

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

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG  
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 11.03.2020

Sitzung am 17.03.2020 - lfd. Nr. 1 - 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm (Vertr.: Hones).	X		
02	Bogenrieder (Vertr.: Schützeichel)	X		
03	Hertel	X		
04	Hoser	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		

Beschlussfähig: ja

Gäste:

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

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 18.03.2020

Der Vorsitzende:

  
Albert Hones,  
2. Bürgermeister

Der Schriftführer:

  
Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 20.05 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Zweiter Bürgermeister Albert Hones stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**1. Antrag auf Baugenehmigung mit Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Neubau eines Zweifamilienhauses,  
Hans-Watzlik-Weg 9, Flst.Nrn. 367/29;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

➤ Bisheriger Beschluss:

Auf lfd. Nr. 2.4 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 02.04.2019 sowie der Nr. 3.1 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 25.06.2019 sowie der Sachstandsmitteilung vom 14.01.2020 wird verwiesen.

Das Grundstück Hans-Watzlik-Weg 9 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Bundesbahnsiedlung“ aus dem Jahre 1968. Hierbei handelt es sich um einen so genannten einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und ein Zweifamilienhaus gebaut werden.

Das Haus ist mit 16 x 9,99 geplant. Bei einer Grundstücksfläche von 320 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von 169 m<sup>2</sup> errechnet sich eine GRZ von 0,52.

Die Geschossfläche beträgt 322 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich dadurch eine GFZ von 1,00.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur GRZ und GFZ. Die GRZ und GFZ werden gemäß BauNVO eingehalten.

Das Gebäude ist geplant mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Die Errichtung der Stellplätze hat gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans auf den Flächen für Stellplätze zu erfolgen. Für einige der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist die Stellplatzfläche zentral im Plangebiet festgesetzt (nicht auf den Wohnbaugrundstücken selbst).

Der Begründung ist zu entnehmen, dass diese Stellplätze für die Grundstücke vorgesehen sind, auf denen wegen der fehlenden Möglichkeit geeignete Zufahrten anzulegen keine eigenen Stellplätze gebaut werden können. Dies trifft hier zu.

Das Landratsamt hat im Rahmen einer Vorabstimmung die Auffassung vertreten, dass der Stellplatznachweis für das oben genannte Bauvorhaben durch die Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt ist.

Nach Sachstandsmitteilung vom 14.01.2020 hat die Bauverwaltung den Bauantrag an das Landratsamt Ebersberg zur weiteren Bearbeitung geschickt. Mit Schreiben vom 22.01.2020 informierte das Landratsamt den Antragsteller darüber, dass die technische Vorprüfung ergeben hat, dass zur Weiterbearbeitung folgende Befreiungsanträge beim Markt einzureichen sind (Schreiben Landratsamt - siehe Anlagen zur Beschlussvorlage).

### 1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Es wird die Befreiung von der Baulinie beantragt. Diese soll mit zwei Balkonen um jeweils ca. 1 Meter überbaut werden. Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt (Zitat):

*„Die südlich des Grundstücks verlaufende Baulinie ist schräg.  
Das neue Gebäude rückt zwar an der Ostseite direkt an die Baulinie heran, durch den schrägen Verlauf der Baulinie würde dies jedoch bedeuten, dass das Gebäude windschief erstellt werden müsste. Dies kann formal nicht erwünscht sein.  
Die Abweichung ist zudem städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“*

### 2. Überschreitung der Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 beantragt.  
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 soll überschritten werden. Geplant ist eine Grundflächenzahl von 0,529.

(Zitat der Antragsbegründung):

*„Die Gebäudetiefe von 9,99 m und die Notwendigkeit des Anbaus an die Nachbarn (daraus resultierende Länge des Neubaus) mit einer Länge von 16,16 m sowie dem erforderlichen Zugang ergeben sich eine Grundfläche von: 161,44 m<sup>2</sup> plus Zugang von 7,8 m<sup>2</sup> insgesamt 169,24 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 320 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,529.  
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“*

### 3. Befreiung bzgl. Anzahl der Stellplätze

Es wird eine Befreiung von der nach § 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Vorhaben erforderlichen Anzahl der Stellplätze beantragt.  
Gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben insgesamt sechs Stellplätze zu errichten.

