

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 06.11.2019

Sitzung am 12.11.2019 - 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		X	
03	Hertel	X		
04	Hoser	X		
05	May	X		
06	Richter	X		
07	Riexinger	X		
08	Schmitt	X		
09	Le Coutre (als Vertreter für Hr. 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, 12.11.2019

Der Vorsitzende:



Georg Hohmann
1. Bürgermeister

Der Schriftführer:



Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.55 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

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

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

2.1 **Antrag auf Baugenehmigung:**

Errichtung eines stationären Verkaufswagens mit 35 Verzehrplätzen
Erdinger Str. 20, Flst.Nr. 428/2;
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 eines Mischgebiets (MI). Das Grundstück hat eine Größe von 1.286 m².

Die Fläche für den Imbissstand inklusive Verzehrplätzen (15 Sitzplätze, 20 Stehplätze) beträgt 57,84 m².

Der Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung ergibt pro 10 m² Fläche 1 Stellplatz. Es werden 6 Stellplätze benötigt und auch nachgewiesen.

Dieser feststehende Verkaufswagen mit Verzehrplätzen würde in diesem Bereich eine negative Bezugsfallwirkung auslösen.

Städtebaulich fügt sich der Verkaufswagen nicht in das Orts- und Straßenbild.

Seitens der Bauverwaltung wurde das Ordnungsamt bzgl. Bedenken beteiligt.

Das Ordnungsamt hat keine Bedenken zu dem Vorhaben.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja

Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Beschluss:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Verkaufsstandes mit 35 Verzehrplätzen wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

Abstimmung:

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 1

Gegen den Beschluss: 8

Beschluss:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Verkaufsstandes mit 35 Verzehrplätzen befristet auf 5 Jahre wird das gemeindliche Einvernehmen nach BauGB erteilt.

Abstimmung:

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 4
Gegen den Beschluss: 5

2.2

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und eines Reihenhauses mit 3 WE mit Tiefgarage und Stellplätzen
Bahnhofstraße 35 -37, Flst.Nr. 344/9;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.5 sowie lfd. Nr. 2.3 und lfd. Nr. 2.2 der Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses vom 14.05.2019, 27.08.2019 sowie 24.09.2019 wird verwiesen.

Der Antrag auf Baugenehmigung weicht in einigen Teilen von den beiden Vorbescheidsanträgen ab. Es wurden einige Dinge, die vonseiten des Haupt- und Bauausschusses angemerkt wurden, mit eingearbeitet.

Die beiden vorausgegangenen Anträge auf Vorbescheid sind bereits beim Landratsamt Ebersberg in Prüfung.

Das Landratsamt wurde bereits informiert, dass der Marktgemeinderat in der Sitzung am 15.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 des Marktes Markt Schwaben für das Gebiet „zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofallee“ gefasst sowie für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 90 für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofallee eine Veränderungssperre erlassen hat.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja
Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Bauantrag für das Grundstück Bahnhofstr. 35-37 wird versagt. Es kann erst nach Vorliegen eines gebilligten Bebauungsplans geprüft werden, ob das Vorhaben den städtebaulichen Zielen des Marktes entspricht.

Abstimmung:

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

2.3

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau eines Mehrfamilienhauses (8WE) und 4 Reihenhäuser
(mit zwei Einliegerwohnungen)
Hochriesweg, Flst.Nrn. 614;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans Nr. 15 Markt Schwaben IV aus dem Jahr 1960.

Das Grundstück ist bisher unbebaut und soll mit einem Mehrfamilienhaus (8WE) sowie 4 Reihenhäusern überbaut werden.

Die Flurnummer 614 hat eine Flächengröße von insgesamt 4.503,10 m². Die Fläche soll geteilt werden. Die geteilte Fläche die bebaut werden soll, beträgt 1.796,80 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1.796,80 m² und einer Grundfläche für das Mehrfamilienhaus von 265,80 m² sowie 281,30 m² für die 4 Reihenhäuser beträgt die GRZ 0,30. Einschließlich Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze u. Zufahrt etc.) beträgt die Grundfläche 1.468,30 m². Dies ergibt eine GRZ von 0,82.

Die Geschossfläche beträgt 1.081,50 m². Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 0,60. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ.

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 überschritten wird und unter anderem auf Grund der hohen Stellplatzanforderungen, ist nach Ansicht der Verwaltung eine GRZ 2 mit 0,82 städtebaulich vertretbar.

Das Gebäude hat KG, EG, OG sowie DG. Das DG ist kein Vollgeschoss.

Für das Mehrfamilienhaus (8WE) sowie die 4 Reihenhäuser mit zwei Einliegerwohnungen sind insgesamt 30 Stellplätze zu erbringen. Diese werden in Form von Garagen und Stellplätzen alle oberirdisch nachgewiesen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

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

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Überschreitung der Baufelder bzw. -grenzen mit der Fläche des Mehrfamilienhauses um ca. 160 m² / der Reihenhäuser um ca. 330 m² und den Garagen (um 16,05 m² + 29 m² und 47,5 m² = Gesamt ca. 93m²).

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

Die Platzierung der Gebäude und damit die Überschreitung des Bauraums ergibt sich aus der zeitgemäßen Bauraumverdichtung, welche in ähnlicher Weise im gesamten Baubereich des Bebauungsplans von 1960 umgesetzt wurde.

