

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Ferienausschusses
vom Dienstag, 18. August 2015

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer: Herr Ipsen

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Obergrusberger	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		
SR Schmidberger	Mitglied	X		
SR Schurer	Mitglied	X		
SR Will	Mitglied	X		

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

TOP 1.

Bebauungsplan Nr.197 - Westlich zur Gass;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 12.05.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.07.2015 bis 06.08.2015 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau / Straßenbau
- 1.3 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.5 Landkreis Ebersberg, Landrat
- 1.6 Deutsche Funkturm GmbH, München

- 1.7 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.8 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.9 E.On Netz GmbH, Bamberg
- 1.10 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg
- 1.11 Stadtgärtnerei Ebersberg
- 1.12 Kämmerei Stadt Ebersberg
- 1.13 Stadt Ebersberg, Kinder Jugend und Familie
Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.14 MVV, München
- 1.15 Deutsche Post, Freising
- 2.16 Stadt Grafing
- 2.17 Markt Kirchseeon

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.07.2015 (per E-Mail)
- 2.2 Vermessungsamt Ebersberg, Schreiben vom 07.07.2015
- 2.3 IHK München, Schreiben vom 29.07.2015
- 2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 06.08.2015
- 2.5 Handwerksammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 23.07.2015
- 2.6 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 14.07.2015
- 2.7 Kabel Deutschland, Schreiben vom 21.07.2015 (per E-Mail)
- 2.8 Behindertenbeauftragte Ebersberg, Schreiben vom 06.08.2015

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.07.2015
- 3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 11.08.2015
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 16.07.2015
- 3.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 06.08.2015
- 3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 17.07.2015
- 3.6 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 17.07.2015
- 3.7 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 08.07.2015
- 3.8 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 07.07.2015 (per E-Mail)
- 3.9 Klimaschutz Stadt Ebersberg, Schreiben vom 07.08.2015
- 3.10 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 08.07.2015
- 3.11 Schulwegsicherheit/Verkehrsrecht, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 17.07.2015
- 3.12 Kreisheimatpfleger, Ebersberg, Schreiben vom 09.07.2015
- 3.13 Anregungen von Seiten des Vorhabenträgers im Rahmen einer Besprechung im Rathaus am 17.07.2015

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 09.07.2015

Unter Hinweis auf die Stellungnahme zur 3. Änderung des FNP wird vorgetragen, dass aus landesplanerischer Sicht die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entspräche. Vorsorglich werde noch darauf hingewiesen, dass sich direkt an das Planungsgebiet angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Egglburger See und Umgebung“ befinde. Es wird festgestellt, dass gemäß Begründung die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets nicht beeinträchtigt würden.

Stellungnahme:

Die Abstimmung der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bereits im Vorfeld des Verfahrens sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 11.08.2015

Es wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Bebauungsplan in der bekanntgemachten Fassung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken auch in digitaler Form (Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei) zur Verfügung zu stellen.

A.

Aus **baufachlicher** Sicht werde um Konkretisierung der Formulierung C) 6.1 gebeten. Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO sehe vor, dass bei städtebaulichen Satzungen die Abstandsflächen durch die Bauräume geregelt würden. Bezogen auf den Bebauungsplanentwurf würde dies bedeuten, dass Gebäude in den Bauräumen „Kindertagesstätte bzw. Rettungsdienst mit einer Wandhöhe von 8,80 m bzw. 8,25 m in einem Abstand von 10,9 m errichtet werden könnten und die im Normalfall nachzuweisenden Abstandsflächen verkürzt würden. In diesem Falle wäre eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig und sollte aus Gründen der Übersichtlichkeit auch entfallen. Sofern die Bauräume keine verkürzende Wirkung auf die Abstandsfläche ausüben sollten, werde analog zur Formulierung in der BayBO und zur Konkretisierung folgender Wortlaut vorgeschlagen:

„Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung der Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO angeordnet.“

