

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 23.09.2020

Sitzung am 01.10.2020 - lfd. Nr. 1 – 3

lfd. Nr. Bürgermeister Nr. Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01 Stolze M., Erster Bürgermeister	X		
02 Brandes	X		
03 Czech (Vertreterin für Herrn Kabisch)	X		
04 Dahms	X		
05 Hoser	X		
06 Korda (Vertreter f. Herrn Hertel)	X		
07 Mayr	X		
08 Schmitt	X		
09 Steffelbauer	X		
10 Dr. Weikel	X		
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
insgesamt	10		

Beschlussfähig: ja

Gäste: -/-

lfd. Nr. -/-
lfd. Nr. -/-

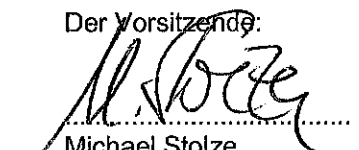
Bemerkungen: -/-


Markt Schwaben, 02.10.2020

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Sitzungsablauf:


.....
Michael Stolze
Erster Bürgermeister


.....
Walter Rohwer

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:26 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 Baugenehmigung:**

Nutzungsänderung eines Ausstellungs- und Verkaufsraums mit Werkstatt für Zweiräder in Ausstellungs- und Verkaufsräume für Gebrauchtwagen mit Werkstatt und Atelier, Färbergasse 23, Flst.Nrn. 164
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Für das bestehende Gebäude liegt eine Genehmigung für einen Verkaufsraum mit Werkstatt für Zweiräder vor. Zukünftig soll der Verkaufsraum für Gebrauchtwagen genutzt werden. Zu der bestehenden Werkstatt ist ein Atelier geplant. Für die zukünftige Nutzung sind keine äußeren baulichen Änderungen vorgesehen.

Der Bauantrag wird aufgrund der Gebäudeklasse 3 dem Haupt- und Bauausschuss vorgelegt.

Für den Bestand sind bisher 6 Stellplätze vorhanden. Da zukünftig nur noch 1 Stellplatz für Beschäftigte benötigt wird, reduzieren sich die erforderlichen Stellplätze auf 5 Stellplätze. Daher sind ausreichend Stellplätze für die Nutzungsänderung vorhanden.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.
Die Nachbarunterschriften liegen alle vor.

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 „Nutzungsänderung eines Ausstellungs- und Verkaufsraums mit Werkstatt für Zweiräder – in Ausstellungs- und Verkaufsräume für Gebrauchtwagen mit Werkstatt und Atelier“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

2.2

Antrag auf Baugenehmigung:

Errichtung eines Stellplatzes für Wohnmobile,
Adalbert-Stifter-Weg 39, Teil von Flst.Nr. 367/0;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 48 a „Gewerbegebiet Nord“ in der Fassung seiner 1. Änderung.

Der Bauherr hat auf dem Grundstück, welches am Rande des Gewerbegebiets liegt, bereits einen Stellplatz für 38 Wohnmobile und eine Aufstellfläche für Container. Wegen der großen Nachfrage wünscht der Pächter eine Vergrößerung der Stellplatzfläche für weitere 26 Wohnmobile.

Aus diesem Grunde beantragt der Bauherr die Errichtung einer Stellfläche für Wohnmobile im Bereich der Grünzone in einer Größe von 1.198,85 m².

Die Teilfläche des Grundstücks wird mit 5.839,04 m² angegeben. Die geforderte Grünfläche gemäß Bebauungsplan beträgt 2.317,03 m². Die vorhandene Grünfläche laut Genehmigung vom 16.10.2019 beträgt 2.327,37 m².

Nach Errichtung der Stellfläche für die Wohnmobile (1.198,85 m²) verbleibt eine Grünfläche von 1.128,52 m². Es wird eine Ausgleichfläche von 1.200 m² geschaffen. Die Größe der vorhandenen Grünfläche + Ausgleichfläche beträgt laut Antrag zukünftig 2.328,52 m².