Die Grundzüge der Planung werden davon nicht belangt. Ebenso werden öffentliche Belange und nachbarrechtliche Interessen davon nicht berührt.

2. Änderung der Dachneigung und Dachform

Beim Mehrfamilienhaus soll die Dachneigung 35 Grad statt 27-32 Grad betragen.
Beim Reihenhauses soll die Dachneigung 10 Grad statt 27-32 Grad betragen und Ausbildung als Pultdach erfolgen.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

Das Mehrfamilienhaus nimmt die Dachform und Dachneigung der gegenüberliegenden Häuser in der Maria-Adelberger-Straße auf, die Reihenhäuser die Dachneigung und Dachform der nahen Neubauten östlich des Grundstücks in der Wallbergstrasse 1-9 und im Geigelsteinweg.

Öffentliche Belange und nachbarrechtliche Interessen werden davon nicht berührt.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja
Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Nach Diskussion wurde darüber abgestimmt, dass der Bauantrag zurückgestellt wird. Die Bauverwaltung wird beauftragt mit dem Antragsteller bzgl. der Hohen GRZ zu sprechen. Alternativ soll doch die Möglichkeit einer Errichtung einer TG seitens der Antragsteller geprüft werden und die Bäume können wie im Plan gekennzeichnet in der Praxis so nicht errichtet werden.

Abstimmung:

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

3 Bauleitplanung: Verfahren der Nachbargemeinden

3.1 Bauleitplanverfahren der Stadt Erding:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 II für das Gebiet "Südlicher Thermengarten",
2. Abschnitt;
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 beschlossen. Mit Beschluss des Stadtentwicklungs- Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 14.06.2016 wurde das ursprüngliche Plangebiet in zwei Abschnitte unterteilt. Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 223 II befindet sich im Westen des Stadtgebietes am südlichen Rand des Neubaugebietes „Thermengarten“. Ziel der Planung ist es, der anhaltenden Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen nachzukommen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, das in fünf Teilbereiche WA 1 bis WA 5 unterteilt wird.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 21.10.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des Bebauungsplans keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Stadt Erding mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden. Hierbei wurde 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.

3.2 **Bauleitplanverfahren der Gemeinde Poing;**

19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum Poing“;
Erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden;
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.1 „Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum Poing – Neukonzeption/Erweiterung“ zu ändern. Am 12.09.2019 wurde die Entwurfsfassung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom Gemeinderat gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens nach den §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Das Plangebiet im Nordosten der Gemeinde Poing liegt an der Plieninger Straße im Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich und umfasst eine Fläche von ca. 21,45 ha. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, das vorhandene Sportgelände nach Osten zu erweitern. Der bisher als Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich des bestehenden Sportgeländes soll hingegen wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, da diese Flächen für eine Sportparkerweiterung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, bis zum 15.11.2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird die Verwaltung der Gemeinde Poing 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.

3.3 **Bauleitplanverfahren der Gemeinde Poing;**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.1 „Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum Poing - Neukonzeption - Erweiterung“;
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden;
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 3.3 der nichtöffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 12.03.2019 wird verwiesen.

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.1 „Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum Poing – Neukonzeption“, der im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, wurde der Markt im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits im Januar 2019 beteiligt. Hierüber wurde in der Sitzung des Haupt- und

Bauausschusses am 12.03.2019 berichtet. Einwendungen oder Anregungen wurden vom Markt damals nicht vorgetragen.
Die Gemeinde Poing hat die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nun im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Da die aktuelle Planfassung des Bebauungsplans keine wesentlichen Änderungen beinhaltet, wurde der Gemeinde Poing nochmals mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

4 **Informationen und Anfragen**

1. **Veranstaltungstermine**

Sa., 16.11.2019 um 17.45: Kirche zum Totensonntag

2. **Sachstand zum Brand Mittelschule**

Der Bürgermeister informiert den Ausschuss über die heutige Besprechung. Am Mittwoch den 13.11.2019 geht es weiter. Es soll geklärt werden, ob und wann in den kommenden Wochen der Betrieb wiederaufgenommen werden kann. Seitens der Versicherung wurde uns empfohlen eine professionelle Bauleitung zwecks Brandschutz etc. zu beauftragen. Der Schaden ist leider größer als Anfangs vermutet.

3. **Kistlerweg Einbahnstraße**

Aus der Mitte des Ausschusses kam die Frage, wie es dazu kam, dass der Kistlerweg auf einmal 30er Zone sei und man dort jetzt auch offiziell parken könne. Es gab vor ca. 15 Jahren einen Beschluss, dass die Straßen Kistlerweg, Seifensiedergasse und Im Angerl als Einbahnstraßen und verkehrsberuhigt gekennzeichnet werden sollen. Der Bürgermeister erklärte, dass dies höchstwahrscheinlich aufgrund der Verkehrsschau geändert wurde, dies aber intern geprüft werde.

4. **Tauschgrundstück beim Wohnen auf Zeit**

Aus der Mitte des Ausschusses kam die Anregung, dass der getauschte Streifen derzeit wie ein Todesstreifen aussehe. Hier sollen doch bitte der Müll und die Steine entfernt werden.