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht wird nach einer kurzen Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, die vom IB Hentschel vorgeschlagenen, wesentlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bereits im Bebauungsplan festzusetzen, da eine Freistellung des Vorhabens wohl nicht gänzlich ausgeschlossen werden könne:

Aufnahme einer neuen Ziffer zum Immissionsschutz in die Festsetzungen:

Es wird folgender Text vorgeschlagen: *Die Ziffer 5 „Schallimmissionen“ der schalltechnischen Untersuchung der Firma C. Hentschel Consult vom 17.06.2015, Projekt-Nr.: 1228-2015 / V01, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Die darin angegebenen wesentlichen Vorkehrungen und technischen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind insbesondere:

- Planung aller Tore und damit der Ein- oder Ausfahrt aller Einsatzfahrzeuge auf den Gebäudewestseiten*
- Einhaltung des Standes der Lärmschutztechnik bei den Garagen für Einsatzfahrzeuge für Rettungsdienst, Katastrophenschutz usw. mit lärmarmen Abdeckung der Regenrinnen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und Einbau von Garagenrolltoren nach dem Stand der Technik, sowie Einhaltung eines Schalldämmmaßes von mindestens $R'_{w} = 15$ dB bei den Toren*
- Geschlossenes Tor beim Betrieb der Waschhalle*
- Massive Ausführung der Außenbauteile der Fassaden des Betriebsgebäudes für Rettungsdienst mit Einhaltung eines Schalldämmmaßes von mindestens $R'_{w} = 45$ dB für die Außenwände*
- asphaltierte Fahrgassen und Rangierflächen für alle Pkw-Stellplätze und Einsatzfahrzeuge*
- Nutzung der Pkw-Stellplätze entlang der Straße „Zur Gass“ ausschließlich tagsüber von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr (keine Fahrzeugbewegungen in der Nachtzeit); dies ist mittels einer entsprechenden Beschilderung sicherzustellen.*
- Dringende Empfehlung, den Fahrern der Einsatzfahrzeuge mit Martinshorn aus Rücksicht auf die Nachbarschaft mitzuteilen, dass das Martinshorn nur bei wirklicher Notwendigkeit im Wohnbereich in Betrieb genommen wird.*

Das Schallschutzgutachten zeige, dass für das betroffene Wohnhaus im Außenbereich nachts der Immissionsrichtwert lediglich um 2 dB(A) unterschritten werde. Grund seien die Öffnung der Tore und die Vorbeifahrten der Einsatzfahrzeuge in unmittelbarer Nähe in der

lautesten Stunde der Nachtzeit. Um dem Vorsorgegedanken in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werde empfohlen, zu prüfen, ob durch den Bau einer Schallschutzwand an der südlichen Grenze des Rettungsdienstes eine Minderung der einwirkenden Lärmimmissionen erreicht werden könne, um eine Verbesserung in der besonders schützenswerten Nachtzeit zu erreichen. Die Wand müsste auf der Südseite lärmabsorbierend gestaltet werden, um Reflektionen des Verkehrslärms von der Münchener Straße auf die zu schützenden Immissionsorte zu vermeiden.

Bezüglich der Kindertagesstätte sei im Gutachten richtig dargestellt, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen seien, als sozialadäquat hinzunehmen seien.

C.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird nach allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan, zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Umweltbericht auf die Ermittlung der Eingriffsfläche verwiesen. Der überwiegende Teil der Bebauungsplanfläche werde derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gegen den Bebauungsplan bestünden keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken.

Um Beachtung folgender Anmerkungen werde jedoch gebeten:

- Ergänzung des Nachweises der Ausgleichsfläche im städtischen Ökokonto,
- Ersetzen des Begriffs „einschürig“ durch „zweischürig“ bei Festsetzung 5.3.1,
- Ergänzung der Pflanzqualifikationen bei der Festsetzung Nr. 13 „Pflanzenliste“.

