

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses

Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG
(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 27.01.2021

Sitzung am 04.02.2021 - 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	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, 05.02.2021

Der Vorsitzende:

.....
Michael Stolze
Erster Bürgermeister

Der Schriftführer:

.....
Christian Bauer

Sitzungsablauf:

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.40 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**

Errichtung 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 und Nr. 2.1 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 14.01.2021 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.

Der Haupt- und Bauausschuss hatte am 14.01.2021 keinen Beschluss gefasst, sondern die Verwaltung beauftragt, mit dem Antragssteller zu sprechen, ob von einer Beleuchtung abgesehen oder diese zumindest zeitlich begrenzt werden könnte.

Nach einem Telefonat am 19.01.2021 erklärte sich der Bauherr bereit, auf eine Beleuchtung zu verzichten. Dies liegt dem Landratsamt und dem Markt auch schriftlich vor.

Aufgrund der neuen Tatsache empfiehlt die Verwaltung die Erteilung des Einvernehmens zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung.

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:

Zu dem Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Errichtung von zwei unbeleuchteten Werbetafeln auf dem Grundstück Finsinger Straße, Fl.Nr. 1302/25 wird das Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmung:

Anwesend: 10

Für den Beschlussvorschlag: 9

Gegen den Beschlussvorschlag: 1

2.2 **Antrag auf Baugenehmigung**

Erweiterung eines Betriebsgebäudes um einen Büroanbau,
Anzinger Straße 26, Fl.Nr. 622
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Grundstück, auf dem die Umsetzung des Bauvorhabens geplant ist, liegt im Außenbereich. Somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch ist die bauliche Erweiterung eines im Außenbereich befindlichen Gewerbebetriebes in bestimmten Fällen zulässig.

Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass es sich um die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die geplante Erweiterung im Verhältnis

zur vorhandenen Betriebsfläche angemessen ist. Angemessen ist eine Erweiterung, wenn diese maximal 1/3 des Bestandes beträgt.

Das Grundstück hat eine Fläche von 4.080 m². Die Fläche der Bestandsgebäude beträgt 689,50 m² (Mehrfamilienhaus 155 m², Wirtschaftsräume 130 m² und Busgarage 404,5 m²). Das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,169.

Geschossfläche für die Bestandsbebauung = 0,315.

Grundfläche für die Erweiterung = 111,5 m².

Grundflächenzahl für die Erweiterung = 0,027.

Erhöhung der GRZ durch die Umsetzung des Vorhabens auf insgesamt 0,196

Erhöhung der GFZ durch die Umsetzung des Vorhabens auf insgesamt 0,380

Begründung des Bauherrn:

Aufgrund der ÖPNV Ausweitungen in den Landkreisen Ebersberg und Erding, welche vom MVV unter Hochdruck vorangetrieben wird, hat sich unsere Betriebsleistung in den letzten Jahren massiv erhöht. Hinzu kommt der Erfolg bei kürzlich gewonnenen Linienneuausschreibungen.

Um die Betriebsleistung erfolgreich abwickeln zu können, sind wir gezwungen die Verwaltungsstrukturen mit zusätzlichen Mitarbeitern zu unterstützen und Prozesse zu optimieren

Derzeit sind wir mit unserer Verwaltungsmannschaft in einem angemieteten Gebäude in Markt Schwaben untergebracht. Um die Prozessabläufe und innerbetrieblichen Fahrwege wieder zu reduzieren, halten wir es für notwendig den Betriebshof Anzinger Straße zu erweitern.

Hierdurch können Prozesse optimiert und Fahrten zwischen Verwaltungsbüro und dem Fuhrpark-Betriebshof reduziert werden.

Die Erteilung des Einvernehmens nach Baugesetzbuch kann erfolgen, weil die geplante Erweiterung weniger als 1/3 des Bestandes beträgt.

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 Erteilung einer Baugenehmigung für die geplante Erweiterung eines Betriebsgebäudes um einen Bürobau wird das gemeindliche Einvernehmen nach Baugesetzbuch erteilt.

Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Beauftragung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Genehmigungserteilung erforderlich ist.

Abstimmung:

Anwesend: 10

Für den Beschlussvorschlag: 10

Gegen den Beschlussvorschlag: 0

2.3 **Antrag im Genehmigungsverfahren**

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten
und Tiefgarage mit 12 Stellplätzen,
Bahnhofstraße 35 und 37, Fl.Nr. 344/9
Sachstandsinformation

Sachstandsinformation:

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben geplant ist, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofalle. Der Bebauungsplan wurde am 19.11.2020 im Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

Historie Bebauungsplan:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 15.10.2019 das Erfordernis einer Überplanung mehrerer Grundstücke im Innenbereich des Gemeindegebiets gesehen. Vorausgegangen waren zwei Anträge auf Vorbescheid für die Bahnhofstraße 35 und 37. Beschlussbuchauszüge aus den Sitzungen, in denen die beiden Vorbescheide beraten worden sind, sind dieser Sachstandsinformation beigelegt.

Bauvorhaben:

Es werden auf der Fl.Nr. 344/9 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen entstehen.

Die beiden Wohnhäuser bestehen aus Unterschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden laut Planfertiger eingehalten und es werden keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 benötigt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es um einen qualifizierten Bebauungsplan. Das Vorhaben ist daher im Genehmigungsverfahren zu bearbeiten.

