

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Ferienausschusses
vom Dienstag, 19. August 2014

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer: Herr Ipsen

| Gremiumsmitglieder | | an- wesend | ent- schuldigt | Bemerkung |
|--------------------|----------|---------------|-------------------|--------------------------------|
| SR Abinger | Mitglied | X | | |
| SR Brilmayer | Mitglied | X | | ab TOP 2 |
| SR Hilger | Mitglied | X | | |
| SR Mühlfenzl | Mitglied | X | | |
| SR Otter | Mitglied | X | | |
| SR Platzer | Mitglied | X | | |
| SR Schechner jun. | Mitglied | X | | |
| SR Will | Mitglied | X | | |
| SR Dr. Luther | Mitglied | | X | vertreten durch SR Matjanovski |

zusätzlich anwesend:

| | | | | |
|----------------|--------------------------|----------|--|------------------------|
| SR Matjanovski | Zusätzliche Einladung | X | | vertritt SR Dr. Luther |
|----------------|--------------------------|----------|--|------------------------|

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ferienausschusses fest.

TOP 1.

Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 107, Gmkg. Ebersberg in der Heinrich-Vogl-Straße 23-25

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage (kein Vorbescheid!) zum geplanten Bau eines Doppelhauses vor.
 Beurteilung:

Das BV beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Das geplante Doppelhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Für die beiden Wohneinheiten sind keine Garagen geplant, da auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze vorhanden sind und die zukünftigen Bewohner (Kinder des Grundstückseigentümers) hauptsächlich die firmeneigenen Fahrzeuge nutzen. Aus dem vorgelegten Stellplatzschlüssel ergibt sich zudem, dass sogar mehr Stellplätze nachgewiesen werden können als erforderlich.

Das Gebäude soll möglichst nah an der Rickstraße platziert werden, d.h. die Abstandsfläche zur Straßenmitte würde hier um 0,30 m überschritten, was aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht

negativ zu beurteilen ist. Zur bestehenden Bebauung jedoch, werden die Abstandsflächen nicht eingehalten. Da die Abstandsflächenprüfung dem LRA obliegt, wird hier dem Bauherrn geraten, sich dort beraten zu lassen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss erteilt der Bauvoranfrage sein Einvernehmen und empfiehlt dem Antragsteller bezüglich der Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung eine Bauberatung.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Bauantrag zum Einbau von Dachgauben in das best. Dachgeschoss des Zweifamilienhauses und Neubau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 569 und 569/1, Gmkg. Ebersberg in Gsprait 2

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant sind der Neubau eines Carports sowie der Einbau von drei Dachgauben in das bestehende Gebäude.

Beurteilung:

Die Vorhaben liegen im Außenbereich und beurteilen sich somit nach § 35 BauGB.

Der geplante Carport soll im südl. Bereich des Grundstückes an den bestehenden Hühnerstall angebaut werden. Es entstehen somit 2 zusätzliche, überdachte Stellplätze.

Des Weiteren ist der Einbau von drei Satteldachgauben zur Wohnraumerweiterung geplant. Auf der Nord- und Südseite ist jeweils eine Gaube mit einer Breite von 2,60 m geplant. Zusätzlich soll an der Nordseite im Bereich des Treppenhauses eine weitere Gaube mit einer Breite von 1,74 m entstehen.

Die BV sind zulässig nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 Nr. 1 d) BauGB.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 859, Gmkg. Ebersberg in der Baldestraße 29

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Anbau eines Wintergartens an das bestehende Gebäude.

Beurteilung:

Die Vorhaben liegen im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Der geplante Wintergarten hat eine Grundfläche von 24,79 m².

Der Anbau des Wintergartens fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbaubaren Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der südlich angrenzende Nachbar hat dem BV zugestimmt. (Der östl. Grundstücksnachbar ist eine Eigentümergemeinschaft, die im Vorfeld nicht beteiligt wurde.)

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

_____;

Bauantrag zur Aufstockung und energetischen Sanierung eines Wohnhauses mit Einbau einer Dachgeschoßwohnung auf dem Grundstück FINr. 12/2, Gmkg. Oberndorf in Oberndorf 9a

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses (im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung) mit Einbau einer Dachgeschosswohnung.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Die geplante Aufstockung mit dem Einbau einer Dachgeschosswohnung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbaubaren Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (südl. Nachbargebäude 3-stöckig, Huberwirt im südöstl. Bereich 4-stöckig).

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Eine im Vorfeld stattgefundene Bauberatung im LRA ergab ebenfalls eine Zustimmung.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 2359/4 und 2469/23, Gmkg. Ebersberg in Vordereggburg 4

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist der Bau eines EFH mit Doppelgarage.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Bereich der Außenbereichssatzung 148 (Vordereggburg).

Gem. § 2 und 3 dieser Satzung ist die Errichtung von Neubauten i. S. v. § 35 Abs. 6 i.V. mit Abs. 2 und 3 BauGB in den ausgewiesenen Baufenstern zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze werden mit der Doppelgarage nachgewiesen.

