

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

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG  
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 12.08.2020

Sitzung am 18.08.2020 - lfd. Nr. 1 – 4

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Stolze M., 1. Bgm.	X		
02	Brandes	X		
03	Dahms	X		
04	Hertel	X		
05	Hoser	X		
06	Kabisch (Vertr.: Gfüllner)	X		
07	Mayr	X		
08	Schmitt	X		
09	Steffelbauer (Vertr.: Stolze)	X		
10	Dr. Weikel	X		
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
insgesamt		10		

Beschlussfähig: ja

Gäste:

lfd. Nr.

lfd. Nr.

Bemerkungen:

Markt Schwaben 19.08.2020

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:

Michael Stolze  
Erster Bürgermeister

Christian Bauer

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 20.12 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Herr Michael Stolze stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

2.1 **Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Errichtung einer Lamellenterrassenüberdachung,  
Lindenstraße 4, Fl.Nr. 442/28  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

➤ Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.3 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.06.2020 wird verwiesen.

Das Grundstück Fl.Nr. 442/28 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 46 / Schießstättenweg“.

In der Sitzung am 23.06.2020 wurde beschlossen, dass die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erst getroffen werden soll, wenn eine Aussage des Landratsamtes zum Antrag auf Abweichung von der einzuhaltenden Abstandsfläche vorliegt.

Das Landratsamt Ebersberg teilte uns am 10.07.2020 per E-Mail mit, dass zunächst der Markt über das gemeindliche Einvernehmen zuständigkeithalber zu entscheiden hat, bevor das Landratsamt die Bauherren ihrerseits zur Ablehnung anhört. Zudem teilte uns das Landratsamt aber mit, dass in diesem Fall eine Ablehnung bzgl. der Abstandsflächen ergehen wird, da hier das nachbarschützende Abstandsflächenrecht verletzt wird und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Zudem führt die Überdachung in ihrer massiven Ausführung zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Nachbarn hinsichtlich der Belichtung und Besonnung seines Grundstücks.

**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 dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Baugrenze im Süden) für die Errichtung der Lamellenterrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/28 das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:**

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

2.2

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans;**

Erneuerung der Einfriedung (Austausch einer Hecke durch einen Sichtschutzzaun),  
Grafen-von-Sempt-Str. 11, Fl.Nr. 451/4 u. 451/10  
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück Fl.Nr. 451/4 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans  
„Nr. 46 / Schießstättenweg“.

Der bestehende Gartenzaun und die hinterpflanzte Hecke sollen durch einen neuen  
Sichtschutzzaun in gleicher Höhe ausgetauscht werden. Der neue Sichtschutzzaun soll aus  
Holz bestehen, der auf einem Betonsockel steht.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfrie-  
dungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe von bis zu 2 m  
grundsätzlich verfahrensfrei.

Laut Bebauungsplan „Nr. 46 / Schießstättenweg“, Festsetzung Nr. 8 Einfriedung ist hier  
Folgendes geregelt: Die Höhe der Einfriedung darf max. 0,8 m über Gelände betragen. Für  
sämtliche Einfriedungen ist Maschendraht oder ein Holzzaun mit Hinterpflanzung zulässig.

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan wird eine isolierte Befreiung der Festsetzung  
Nr. 8 des B-Plan Nr. 46 / Schießstättenweg bzgl. der Höhe benötigt.

Begründung des Antragstellers für die isolierte Befreiung:

*Die Hecke ist seit 1985 da und mittlerweile sehr hoch gewachsen und im unteren Bereich  
sehr dürr. Im Garten befindet sich ein Pool, dieser ist durch die dürre Hecke für jeden  
Fußgänger einsehbar.*

Da es bereits ähnliche Bezugsfälle bzgl. der Höhe in der Straße (Geltungsbereich des  
Bebauungsplans) gibt, besteht seitens der Bauverwaltung keine Bedenken bzgl. der Erteilung  
der isolierten Befreiung.

**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 dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung  
des Bebauungsplans (Überschreitung der Höhe der Einfriedung) auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 451/4 und 451/10 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

2.3

**Antrag auf Baugenehmigung:**

Zur Dachaufstockung des bestehenden Wohnhauses und zum Einbau einer dritten Wohneinheit und Errichtung einer Außentreppe,  
Textorstraße 14, Fl.Nr. 4047/4  
Beratung und Beschlussfassung

**Sachvortrag:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 4 a 1. Änderung / Am Fischergries setzt nur Baulinien und Baugrenzen fest.