Stellungnahme:

Es ist nicht Zielsetzung des Bebauungsplans die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch die Festlegung von Bauräumen abschließend zu regeln. Zur Klarstellung des Sachverhaltes sollte der Anregung aus baufachlicher Sicht gefolgt und die bisherige Festsetzung C) 6.1 durch folgende die Formulierung ersetzt werden:

„Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung der Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs 5 BayBO angeordnet.“

Nach Rücksprache mit Fr. Hentschel, IB C.Hentschel Consult, sollten die Anregungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgendermaßen berücksichtigt werden:

Soweit planungsrechtlich zulässig, sollten folgende Empfehlungen als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Sämtliche Tore bzw. Ein- oder Ausfahrten aller Einsatzfahrzeuge sind auf der vom östlich der Straße „Zur Gass“ gelegenen Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
2. Es ist eine lärmarme Abdeckung der Regenrinnen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, vorzusehen. Beim Einbau der Garagenrolltore muss ein Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 15$ dB eingehalten werden.
3. Die Außenbauteile der Fassaden des Betriebsgebäudes für Rettungsdienst müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 45$ dB einhalten.
4. Die Fahrgassen und Rangierflächen der Einsatzfahrzeuge sind zu asphaltieren.

Zur weiteren Klarstellung sollten folgende Empfehlungen als Hinweise aufgenommen werden:

1. Geschlossenes Tor beim Betrieb der Waschhalle
2. Nutzung der Pkw-Stellplätze entlang der Straße „Zur Gass“ ausschließlich tagsüber von 6.00 bis 22.00 Uhr (keine Fahrzeugbewegungen in der Nachtzeit); dies ist mittels einer entsprechenden Beschilderung sicherzustellen.
3. Dringende Empfehlung, den Fahrern der Einsatzfahrzeuge mit Martinshorn aus Rücksicht auf die Nachbarschaft mitzuteilen, dass das Martinshorn nur bei wirklicher Notwendigkeit im Wohnbereich in Betrieb genommen wird, wobei die Sicherheit vor Gefahren überwiegt.

Bezüglich der Empfehlungen zur Schallschutzwand ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Insofern ist keine Notwendigkeit für die Errichtung einer Lärmschutzwand gegeben. Eine Änderung des Bebauungsplans ist diesbezüglich

nicht erforderlich.

Die Ausführungen zur Kindertagesstätte werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan besteht diesbezüglich nicht.

Zu den Empfehlungen aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass die entsprechenden Angaben zur Ausgleichsfläche verwaltungsintern noch geklärt und entsprechend ergänzt werden.

In der Regelung Ziffer C)5.3.1 wird der Begriff „einschürig“ durch „zweischürig“ ersetzt.

Bezüglich der Pflanzqualitäten ist anzumerken, dass diese bereits in den Regelungen zur Grünordnung (z.B. C 5.2) sowie in der Festsetzung Ziffer C) 7.3 klar und eindeutig bestimmt sind. Die Pflanzenliste ist hingegen nur als nicht abschließender Vorschlag unter Ziffer 13 der Hinweise aufgeführt, so dass Ergänzungen nicht erforderlich sind.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Stellungnahme aus baufachlicher, immissionsschutzfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht geändert bzw. ergänzt. Die Begründung mit Umweltbericht wird, soweit erforderlich, angepasst.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 16.07.2015

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung Wasser mit Trinkqualität zur Verfügung stehen müsse. Ferner werden Hinweise zur Inbetriebnahme und zur Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen aufgeführt. Es wird vorgetragen, dass das gesamte Gebiet über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie die öffentliche Kanalisation verfügen müsse.

