

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 07.01.2021

Sitzung am 14.01.2021 - 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	Schreib (Vertreter für Hertel)	X		
05	Stolze (Vertreter für Hosler)	X		
06	Kabisch	X		
07	Mayr	X		
08	Schmitt	X		
09	Steffelbauer	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, 15.01.2021

Der Vorsitzende:



Michael Stolze
Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:



Christian Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.05 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**

Erichtung von zwei beleuchteten Werbetafeln,
Finsinger Straße, Fl.Nr. 1302/25
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.2 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 12.11.2020 wird verwiesen.

Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung von zwei beleuchteten Werbetafeln für Wechselwerbung / Fremdwerbung wurde dem Haupt- und Bauausschuss in der Sitzung am 12.11.2020 zur Beratung vorgelegt. Der Ausschuss fasste einen Beschluss über die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens.

Das Landratsamt Ebersberg hat dem Bauamt des Marktes nach Prüfung der Antragsunterlagen mitgeteilt, es halte das Vorhaben bauplanungsrechtlich für zulässig. Mit Schreiben des Landratsamtes vom 01.12.2020 wird der Markt mit Hinweis auf eine mögliche Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß Art. 67 Bayerische Bauordnung gebeten, den Ausschuss über diesen Tatbestand zu informieren und eine erneute Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen einzuholen.

Das Grundstück Fl.Nr. 1302/25 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 für das Gebiet „Südliche Finsinger Straße“. Nachdem dieser Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Werbeanlagen trifft, steht dieser dem Vorhaben nicht entgegen. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich der für die Ortsmitte im Jahr 2018 erlassenen gemeindlichen Werbeanlagensatzung.

Somit hat die Antragstellerin nach der der Verwaltung vorliegenden Aussage des Landratsamts vorbehaltlich der noch ausstehenden Stellungnahmen des Staatlichen Bauamts und des Sachgebiets Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Landratsamt) einen Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

Für den Fall, dass der Markt eine Umsetzung des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen für nicht vertretbar halten sollte, wäre der Erlass einer entsprechenden städtebaulichen Satzung mit einer qualifizierten städtebaulichen Begründung erforderlich. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs der bestehenden Werbeanlagensatzung wäre städtebaulich schwer bzw. nicht haltbar zu begründen.

Der Markt hatte bereits im Jahr 2011 eine Werbeanlagensatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf einen sehr großen Teil des Gemeindegebiets erstreckte. Im Zuge einer Überprüfung dieser Satzung, ausgelöst durch einen Bauantrag, erkannte der Markt das Erfordernis die damals geltende Satzung durch eine Neufassung zu ersetzen. Der Geltungsbereich der aktuellen Satzung erstreckt sich lediglich auf einen kleinen Teil der Ortsmitte, dem städtebaulich eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. Präambel der Werbeanlagensatzung).

Der Markt könnte gleichwohl eine Änderung zum bestehenden Bebauungsplan aufstellen mit dem Ziel Regelungen für eventuell zu errichtende Werbeanlagen zu erlassen. Für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans muss ein städtebauliches Planungserfordernis vorliegen. In der Nachbarschaft des Baugrundstücks befindet sich das

Baustoffzentrum, das teils mit großflächigen Werbeanlagen (z. B. Werbebanner an der Einfriedung entlang der Finsinger Straße) beworben wird, so dass es schwierig wäre, für das Baugrundstück einen Ausschluss von Werbeanlagen städtebaulich zu begründen.

Verwaltungsseitig ist die Erteilung des Einvernehmens zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zu empfehlen.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja
Pflichtaufgabe: nein ja
Freiwillige Aufgabe: nein ja

Sonstige Würdigung:

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

Auswirkung auf „Bienenfreundliche Kommune“ nein ja
Auswirkung auf „Fahrradfreundliche Kommune“ nein ja

Beschlussvorschlag:

Zu dem Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Errichtung von zwei beleuchteten Werbetafeln auf dem Grundstück Finsinger Straße, Fl.Nr. 1302/25 wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt. Der vom Ausschuss in der Sitzung am 12.11.2020 gefasste Beschluss wird aufgehoben.