(Zitat der Antragsbegründung):

*„Laut Begründung im Bebauungsplan Nr. 31 ‚Bundesbahnsiedlung‘ handelt es sich bei den öffentlichen Stellplätzen um Stellplätze, die allgemein für die Parzellen vorgesehen sind, denen das Fehlen von geeigneten Zufahrten die Errichtung eigener Stellplätze nicht möglich macht.“*

Die genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurden im Vorwege mit dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt hat der Bauverwaltung mitgeteilt, dass es die Begründungen zu den genannten Anträgen auf Befreiung als ausreichend ansieht.

#### Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:     nein             ja

Klimaschutztechnische Würdigung:

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

Beschlussvorschlag:

Zu dem für das Grundstück Hans-Watzlik-Weg 9 vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung und den darin enthaltenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung des Marktes wird das gemeindliche Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

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

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien

Abstimmung:

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

*Der Antrag ist damit abgelehnt.*

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 31 „Bundesbahnsiedlung“:

- Überschreitung der Maß der baulichen Nutzung

Abstimmung:

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

*Der Antrag ist damit abgelehnt.*

Zugestimmt wird der nachstehenden Befreiung von der „gemeindlichen Stellplatzsatzung“

- Anzahl für Stellplätze und Garagen

Abstimmung:

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

*Der Antrag ist damit abgelehnt.*

Anlage:

**Landratsamt Ebersberg**  
Bauamt

Zu Top 2.1



Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Ansprechpartner:  
**Constanze Pasch**  
Tel. 0892/823-545  
Fax: 0892/823-9545  
Mail: constanze.pasch@lra-ebe.de  
Zimmer-Nr. 2.24  
www.lra-ebe.de

Sie erreichen mich:  
Montag, Dienstag und Donnerstag nach  
Terminvereinbarung  
Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr  
Bürgernachmittag

Aktenzeichen:  
B-2020-162

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom

Ebersberg, 22.01.2020

**Vorhaben:** **Neubau eines Zweifamilienhauses und Abriss des bestehenden Wohngebäudes inkl. Nebengebäude**

Antragsteller: |, |  
Ort: Markt Schwaben, Hans-Watzlik-Weg 9  
Gemarkung: Markt Schwaben, Flurnr.: 387/29

Sehr geehrte Damen und Herren,

die technische Vorprüfung hat ergeben, dass zur Weiterbearbeitung des oben genannten Antrages die nachfolgend aufgeführten Unterlagen notwendig sind.

**Antragsformulare**

1. Ihr Bauvorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Abweichung von der Baulinie, GRZ/GFZ  
Bitte reichen Sie über den Markt Markt Schwaben einen begründeten Befreiungsantrag nach

**Berechnungen/Nachweise**

2. Rechnerischer Nachweis der Kfz-Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben.

**Pläne**

3. Stellplatzplan, auf dem die erforderlichen Kraftfahrzeug-Stellplätze einzeln nummeriert dargestellt und die Zu- und Abfahrt(en) maßstabsgetreu eingetragen sind (3-fach). Bitte legen Sie auch einen rechnerischen Nachweis bei und beachten Sie die Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben.

Öffnungszeiten des Landratsamtes:  
Montag bis Mittwoch 07.30 - 17.00 Uhr  
Donnerstag 07.30 - 18.00 Uhr  
Freitag 07.30 - 12.30 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

**Bankverbindungen:**

KSK München-Starnberg-Ebersberg  
IBAN: DE83 7025 0150 0000 0003 98  
BIC: BYLADEM1KMS  
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG  
IBAN: DE38 7016 9450 0007 5101 11  
BIC: GENODEF1ASG



**2. Antrag auf Baugenehmigung:**

Ausbau des Dachgeschosses eines bestehenden Zweifamilienhauses mit einer 3. Wohneinheit und Errichtung eines Müll- und Fahrrad Unterstands, Graf-Ulrich-Weg 6 + 6a, Fl.Nr. 460/18; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im sogenannten Innenbereich (§34 BauGB).