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Sachverhalte finden bereits unter Pkt. 7.3 der Begründung Berücksichtigung. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 06.08.2015

Gegen das Vorhaben bestünden keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen beachtet würden:

Flächen für die Feuerwehr:

1. In den Straßenverkehrsflächen seien die Anforderungen in Anlehnung an die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
2. Im überwiegenden Teil der Straßenverkehrsflächen sei eine lichte Mindestbreite von 5 m vorgesehen, sodass die Geräteentnahme im Sinne einer Bewegungsfläche möglich erscheine.
3. Der Bauraum „Kindertagesstätte“ sei augenscheinlich innerhalb von 50 m aus dem öffentlichen Verkehrsraum erreichbar, so dass eine Feuerwehrezufahrt nicht notwendig scheine. Rettungswege seien hier grundsätzlich baulich zu lösen.
4. Der Bauraum „Rettungsdienst“ liege planerisch zum Teil fußläufig mehr als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt.
 - 4.1 Soweit die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert würden, seien Feuerwehrezufahrten notwendig.
 - 4.2 Diese seien so herzustellen, dass auch die westlichen Gebäudeseiten innerhalb von nicht mehr als 50 m fußläufig erreicht werden könnten. Dabei könnten die Feuerwehrezufahrten als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) ausgeführt werden, wenn sie nach den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m sind.
 - 4.3 Ob entsprechende Flächen nördlich des Bauraums bzw. von Süden kommend geometrisch möglich wären, werde durch die Brandschutzdienststelle nicht geprüft.

4.4 Mit den im Plan festgesetzten Wandhöhen von 8,80 m bzw. 8,25 m werde davon ausgegangen, dass keine Aufenthaltsräume über 7 m OK FFB zulässig seien. Ergänzend werden Hinweise zu alternativen Rettungswegen und möglichen Abweichungen im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren aufgeführt.

Löschwasserversorgung / Grundschatz

1. Zur Wahrung des Grundschatzes sei, der im DVGW Arbeitsblatt W 405 genannte Löschwasserbedarf, bereitzustellen. Dieser werde für die Nutzung auf mindestens 48 m³/h geschätzt und müsse über 2 Std. zur Verfügung stehen.

2. Die normativen Verweise des DVGW Arbeitsblatt W 405 Ziffer 2 seien zu beachten.

3. Der Abstand der Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung solle 150 m nicht überschreiten. Zur Erzielung vorgenannter Abstände seien Überflurhydranten nach DIN EN 14339 und/oder Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Gemäß Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 3/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle seien Überflurhydranten wegen der Erkennbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere im Winter zu bevorzugen.

Als Anlage ist ein Planausschnitt mit Eintragung von möglichen Rettungswegen beigelegt.

Stellungnahme:

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr ist festzustellen, dass es sich bei den öffentlichen Verkehrsflächen um das bestehende Straßennetz handelt, das geringfügig verändert wird. Alle öffentlichen Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert. Im Bebauungsplan ist bereits unter Punkt D.2, vorsorglich auf Abschnitt V BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen) und damit auf die entsprechenden Belange des Brandschatzes hingewiesen. Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und zu behandeln.

Bezüglich Löschwasserversorgung / Grundschatz ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschatz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Im Bebauungsplan ist bereits unter Punkt D.2, auf den Grundschatz des abwehrenden Brandschatzes durch die Gemeinde sowie auf die „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Weitere Ergänzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 17.07.2015

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine Telekommunikationsstruktur befinde. Ein Bestandslageplan liege bei. Es werde darum gebeten, bei Planung und Ausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten oder beschädigt würden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt sowie die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Die Ausführungen bezüglich der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen D.12 ist bereits auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände der Baumstandorte zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beachtung der jeweiligen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen. Eine Ergänzung des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.6 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 17.07.2015

Unter Verweis auf die Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird um die Eintragung der Erdgashochdruckleitung im Bebauungsplan gebeten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Hinweise, die im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan vorgebracht wurden, ist die Erdgashochdruckleitung im Plan nachrichtlich dargestellt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.7 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 08.07.2015

Gegen das Planungsvorhaben bestünden keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt würden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets seien Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung erfolge in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand.

