FTO und der Poinger Straße auf Markt Schwabener Flur geplante Fläche für Ausgleichsmaßnahmen einen ca. 120 Jahre alten zusammenhängenden Buchenwald adäquat ersetzen kann.

Abstimmung:

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anwesend:                     | 10 |
| Für den Beschlussvorschlag:   | 9  |
| Gegen den Beschlussvorschlag: | 1  |

5. **Informationen und Bekanntgaben**

***Klima im Sitzungssaal des Rathauses***

Aus der Mitte des Ausschusses wird geäußert, dass die Temperatur im Sitzungssaal während der Sitzungen zu niedrig ist und die Sitzungsteilnehmer in Teilbereichen ständig Zugluft ausgesetzt sind. Es wird um Abhilfe gebeten.

***Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung und zum vorzeitigen Errichtungsbeginn;***

***Errichtung und Betrieb einer Verbrennungsmotoranlage auf Heizöl-EL-Basis mit Nebeneinrichtungen als Netzersatzanlage auf dem Grundstück Im Wiegenfeld 10 (Betriebsstandort der Magna BDW technologies GmbH)***

Die Verwaltung informiert den Ausschuss über den folgenden Sachverhalt:

Das Landratsamt Ebersberg hat mit Schreiben vom 02.09.2019 dem Markt Markt Schwaben die Antragsunterlagen für den Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach §§ 4 Abs. 1, 19 BImSchG und zum vorzeitigen Errichtungsbeginn nach § 8 a BImSchG für die o. g. Verbrennungsmotoranlage mit der Bitte um gemeindliche Stellungnahme übersandt.

Hierbei wurde um kurzfristige Stellungnahme zum vorzeitigen Errichtungsbeginn bis spätestens 20.09.2019 sowie um Stellungnahme nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB bis spätestens 04.10.2019 gebeten.

Dieses Bauvorhaben wurde bereits mit baurechtlichen Vorbescheid in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 02.04.2019 (lfd.Nr. 2.2) behandelt. Hierbei wurden für die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überschreitung der Baugrenze sowie der Überbauung der Schutzbepflanzung bei entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die beschriebene Ersatzpflanzung die gemeindliche Zustimmung erteilt. Der Vorbescheid wurde vom Landratsamt Ebersberg am 24.04.2019 erlassen.

Aus diesem Grund hat der Markt Markt Schwaben mit Schreiben vom 18.09.2019 das gemeindliche Einvernehmen zur Zulassung des vorzeitigen Errichtungsbeginns gemäß § 8 a BImSchG für das o. g. Vorhaben erteilt.

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben  
am 24.09.2019

lfd. Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 12

Die gemeindliche Stellungnahme nach dem BImSchG sowie dem BauGB wird in den nächsten Tagen entsprechend dem o. g. Beschluss des Haupt- und Bauausschusses am 02.04.2019 an das Landratsamt übersandt.