Es bedarf keines Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Für das Vorhaben werden gemäß gemeindliche Stellplatzsatzung 19 Stellplätze benötigt. Davon werden 7 oberirdisch und 12 in der Tiefgarage untergebracht.

3 **Abstandsflächensatzung**

Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der bayerische Landtag stimmte in seiner Sitzung am 02.12.2020 der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu, welche zum 01.02.2021 in Kraft trat. Beschleunigte Baugenehmigungen, vereinfachtes Abstandsflächenrecht und die Möglichkeit, den Baustoff Holz in allen Gebäudeklassen einzusetzen, soll Bauen einfacher, effektiver und nachhaltiger machen.

Die wesentlichen Änderungen der BayBO sind u.a.:

1. Verkürzung der Abstandsflächen in Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohner von 1 H auf 0,4 H.

Vorsicht: Die Abstandsflächen der Giebelflächen werden nicht mehr als Rechteck abgebildet, sondern sind als Wandflächen in ihrer realen Form, auszuweisen.

Ab dem 15. Januar gibt es für Gemeinden die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen, die das Abstandsflächenrecht individuell regeln.

2. Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.
3. Bauen mit Holz wird nach der Novelle in allen Gebäudeklassen möglich sein. Zeitgleich mit der Novelle der BayBO soll auch eine neue Holzbaurichtlinie veröffentlicht werden, die über die Bayerischen Technischen Baubestimmungen in die BayBO verankert ist.
4. Zeitversetzt am 01.05.2021 tritt die Genehmigungsfiktion für Wohngebäude in Kraft. Reicht ein Bauherr die Genehmigung ein, hat die Behörde drei Monate Zeit, den Antrag zu prüfen, danach gilt das Vorhaben als genehmigt. Der Bauherr hat im Rahmen des Vorgangs die Möglichkeit der Genehmigungsfiktion zu widersprechen, dann geht der Antrag seinen gewohnten Weg. Der Bauherr erhält künftig entweder eine Baugenehmigung oder aber eine Bescheinigung der Genehmigungsfiktion.
5. Erleichterungen für den Wohnungsbau
 - Bei Aufstockung kann auf einen Aufzug verzichtet werden, wenn dieser nur mit unverhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden kann.
 - Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind auf bestehende Bauteile Art. 6, 25, 26, 28, 29 und 30 BayBO nicht anzuwenden.
 - Die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben wird genehmigungsfrei.
 - Abweichungen von den Abstandsflächen sollen zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.
6. Die Gemeinden können in ihren Stellplatzsatzungen die örtliche Infrastruktur berücksichtigen und so flexibler die Anzahl der Stellplätze regeln.
7. Die Novelle schafft die Grundlagen für den digitalen Bauantrag. In einigen Pilotlandratsämtern soll bereits mit der digitalen Einreichung gestartet werden.

Begründung zur Satzung:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung eröffnet Gemeinden die Möglichkeit das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung des Marktes auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Der Markt möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Der Markt möchte für sein Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kraftfahrzeugen ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Der Markt bezieht in seine Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Der Markt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in seinem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird der Markt in seinen Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich der Markt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächenregelungen nicht im gesamten Gemeindegebiet für anwendbar zu erklären. Es gibt im Gemeindegebiet unterschiedliche städtebauliche Entwicklungen, Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen jedoch generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über zulässige Abweichungen möglich. Bereiche im Außenbereich wurden bei der Festlegung des Geltungsbereiches außen vor gelassen, da dieser grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist und hier nach § 35 BauGB ohnehin hohe Voraussetzungen für ein Baurecht gelten. Ausgenommen hiervon sind Gebiete, für die bereits eine Außenbereichssatzung in Kraft getreten ist. Weiterhin wurden die Gewerbegebiete nicht in den Geltungsbereich mitaufgenommen, da für Gewerbe-, Kern- und klassenurbane Gebiete nach § 2 der zu erlassenden Satzung ohnehin keine Anwendung findet.

Bei den Grünflächen der beiden Sportplätze sieht der Markt keinen Bedarf einer Abstandsflächenverkürzung. Ebenso bei der Kleingartenanlage „Finsinger Straße“. Hier handelt es sich nicht um eine Wohnbebauung.

Dem Markt ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der am 01.02.2021 in Kraft getretenen gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Haushaltsrechtliche Würdigung - haushaltslose Zeit:

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Pflichtaufgabe:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Freiwillige Aufgabe:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja

Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Markt Schwaben
am 04.02.2021

lfd. Nr.

Öffentliche Sitzung

Blatt-Nr. (lfd.): 8

Gesamtkosten: _____ € (Nachtrag / gesamtes Projekt)

Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2021 eingeplant:

nein ja, _____ € bei Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtl. Höhe: _____ €

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, Höhe: _____ €

bei HHSt: _____

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Sonstige Würdigungen:

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:

Dem Marktgemeinderat wird empfohlen, die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der Fassung, wie sie dieser Niederschrift als Bestandteil beigefügt ist, zu beschließen.

Es wurde nur ein Stimmungsbild eingeholt. Keine Beschlussfassung.

4 Informationen, Bekanntgaben und Anfragen

- Aus der Mitte des Ausschusses kam der Hinweis, dass am Wochenende in der Dreifachturnhalle das Licht gebrannt hat.