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut und soll jetzt durch den Ausbau des Dachgeschosses um eine 3. Wohneinheit erweitert werden sowie ein Müll- und Fahrrad Unterstand soll errichtet werden.

Die Grundstückfläche beträgt 548 m<sup>2</sup>. Der Bestand ist bisher mit 154 m<sup>2</sup> überbaut (Bestand: GRZ 0,28). Durch die Erweiterung würde die überbaubare Fläche zukünftig 170 m<sup>2</sup> (GRZ 0,31) betragen und samt Nebeneinlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO würde die GRZ 0,54 betragen. Die Geschossfläche würde 416 m<sup>2</sup> (GFZ 0,76) betragen. Die Werte der BauNVO werden eingehalten.

Bezüglich der Höhe würde sich das Gebäude in die Umgebung einfügen. Die Abstandsflächen werden alle eingehalten. Bzgl. der Firsthöhe und der Dachform mit einer Dachneigung von 35 ° entspricht es dem Anwesen Graf-Ulrich-Weg 11.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Gemäß Stellplatzsatzung sind für die Erweiterung (unter 100 m<sup>2</sup>) 2 Stellplätze zu erbringen. Für den Bestand sind ebenso 2 Stellplätze erforderlich. Der Antragsteller weist 5 Stellplätze nach.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:  nein  ja

Klimaschutztechnische Würdigung:

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

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Ausbau des Dachgeschosses eines bestehenden Zweifamilienhauses mit einer 3. Wohneinheit und Errichtung eines Müll- und Fahrradunterstands“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

**3. Antrag auf Baugenehmigung:**

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Halle 1, Bauabschnitt 1)  
Staudham, Fl.Nr. 1238;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

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

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Halle 1 wird eine Grundfläche von 558 m<sup>2</sup> plus Vordach von 162 m<sup>2</sup>, sprich insgesamt eine Fläche von 720 m<sup>2</sup> betragen.

Begründung vom Bauherren:

*„Baumaßnahme ist insbesondere notwendig, da die beengten Verhältnisse am bisherigen Standort (Feichten) eine zukunftsfähige Landwirtschaft mit steigenden Ansprüchen nicht mehr ermöglichen. Der Standort gliedert sich bestmöglich in die naturräumlichen Gegebenheiten ein und ermöglicht ein zukunftsfähiges Weiterbestehen des Familienbetriebs. Die Kapazitäten an der alten Hofstelle Feichten sind voll ausgereizt bzw. Unterstell- und Lagerkapazitäten baufällig. Ein weiterer Ausbau der am Ortsrand befindlichen Hofstelle Feichten ist wohl auch aufgrund des Immissionsschutzes der benachbarten Grundstücke nicht sinnvoll/möglich. Ich habe bereits Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen, laut deren Aussage „...ist der Standort grundsätzlich gut vorstellbar und an dieser Stelle auch sinnvoll.“ sei.*

Es werden auch Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:       nein       ja

Klimaschutztechnische Würdigung:

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

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Halle 1, Bauabschnitt1)“ das gemeindliche Einvernehmen. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob die bestehenden Hallen am Standort "Gut Feichten", Fl.Nr. 1252/14 land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden.

Abstimmung:

Anwesend: 9  
Für den Beschluss: 6  
Gegen den Beschluss: 3

**4. Antrag auf Baugenehmigung:**

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Halle 2, Bauabschnitt 2)  
Staudham, Fl.Nn. 1237 + 1238;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

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

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Halle 2 wird eine Grundfläche von 294,24 m<sup>2</sup> plus Vordach von 108 m<sup>2</sup>, sprich insgesamt eine Fläche von 402,24 m<sup>2</sup> betragen.