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

Die Grundstückfläche beträgt 702 m<sup>2</sup>. Der Bestand ist bisher mit 185 m<sup>2</sup> überbaut (Bestand: GRZ 0,26). Die GRZ mit allen Nebenanlagen beträgt 0,499 (350,45 m<sup>2</sup>). Durch die Erweiterung ergibt sich keine neue GRZ. Es ändert sich lediglich durch die Dachaufstockung die GFZ.

Die Geschossfläche würde 227 m<sup>2</sup> (GFZ 0,325) betragen.  
Die Werte der BauNVO werden eingehalten.

Bezüglich der Höhe würde sich das Gebäude in die Umgebung einfügen. Die Abstandsflächen werden alle eingehalten. Das DG ist kein Vollgeschoss.

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 4 Stellplätze in Form von 2 Garagen und 2 Stellplätzen 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 einer Außentreppe“ das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:**

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

3

**Bauleitplanung; Verfahren der Nachbargemeinden;**

**Bauleitplanverfahren der Stadt Erding;**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 „für das Gebiet westlich der Freisinger Straße“  
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat am 30.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 „für das Gebiet westlich der Freisinger Straße“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im Jahr 2016 wurden vom Markt Markt Schwaben keine Anregungen oder Bedenken zur damaligen Planung vorgetragen. Nachdem der Bebauungsplanentwurf zwischenzeitlich abgeändert wurde, werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren nun erneut nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,0 ha und befindet sich am Rande des Innenstadtbereichs nordwestlich der Einmündung der Krankenhausstraße in die Freisinger Straße. Es grenzt nach allen Seiten an Wohnbebauung.

Bisher war das Plangebiet zur Freisinger Straße hin mit einem Supermarkt bebaut, der mittlerweile abgerissen wurde. Auf der Südseite des Plangebiets stehen drei Wohnhäuser, die zukünftig zugunsten der Erschließung entfallen sollen. Im westlichen Plangebiet befinden sich derzeit noch Gewerbehallen und Stellplätze.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorgesehene Neuentwicklung des Areals planungsrechtlich in städtebaulich geordneter Weise zu sichern. Mit der Planung soll neben der Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen die Errichtung neuen innerstädtischen Wohnraums ermöglicht werden.

Abweichend von der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2016 ist nun im östlichen Teil des Plangebiets anstelle eines Einzelhandelsmarktes ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit einem Hotel als Hauptnutzung sowie zusätzlichen weiteren gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Zur Freisinger Straße hin soll ein Gebäuderiegel die Neubebauung straßenbegleitend abschließen.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist wie bereits im ursprünglichen Konzept weiterhin eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf soll durch die Errichtung einer Tiefgarage gedeckt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich angrenzende Freisinger Straße.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bis zum 12.08.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da der geänderte Bebauungsplanentwurf keine planungsrechtlichen Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Stadt Erding mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass auf eine weitere Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren verzichtet wird, sofern der Bebauungsplanentwurf im weiteren Verfahren nicht mehr wesentlich geändert wird.

4 **Informationen, Bekanntgaben und Anfragen**

- 1.** Der Bürgermeister informiert das Gremium, dass er im September oder Oktober eine Vergaberechtsschulung für den Gemeinderat plant.
- 2.** Aus der Mitte des Gremiums kam die Anmerkung, dass der Architekt des Aufzugs hoffentlich bessere Fachkenntnisse als Historische über den Markt besitze.
- 3.** Aus der Mitte des Gremiums kam die Anregung, dass man sich dringend um das Verkehrskonzept (Schulneubau) Gedanken machen sollte. Der Fahrradverkehr sollte nicht auf dem Fußweg geleitet werden. Zudem wurde angefragt, wann die Bautafel aufgestellt wird?
- 4.** Aus der Mitte des Gremiums kam die Anfrage, ob und wann der Bauherr von der Erdingerstraße 11 und 11 a die Bäume und Sträucher gemäß Grünordnungsplan pflanzt?