An der westl. Grundstücksgrenze werden die Abstandsflächen um 0,80 m überschritten. Es liegt jedoch eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn vor.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bauantrag zur Aufstockung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Doppelgarage zu einer LKW-Garage auf dem Grundstück FINr. 1741/4, Gmkg. Oberndorf in Englmeng 17

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant sind die Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie die Erweiterung der Doppelgarage zu einer Lkw-Garage.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist im FNP als MD (Dorfgebiet) dargestellt.

Die Aufstockung des Gebäudes ist aus Sicht der Verwaltung zulässig, die äußerliche Gestaltung des Gebäudes bleibt größtenteils unverändert und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Der Erweiterung der Doppelgarage zu einer Lkw-Garage kann ebenfalls zugestimmt werden, da nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe in einem Dorfgebiet zulässig wären.

Der Lkw wird jedoch nur über Nacht abgestellt, es finden lediglich morgens die Abfahrt und abends die Anfahrt statt.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

_____;

Bauantrag zur Errichtung eines Endhauses eines Dreispanners auf dem Grundstück FINr. 1037, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 22

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung eines Reihenendhauses eines Dreispanners mit Carport.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Das Reihenendhaus als Teil eines Dreispanners ist aus Sicht der Verwaltung und aus Sicht des LRA nach § 34 BauGB zulässig. Die Kubatur des Dreispanners ist der des im Vorbescheid bereits genehmigten Doppelhauses sehr ähnlich.

Der geplante Carport mit den erforderlichen 2 Stellplätzen mit dem Anbau für Fahrräder etc. ist jedoch von der Positionierung im Grundstück in dieser Größe nicht zulässig. Ein Teil des Carports befindet sich außerhalb der Abgrenzung zum Innenbereich und ist somit in der beantragten Form aus unserer Sicht nicht zulässig.

Empfehlung:

Da die Erschließung erst nach Erfüllung des Erschließungsvertrages gesichert ist und die erforderlichen Stellplätze nicht in zulässiger Form nachgewiesen werden können, empfiehlt die Verwaltung, dem BV nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Dem Bauwerber wird empfohlen, sich mit der Verwaltung bzgl. einer Bauberatung in Verbindung zu setzen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und erteilt ebenso das gemeindliche Einvernehmen nicht. Dem Antragsteller wird empfohlen, eine Bauberatung in Anspruch zu nehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

_____;

Bauantrag zur Errichtung eines Mittelhauses eines Dreispanners auf dem Grundstück FINr. 1037, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 22

öffentlich

Sachverhalt:

Bauvorhaben:

Geplant ist die Errichtung eines Reihenmittelhauses eines Dreispanners mit Doppelgarage.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Das Reihemittelhaus als Teil eines Dreispänners ist aus Sicht der Verwaltung und aus Sicht des LRA nach § 34 BauGB zulässig. Die Kubatur des Dreispänners ist der des im Vorbescheid bereits genehmigten Doppelhauses sehr ähnlich.

Die erforderlichen 2 Stellplätze werden auf der gegenüberliegenden Seite des Baugrundstücks in Form einer Garage und eines Stellplatzes nachgewiesen. Die Positionierung in diesem Bereich ist zulässig, da die Garage noch im Innenbereich liegt. Allerdings ist die Garage mit dem davor geplanten Stellplatz mit 4 m Breite aus Sicht der Verwaltung zu schmal. Um zu vermeiden, dass das Kfz aus Platzgründen auf der Straße abgestellt wird, empfehlen wir hier eine Verbreiterung um 1 m (vorgeschriebene Parkplatzbreite mind. 2,30 m gem. § 4 Abs. 1 GaStellV).

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt, vorbehaltlich der gesicherten und hergestellten Erschließung, dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit Hinweis auf eine Garagenbreite von 5 Metern.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Bauantrag zur Errichtung eines Endhauses eines Dreispänners auf dem Grundstück FINr. 1037, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 22

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung eines Reihenendhauses eines Dreispänners mit Doppelgarage.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Das Reihenendhaus als Teil eines Dreispänners ist aus Sicht der Verwaltung und aus Sicht des LRA nach § 34 BauGB zulässig. Die Kubatur des Dreispänners ist der des im Vorbescheid bereits genehmigten Doppelhauses sehr ähnlich.

Die erforderlichen 2 Stellplätze werden in Form einer Doppelgarage nachgewiesen.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben vorbehaltlich der gesicherten Erschließung gem. Erschließungsvertrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt, vorbehaltlich der gesicherten und hergestellten Erschließung, dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.

Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr.: 1801/46, Gmkg. Ebersberg, Karwendelstraße 72

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Einbau einer Schleppgaube im bestehenden Gebäude.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 47 (Karwendelstrasse) sowie dem einfachen BPl. 107 (Änderung zu 47).