Begründung vom Bauherren:

*„Baumaßnahme ist insbesondere notwendig, da die beengten Verhältnisse am bisherigen Standort (Feichten) eine zukunftsfähige Landwirtschaft mit steigenden Ansprüchen nicht mehr ermöglichen. Der Standort gliedert sich bestmöglich in die naturräumlichen Gegebenheiten ein und ermöglicht ein zukunftsfähiges Weiterbestehen des Familienbetriebs. Die Kapazitäten an der alten Hofstelle Feichten sind voll ausgereizt bzw. Unterstell- und Lagerkapazitäten baufällig. Ein weiterer Ausbau der am Ortsrand befindlichen Hofstelle Feichten ist wohl auch aufgrund des Immissionsschutzes der benachbarten Grundstücke nicht sinnvoll/möglich. Ich habe bereits Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen, laut deren Aussage „...ist der Standort grundsätzlich gut vorstellbar und an dieser Stelle auch sinnvoll.“ sei.*

Es werden auch Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:  nein  ja

Klimaschutztechnische Würdigung:

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

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben „Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Halle 2, Bauabschnitt 2)“ das gemeindliche Einvernehmen. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob die bestehenden Hallen am Standort "Gut Feichten", Fl.Nr. 1252/14 land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden.

Abstimmung:

Anwesend: 9  
Für den Beschluss: 6  
Gegen den Beschluss: 3

**5. Antrag auf Baugenehmigung:**

Nutzungsänderung; Einrichtung eines öffentlichen Hamams im KG mit Empfangs- u. Wartebereich im EG  
Bürgerfeld 1, Flst.Nrn. 2207;  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.52 Neufassung des Bebauungsplanes „Bürgerfeld“ Teilbebauungsplan „Bürgerfeld I“ 1. Änderung.

Für das bestehende Gebäude (Einheit Nr. 22) liegt eine Genehmigung für ein privat genutztes Schwimmbad mit Sauna vor. Die Einheit Nr. 5 wurde bisher als Wohnung genutzt. Geplant ist für die Einheit Nr. 22 die Einrichtung eines öffentlichen Hamams (orientalisches Badehaus) im Kellergeschoss. Die Einheit Nr. 5 soll zukünftig als Empfangs- und Wartebereich im Erdgeschoss mit 1 Massageraum genutzt werden.

Bei dem vorgesehenen Hamambetrieb handelt es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke im Sinn von § 4 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 4 BauNVO.

Für die Einrichtung des Hamambetriebes sind nahezu keine baulichen Änderungen vorgesehen: Der in Anspruch genommene Bereich des Kellergeschosses wurde ehemals als Wellnessbereich (Schwimmbad sowie Saunabereich) für ein Hotel genehmigt, welches nicht zur Realisierung kam und wird bislang als privater Wellnessbereich genutzt. Der Bereich im Erdgeschoss umfasst derzeit eine private Wohnnutzung.

Der Besuch des Hamams wird ausschließlich nach vorheriger Terminvergabe möglich sein. Vorgesehen ist der gleichzeitige Aufenthalt von maximal 10 Gästen im Bereich der Anlage.

Laut vorliegender Betriebsbeschreibung sind lärmintensive Tätigkeiten nicht vorgesehen. Ein Hamambetrieb dient rein zu gesundheitlichen Zwecken.

Eine nennenswerte Änderung der Lärmintensität wird im Vergleich zur bisherigen Nutzung daher nicht erfolgen.

Das Vorhaben befindet sich gemäß B-Plan im WA 3

Zulässig sind für dieses Gebiet unter anderem: Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für das Badehaus ist 1 Stellplatz gemäß Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen des Teilbebauungsplans „Bürgerfeld I“ i.V.m. Anlage zur GaStellV zu erbringen.

In der bestehenden Tiefgarage wurde 1 Stellplatz übernommen, dieser war ursprünglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss zugeordnet.

Eine Nachbarbeteiligung wird durchgeführt.



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

Für das Mehrfamilienhaus (8WE) sind insgesamt 14 Stellplätze zu erbringen. Davon sind 4 Stellplätze oberirdisch für Besucher anzulegen. Es werden 10 Stellplätze in der TG und 5 oberirdische Stellplätze nachgewiesen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

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

### **1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie und der Baugrenze**

Überschreitung der Baulinie und der westlichen Baugrenze durch die Tiefgarage  
Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

*Die Überschreitung erfolgt lediglich durch die Tiefgarage die komplett unterirdisch und gemäß der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde mind. 60 cm erdüberdeckt geplant ist, sodass die durch den Bebauungsplan und durch die straßenseitige Baulinie beabsichtigte einheitliche Straßenfront unverändert bleiben würde.*

*Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung eingehalten, sodass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben würden.*

*Aufgrund der Wohnungsknappheit erfordert das Wohl der Allgemeinheit zusätzlichen Wohnraum, welcher nur durch die Errichtung der nach Landesrecht notwendigen Kfz-Stellplätzen realisierbar ist. Diese sind beim geplanten Bauvorhaben nur unterirdisch herzustellen.*

*Die Außenwände der Tiefgarage sind an der engsten Stelle 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Somit wird es gewährleistet, dass keine zu dichte Bebauung entsteht, welche an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sein könnte. Dadurch wird auch das nachbarliche Interesse geschützt.*

### **2. Befreiung von der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen**

Errichtung von 5 Stellplätzen außerhalb des festgesetzten Bauraum für Stellplätze und Garagen.

Folgende Begründung wird hierfür vom Planfertiger genannt:

*Um die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzgl. der Errichtung oberirdischer Besucherstellplätze i.H.v. 30 v.H. zu erfüllen, sind für das ansonsten gem. Bebauungsplan zulässige Mehrfamilienhaus straßenseitig 5 Stellplätze geplant, die gleichzeitig eine barrierearme Nutzung der Wohnungen im Erdgeschoss auch von Kfz-Inhabern ermöglichen.*

*Die für die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage in Anspruch genommene Grundstücksfläche entspricht der Fläche, die ansonsten als Zufahrt für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Garagen genutzt wäre. Des Weiteren ist die Fläche auch im Bestand versiegelt und wird als Garagenzufahrt genutzt.*



Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 28.02.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des Bebauungsplans keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wurde der Verwaltung der Gemeinde Ottenhofen 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.

## **2. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Finsing:**

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“;

Sachstandsinformation

### Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat am 19.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 636/4, Buchenweg 15. Es wird umgrenzt im Westen durch den Buchenweg und das Sport- und Jugendheim Neufinsing, im Süden durch den Teilbereich 1 des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ mit Flächen für Sport- und Vereinsnutzung, im Osten durch den Teilbereich 4 des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportanlagen Ortsteil Neufinsing“ mit Flächen für eine EKart-Halle und ein Hotel und im Norden durch das Wohnbaugelände Weidenweg.

Die Gemeinde Finsing hat einen stetig wachsenden Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen. Auf dem Grundstück der bestehenden Kindertagesstätte „Zur Sonnwend“ sind grundsätzlich noch Kapazitäten für eine Erweiterung der Einrichtung um weitere Kindergarten- bzw. Krippengruppen sowie für eine dringend benötigte Mensa mit Küche vorhanden. Um das für diese Erweiterung nötige Baurecht zu schaffen, sind Baufeld, zulässige Grundfläche (GR), Stellplätze und Zufahrten neu zu planen, bzw. bestehende Stellplätze umzustrukturieren.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 11.03.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des Bebauungsplans keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wurde der Verwaltung der Gemeinde Finsing 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. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottenhofen:**

3. Änderung Bebauungsplan „Ottenhofen-Süd“;  
Sachstandsinformation

#### Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat am 17.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ottenhofen-Süd“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet ist westlich und nördlich durch die Erdinger Straße, östlich durch die Perusastraße und südlich durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ottenhofen-Süd“ begrenzt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine verträgliche Nachverdichtung. Das Grundstück auf dem das ehemalige Autohaus Bauer betrieben wurde, sowie die südlich angrenzende Grünfläche sind verfügbar und sollen zum Zweck der Nachverdichtung überplant werden. In dem Gebiet soll überwiegend Wohnbebauung entstehen. Die Gemeinde bezweckt damit im Ortskern von Ottenhofen neuen Wohnraum zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 09.04.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der Entwurf des Bebauungsplans keine Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, wird der Verwaltung der Gemeinde Ottenhofen mitgeteilt, 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.

#### 4 **Informationen und Anfragen**

**1.** Aus der Mitte des Ausschusses kam die Anregung, dass so lange der Wertstoffhof geschlossen wird, außerhalb Container für gelbe Säcke und Kartons bereit zu stellen sind. Des Weiteren sollte über die Einrichtung eines Notdienstes im Wertstoffhof nachgedacht werden.