Anmerkung:

Es wurde kein Beschluss gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt mit dem Bauherren zu sprechen, ob dieser auf eine Beleuchtung verzichtet, bzw. diese zeitmäßig begrenzt.

2.2

Bauvoranfrage mit Antrag auf isolierte Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung

Neubau eines Doppelhauses,
Ebersberger Straße 9, Fl.Nr. 143/4
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

➤ Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.3 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 01.10.2020 wird verwiesen.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung vom 01.07.2010 vor, die bisher auf Antrag des Bauherrn immer wieder verlängert wurde. Zuletzt wurde am 23.07.2020 eine erneute Verlängerung beantragt, zu der die Versagung des Einvernehmens beschlossen worden ist. Begründet wurde die Versagung des Einvernehmens damit, dass der Stellplatznachweis zu diesem Bauantrag nicht der aktuellen Stellplatzsatzung entspricht.

Der Antragsteller hat nun beim Markt Markt Schwaben für dieses Grundstück eine Bauvoranfrage eingereicht. Diese sieht alternativ zu dem oben genannten Bauantrag / Verlängerungsantrag statt eines Gebäudes mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss die Errichtung zweier spiegelbildlich

gleicher Doppelhaushälften bei unveränderter Baumasse mit jeweils einer Wohneinheit à 120 qm Wohnfläche vor.

Gemäß gültiger Stellplatzsatzung müssten hier 6 Stellplätze nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße können hier jedoch nur 4 Stellplätze errichtet werden.

Als Kompensationsmaßnahme kann der Antragsteller anbieten, einen straßennahen Stellplatz dem Car-Sharing-Verein zur Verfügung zu stellen. Der Stellplatz würde auch mit einer E-Ladestation ausgestattet werden. Der Antragsteller hat bereits mit dem Car-Sharing-Verein – Carsharing – Union Markt Schwaben e.V. (CMS) – Kontakt aufgenommen und ist dazu bereit einen Vorvertrag abzuschließen, falls der Marktgemeinderat dem Antrag zustimmt.

Des Weiteren weist der Antragsteller darauf hin, dass er seine barrierefreie Erdgeschosswohnung an eine Person mit körperlichen Einschränkungen und ohne eigenen PKW vermietet habe. Die Wohnung würde auch in Zukunft dieser Personengruppe zur Verfügung stehen.

Es ist hinsichtlich der eingereichten Bauvoranfrage eine isolierte Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich.

Begründung des Antragstellers:

„Das Bauvorhaben liegt im nicht überplanten Innenbereich der Gemeinde, ca. 100 Meter vom Marktplatz entfernt, genauer gesagt im Gemeindekern. Der Gemeindekern ist durch eine Vielzahl enger und kleiner Grundstücke mit hoher Bebauungsdichte gekennzeichnet. In vielen Fällen sind weder die Anforderungen älterer Stellplatzsatzungen geschweige denn der neuen erfüllt.

Das ist nicht zuletzt der historischen Entwicklung geschuldet, aber auch jetzt noch dem bezweckten vitalen und vielfältigen Nebeneinander der Nutzungsarten im Innenbereich der Gemeinden. Für die konkrete Grundstückssituation bedeutet die strikte Anwendung der Stellplatzsatzung (also ohne die Anwendung deren § 2 Satz 2 in Verbindung mit Art. 63 Absatz 2 BayBO), dass auf der freien noch überbaubaren Fläche nur noch 2 Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche unter 100 qm oder ein großes Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung (die dann erstaunlicher Weise beliebig groß sein könnte (!), bzw. ein Haus mit jeweils 4 Apartments unter 40 qm errichtet werden könnten – eine Nutzung, die gegenüber der Umgebung auffällig abweicht.

In der Sitzung vom 01.10.2020 hat der Gemeinderat Markt Schwaben bereits selbst eingeräumt, dass die Anforderungen der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 23.01.2018 langfristig zu einer ggf. gar nicht beabsichtigten Nutzung des Innenbereichs von Markt Schwaben führen könnten, die einem vitalen und vielfältigem Dorfkern abträglich sein könnte. Der Erlass einer neuen Stellplatzsatzung mit geringeren Anforderungen an die Zahl der Stellplätze wurde daher bereits avisiert.