Gem. BPl. 107 sind Gauben mit Satteldach mit einer Neigung von 30° und bis zu einer Breite von 1,40 m zulässig. Beantragt wird eine Gaube mit einer Gesamtbreite von 2,50 m mit einem Schleppdach mit einer Dachneigung von 6°. Es ist hier eine Befreiung von den Festsetzungen des BPl. erforderlich und auch beantragt.

Die Antragsteller begründen die größere Breite und Form mit der besseren Nutzung des Dachgeschosses und einer notwendigen Wohnraumerweiterung. In der Vergangenheit wurden bereits in zwei Fällen eine Befreiung der gleichen Art erteilt (vgl. TA v. 11.03.2008, Zustimmung erwirkt Zulässigkeit gleicher Gauben im Plangebiet).
Die Nachbarn haben dem BV zugestimmt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der beantragten Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 11.

Vodafone GmbH;

Bauantrag zur Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehörigen Technischeinheiten auf dem Grundstück FINr. 1082, Gmkg. Ebersberg, Schwabener Straße

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technischeinheit für das Mobilfunknetz von Vodafone.

Beurteilung:

Der beantragte Mobilfunkmast hat eine Höhe von 48,50 m. Die Zufahrt erfolgt über den Brückeweg, der geschottert ausgebaut und gleichzeitig auf dem Grundstück als Parkfläche genutzt wird. Das Bauvorhaben (BV) wäre nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange dem BV nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Verwaltung ist der Standort und das damit verbundene BV jedoch abzulehnen, da die Grundstücksfläche im FNP als Bannwald dargestellt ist und gem. § 35 Abs. 3 BauGB dem Bauvorhaben somit öffentliche Belange entgegenstehen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss lehnt das Bauvorhaben ab und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nicht.

10 Ja : 0 Nein

TOP 12.

Schloßbrauerei GmbH

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Anbringung einer Holzverschalung an der Nordfassade des ehem. Kesselhauses auf dem Grundstück FINr. 13, Gmkg. Ebersberg, Schloßplatz 5

öffentlich

Sachverhalt:

Gem. § 28 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg i.V. mit Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung (Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung) nimmt Stadtrat Otter als persönlich Beteiligter nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

Beantragt ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zur Anbringung einer Holzverschalung an der Nordfassade des ehemaligen Kesselhauses der Schlossbrauerei.

Die Holzverschalung wurde bereits im Jahr 2013 angebracht und soll die Fassade vorübergehend sichern, damit an dieser Stelle kein sicherheitsgefährdender Zustand entsteht.

Die Gesamtanierung des Objekts und die Wiederherstellung der Putzfassade nimmt lt. Antragssteller noch eine gewisse Zeit in Anspruch. Die Verwaltung schlägt allerdings vor, die denkmalrechtliche Erlaubnis zeitlich zu begrenzen und somit der Entfernung der Holzverschalung und einer Sanierung des Objekts einen Termin zur Erledigung zu setzen.

Die Vorstellung eines Sanierungskonzeptes wäre aus Sicht der Verwaltung wünschenswert.

Diskussionsverlauf:

Aus der Mitte des Ferienausschusses heraus wird der optische Eindruck dieser Sicherungsmaßnahme bemängelt und auf eine baldige Änderung des jetzigen Zustandes gedrängt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss ist mit der vorübergehenden Holzverschalung einverstanden, da dieser aus Sicherheitsgründen angebracht wurde.

Bis zum 31.07.2015 muss aber ein Sanierungskonzept vorgelegt werden, ansonsten wäre der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

9 Ja : 0 Nein

TOP 13.

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 30.07.2014

Schaffung eines weiteren Kinderhauses-umgehender Planungsbeginn

öffentlich

Sachverhalt:

Anbei liegt in Kopie der Antrag der SPD-Fraktion vom 30.07.2014. Für die Feststellung der Notwendigkeit von weiteren Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen ist der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss zuständig.

Beschluss:

Der Ferienausschuss verweist den Antrag der SPD-Fraktion zur Schaffung eines weiteren Kinderhauses zunächst zur Bedarfsfeststellung an den Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss. Bei den Planungen zum kommenden Einheimischenbau land soll dieser Antrag optional berücksichtigt werden.

10 Ja : 0 Nein

TOP 14.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

a) Bürgermeister Brilmayer berichtet, dass die Behindertenbeauftragte der Stadt Frau Huber Ihr Amt zum Jahresende aufgeben wird. Er bittet die Stadträte, ggfs. Vorschläge für eine Nachbesetzung des Amtes zu unterbreiten.

b) Bürgermeister Brilmayer gibt bekannt, dass der Landkreis das Projekt Biogasanlage an der Schafweide derzeit nicht weiterbetreibt und auch die Stadt bittet, jegliche diesbezügliche Bemühungen einzustellen.

TOP 15.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:45 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.08.2014

Herr Brilmayer
Sitzungsleiter

Herr Ipsen
Schriftführer