Durch das Bauvorhaben wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich und beantragt:

- Überbauung der im Bebauungsplan festgelegten Grünfläche im Westen des Grundstücks

Begründung des Planfertigers:

1. *Es besteht bereits ein großzügiger Grüngürtel im Westen des Baugrundstücks, der sich vom nördlichen Ortsrand nach Süden windet. Die im Bebauungsplan geforderte Grünfläche stellt lediglich eine Erweiterung dessen dar.*
2. *Die Luftschneise, die durch den Grüngürtel gebildet wird, würde also nicht angetastet werden, wenn diese Erweiterung auf dem Baugrundstück wegfiel und durch eine Stellfläche für Wohnmobile ersetzt würde, zumal es sich um Wohnmobile und nicht um ein Gebäude handelt.*
3. *Die Aufstellfläche für die Wohnmobile wird eine wasserdurchlässige gekieste Oberfläche haben und somit keine versiegelte Fläche darstellen.*
4. *Da es bereits einen Aufstellbereich für Wohnmobile auf dem Grundstück gibt, sind keine weiteren Wegeflächen anzulegen. Dies ist von Standpunkt der Nachhaltigkeit ein Vorteil.*
5. *Die Wohnmobile werden saisonbedingt bewegt und somit gibt es im überwiegenden Teil des Jahres kaum Bewegungen, wodurch dieses Gewerbe wenig Unruhe, Lärm und Schmutz verursacht.*
6. *Für die Stellfläche für die Wohnmobile von 1.198,85 m² ist eine Ausgleichfläche in der Nähe vorhanden. Sie befindet sich in Markt Schwaben, Gemarkung Markt Schwaben, Flur Nr. 1194/6. Diese Fläche wird gemäß Forderung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Ebersberg mit autochthonen Saatgut der Region 16 eingesät werden. Dies wird notariell verbrieft werden.*

7. Die ursprüngliche Planung der Retentionsfläche ist im beiliegenden Aktenvermerk vom 20.11.2013 abgeändert worden.

Zusammenfassung: Da sich der geforderte Grünbereich im Anschluss an einen bereits bestehenden breiten Grüngürtel anschließt, sehen wir hier eine städtebauliche Vertretbarkeit für die Abweichung; sie schadet weder einem nachbarlichen Interesse, noch öffentlichen Belangen. Die Ausgleichsfläche von 1.200 m² entspricht dem entlehnten Anteil aus dem Grünbereich. Somit werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nur wenig berührt.

Da weiterhin ein Grünzug rund um das Grundstück bestehen bleibt und eine Ausgleichsfläche geschaffen wird, ist die Befreiung aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.
Die Nachbarunterschriften liegen alle vor.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Klimaschutztechnische Würdigung

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja

Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Stellplatzes für Wohnmobile auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 367/0 wird eine Ausgleichsfläche Flur Nr. 1194/6 vorgelegt. Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Vorhaben erteilt. Die Ausgleichsfläche ist vor Erteilung des Bescheides über die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans im Grundbuch zu sichern.

Der im Sachvortrag erläuterten erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 a „Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung“ wird zugestimmt.

Abstimmung:

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

2.3 **Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung;**

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Ausbau und Sanierung des rückwärtigen Nebengebäudes, Ebersberger Straße 9 + 9a, Fl.Nrn. 143/4, 143/5, 143/6;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das geplante Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 20.10.2009 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierbei erteilt.

Die Baugenehmigung vom 01.07.2010 wurde bisher auf Antrag des Bauherrn immer wieder verlängert, zuletzt bis 01.08.2020. Mit Schreiben vom 23.07.2020 beantragt der Bauherr erneut die Verlängerung der Baugenehmigung. Dieser Antrag wurde dem Markt vom Landratsamt Ebersberg mit der Bitte um gemeindliche Stellungnahme übersandt.