Ich weise jedoch darauf hin, dass ich hiermit meinen Antrag auf Verlängerung der bisher gültigen Baugenehmigung nicht zurücknehme.“

Die kursiven Texte sind die Begründungen des Architekten.

Folgende Fragen zur Bauvoranfrage wurden vom Antragsteller gestellt:

- 1. Kann der Gemeinderat sich eine isolierte Befreiung zur Stellplatzverordnung in Bezug auf das Bauvorhaben in der Ebersberger Straße 9 / Fl.Nr. 143/4 unter den genannten Voraussetzungen vorstellen?**
- 2. Kann der Gemeinderat einer geringfügigen Änderung der Außenmaße zustimmen?**

Der Ausschuss fasste den Beschluss das gemeindliche Einvernehmen für die Stellplätze für Wohnmobile bei Anlegen einer Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1194/6, die vor Erteilung der Baugenehmigung im Grundbuch zu sichern ist, zu erteilen. Dies wurde mit der gemeindlichen Stellungnahme dem Landratsamt Ebersberg mitgeteilt.

Das Landratsamt Ebersberg teilte dem Bauamt des Marktes am 01.12.2020 mit, dass der für das Grundstück geltende Bebauungsplan Nr. 48a „Gewerbegebiet Nord“ in der Fassung seiner 1. Änderung keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) enthält, das Maß der baulichen Nutzung nicht ausreichend festsetzt und somit ganz oder teilweise nichtig sein könnte. In der Folge würde hier die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch erfolgen. Danach würde sich der Wohnmobilstellplatz in seine nähere Umgebung einfügen. Nachdem das Landratsamt jedoch keine Normverwerfungskompetenz besitzt, müsste der Bebauungsplans als gültig vorausgesetzt werden.

Die fehlende Festsetzung zur Grundflächenzahl hat zur Folge, dass die Forderung nach der Ausgleichsfläche rechtlich nicht durchsetzbar ist, weil die Überbauung der Grünfläche keinen Grundzug der Planung darstellt. Dieser hat aufgrund der später erfolgten Festsetzung des großzügigen Grüngürtels im angrenzenden Bebauungsplan „Burgerfeld“ ihren eigentlichen Zweck verloren. Würde das Landratsamt die Bedingung der Schaffung einer Ausgleichsfläche in die Baugenehmigung mit aufnehmen, so könnte sie, falls sich der Bauherr weigert diese herzustellen, nicht durchgesetzt werden. Beim Versuch diese durchzusetzen bestünde die Gefahr, dass das Verwaltungsgericht München im Falle einer Klage den Bebauungsplan im Wege der Inzidenzprüfung für ganz oder teilweise nichtig erklären würde. Das Landratsamt müsste nach derzeitigem Stand (Forderung des Marktes zur Schaffung einer Ausgleichsfläche) den Bauantrag ablehnen.

Aus diesem Grund bittet das Landratsamt den Markt um Prüfung, ob das Einvernehmen ohne die Bedingung zur Herstellung der Ausgleichsfläche erteilt werden kann.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja
Pflichtaufgabe: nein ja
Freiwillige Aufgabe: nein ja

Sonstige Würdigung:

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

Auswirkung auf „Bienenfreundliche Kommune“ nein ja
Auswirkung auf „Fahrradfreundliche Kommune“ nein ja

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Stellplatzes für Wohnmobile auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 367/0 wird das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben erteilt.

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

Der vom Ausschuss in der Sitzung am 01.10.2020 gefasste Beschluss wird aufgehoben.

Abstimmung:

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

2.4

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Errichtung einer Terrassenüberdachung,
Gräfin-Richlind-Weg 24, Fl.Nr. 2188
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück Fl.Nr. 2188 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 68 / Zettlerwiese“.

Bei der geplanten Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2188 handelt es sich um ein nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) Bayerische Bauordnung verfahrensfreies Bauvorhaben (Fläche bis zu 30 m² und Tiefe bis zu 3 m).

Nachdem das Gebäude nach Aussage des Antragstellers direkt auf die Baugrenze gebaut ist, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum (südliche Baugrenze) durch die geplante Terrassenüberdachung (5,00 m x 3,00 m Tiefe) komplett überschritten. Hierfür ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Für diesen Antrag ist der Markt zuständig. Für die Nichteinhaltung der seitlichen Abstandsflächen wird ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften benötigt, für den die Zuständigkeit beim Landratsamt liegt.

Begründung des Antragstellers für die Überschreitung der Baugrenze:

„Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die nachbarlichen Zustimmungen liegen vor.“

Zu dem Antrag für die Terrassenüberdachung liegen die Zustimmungen der betroffenen Eigentümer der beiden angrenzenden Grundstücke vor.

Haushaltsrechtliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja
Pflichtaufgabe: nein ja
Freiwillige Aufgabe: nein ja

Sonstige Würdigung:

Auswirkung auf Emissionen von Treibhausgasen nein ja
Eindämmung bzw. Abschwächung des Klimawandels nein ja
Auswirkung auf „Bienenfreundliche Kommune“ nein ja
Auswirkung auf „Fahrradfreundliche Kommune“ 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 Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2188 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

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

Errichtung einer betonierten Bodenplatte für das Geräthaus,
Pfarrer-Hochmaier-Ring 48, Fl.Nr. 1779
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

➤ Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.2 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 12.11.2020 wird verwiesen.

Der Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung eines Geräteschuppens mit Vordach wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 12.11.2020 zur Beratung vorgelegt. Der Ausschuss fasste einen Beschluss über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Das Grundstück Fl.Nr. 1779 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 47 „Föstl“.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) Bayerische Bauordnung sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich, verfahrensfrei.

Da vor der Errichtung des Gartenhauses ein Fundament (Bodenplatte) 5,40 m x 3,65 m gesetzt wurde und dieses sich ebenso außerhalb der festgesetzten Baugrenze befindet, wurde hierfür ein Antrag auf isolierte Befreiung bei der Gemeinde eingereicht.

Begründung des Antragstellers:

Das Gerätehaus wird zur Unterbringung von Gartengeräten sowie im Winter zur Einlagerung der Gartenstühle genutzt, da ansonsten keine Lagermöglichkeit vorhanden ist. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans werden dadurch nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, mit den öffentlichen Belangen vereinbar und nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Unterschrift des südlich angrenzenden Nachbarn (Eigentümer Fl.Nr. 1778) liegt nicht 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 dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überschreitung der Baugrenzen sowie von B) Ziff. 1.01 Nebenanlagen für die Errichtung des Geräteschuppens mit Vordach das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

3 **Bauleitplanung**

Verfahren der Nachbargemeinden

3.1 **Bauleitplanverfahren der Stadt Erding**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 I A zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans 108 für das Gebiet „An der Hölderlin- und Santnerstraße“
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Erding hat am 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 I A zur Aufhebung des östlichen Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 für das Gebiet „An der Hölderlin- und Santnerstraße“ beschlossen.

Bei dem neuen Bebauungsplan Nr. 108 I A handelt es sich um eine Aufhebungssatzung. Für die Aufhebung eines Bebauungsplans gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs zur Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 108 I A (Aufhebungssatzung) umfasst den östlichen Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 108 für das Gebiet „An der Hölderlin- und Santnerstraße“. Dieser Bebauungsplan ist am 28.03.1991 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Erding und grenzt im Nordosten an die Landshuter Straße und im Südosten an die Schillerstraße sowie an die Von-Kleist-Straße.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 108 war die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit nicht störendem Gewerbe. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Der Bebauungsplan wurde umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht. Da im östlichen Teil des Geltungsbereichs auch die Erschließung unabhängig vom Bebauungsplan gesichert ist, ist hier eine städtebaulich ordnende Funktion des Bebauungsplans nicht mehr gegeben.

Da der Bebauungsplan Nr. 108 in diesem Bereich wirkungslos geworden, soll dieser im östlichen Teilbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 I A (Aufhebungssatzung) aufgehoben werden. Zukünftige Bauvorhaben sollen gemäß § 34 BauGB nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang beurteilt werden. Da Art und Maß der Bestandsbebauung der Bebauungsdichte des umliegenden Bestandes entsprechen, kann auch zukünftig von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet ausgegangen werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, bis zum 14.12.2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da die Planung der Stadt Erding 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 im weiteren Verfahren keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen wird.

3.2 **Bauleitplanverfahren der Gemeinde Poing**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 „für ein Büro- / Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München - Mühldorf / westlich der Siemensallee“
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing hat am 26.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27.3 „für ein Büro- / Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München - Mühldorf / westlich der Siemensallee“ gefasst.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich Poings südlich der Gruber Straße, nördlich der Bahnlinie München - Mühldorf und westlich der Siemensallee. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans Nr. 27 und umfasst die Fl.Nr. 511 mit ca. 1,17 ha.

Der vorhandene Bebauungsplan sieht für die Fläche bisher eine gewerbliche Nutzung vor. Seit ca. 10 Jahren liegt das zum Großteil asphaltierte und gepflasterte Grundstück überwiegend brach. Da die Fläche für eine ursprünglich vorgesehene Firmenerweiterung nicht mehr benötigt wird, soll sie mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu überplant werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Fläche als Gewerbegebiet für Büro und Verwaltung, ein Boardinghouse sowie betriebseigener Kantinen oder Cafés festgesetzt werden.

Eine baurechtliche Einstufung des geplanten Boardinghouses als Wohnnutzung soll nicht erfolgen. Die Vermietungsdauer der hotelähnlichen Zimmer soll weniger als 2 Monate dauern. Es sollen zusätzliche Serviceleistungen wie Mahlzeiten, eine Rezeption und Reinigung angeboten werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 22.01.2021 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da die Planung der Gemeinde Poing keine planungsrechtlichen Belange des Marktes berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Poing mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass auf eine weitere Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren verzichtet wird, sofern im weiteren Verfahren keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen wird.

3.3 **Bauleitplanverfahren der Gemeinde Finsing**

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Tannenweg, Neufinsing“
Sachstandsinformation

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat am 26.10.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Tannenweg, Neufinsing“ gebilligt. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 durchgeführt. Dabei wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil von Neufinsing und umfasst ca. 0,76 ha. Acht der neun Grundstücke sind bisher mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, ein Grundstück ist noch unbebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Tannenweg, Neufinsing“ sieht in seiner bisherigen Fassung aus dem Jahr 1987 ein Mischgebiet vor. Tatsächlich hat sich im Plangebiet jedoch keine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe eingestellt, vielmehr hat sich der Bereich als Wohngebiet entwickelt.

Aktuell liegen der Gemeinde Finsing zwei Bauanträge aus dem Plangebiet vor. Damit die Festsetzungen des Bebauungsplans den geplanten Bauvorhaben nicht weiter entgegenstehen, soll die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Somit kann im Zuge der Nachverdichtung weiterer Wohnungsbau in einem bereits erschlossenen Quartier ermöglicht werden. Die vereinzelt vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen auch zukünftig nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sein.

Der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet bisher eine gemischte Baufläche vorsieht, soll im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, bis zum 13.01.2021 zur Planung Stellung zu nehmen.

Da die Planung der Gemeinde Finsing keine planungsrechtlichen Belange des Marktes Markt Schwaben berührt, hat die Verwaltung der Gemeinde Finsing mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass auf eine weitere Beteiligung des Marktes im Bauleitplanverfahren verzichtet wird, sofern im weiteren Verfahren keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen wird.

4 **Informationen, Bekanntgaben und Anfragen**

- Aus der Mitte des Ausschusses wurde auf den Schwarzbau in der alten Bräuhausgasse hingewiesen. Die Verwaltung hat das Landratsamt Ebersberg schon eingeschaltet und informiert den Haupt- und Bauausschuss, wenn es einen neuen Sachstand gibt.
- Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Frage gestellt, ob der Sportplatz in der Finsinger Straße neue Flutlichter erhält. Der Bürgermeister beantwortete die Frage mit einem Ja, das sei der Plan.