Stellungnahme:

Die Hinweise bezüglich Versorgung und Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.8 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 07.07.2015 (per E-Mail)

Im Umweltbericht würden die Angaben über Lage und Art der Ausgleichsflächen fehlen. Da Grünland versiegelt werde, müsse es sich bei den Ausgleichsflächen auch wieder um entsprechendes Offenland, nicht um Waldflächen handeln.

Stellungnahme:

Die Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Ebersberg abgebucht. Die Abstimmung mit der Stadt Ebersberg ist bereits im Grundsatz erfolgt. Die detaillierten Angaben zu den Ausgleichsflächen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingearbeitet.

Behandlungsvorschlag:

Die detaillierten Angaben zu den erforderlichen Ausgleichsflächen werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht sowie unter Hinweise, Ziffer 16, im Bebauungsplan ergänzt.

3.9 Stadt Ebersberg, Klimaschutzmanager, Schreiben vom 07.08.2015

Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, bei der technischen Gebäudeausrüstung moderne Zählertechnologien zu installieren. Diese sollten nach Möglichkeit neben Strom-, auch Wärme- und Wasserverbräuche in mindestens stündlicher Messung übermitteln können. Zudem sollte besonderer Wert auf wartungsarme passive Formen des sommerlichen Wärmeschutzes gelegt werden, um den möglichen gesteigerten Bedarf an Kälteerzeugung in den Sommermonaten zu reduzieren. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an zu errichtende Nichtwohngebäude gemäß ENEC (2014) wird ergänzend hingewiesen.

Bei geplanter Nutzung erneuerbarer Energieformen wird unter Hinweis auf eine Internetseite empfohlen, solche Technologien zu wählen, deren CO₂-Emissionsfaktoren möglichst gering ausfallen. Zusätzlich wird empfohlen, die Kombination der Heizzentrale mit einer Solarthermie-Anlage zu prüfen. Kombinierte Solarthermie-Technologien können Wärmebereitstellung in den Sommermonaten oft ausschließlich über Sonnenenergie gewährleisten. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ENEC 2014 hierzu wird ergänzend hingewiesen.

Nachhaltigkeit

Es wird für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme eine lebenszyklusorientierte Analyse empfohlen, bei welcher alle Phasen des Lebenszyklus des zu errichtenden Gebäudes berücksichtigt und die Auswahl ökologischer Baustoffe geprüft werden.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan unter Hinweise, Ziffer 10, sowie in der Begründung, Kapitel 7.7, sind Hinweise zur energieeffizienten Bauweise sowie Klimaschutz enthalten. Weitergehende Hinweise oder Regelungen sind nicht erforderlich, da einerseits keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird und andererseits durch die Berücksichtigung der Energiefachgesetze die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz in einem ausreichenden Maße erfüllt sind.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.10 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 08.07.2015

Aus Sicht der Tiefbauabteilung habe sich in Bezug auf die Erschließung der Flurstücke gegenüber den Anmerkungen zur Flächennutzungsplan nichts geändert. Das Verkehrsgutachten liege vor. Da aufgrund des neuen BRK's kein Kreuzungsumbau erforderlich sei, sei die Kreuzung aus dem Umgriff des B-Plans herausgenommen worden. Deshalb werde auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.02.2015 verwiesen:

In dieser Stellungnahme wird unter Hinweis auf die beigelegten Spartenpläne festgestellt, dass gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg der Entwässerungsplan in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung vorzulegen sei. Zusätzlich sei zu beachten, dass der vorhandene Regenwasserkanal nicht für eine derartige zusätzliche Bebauung ausgelegt sei. Daher dürfe nur das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen eingeleitet werden, das nicht versickert werden könne. Entsprechend der EWS und den Vorgaben der Tiefbauabteilung müsse für das überschüssige Regenwasser eine Rückhalteanlage mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal erstellt werden.

Wasserleitung

Analog müsse auch ein Bewässerungsplan in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung vorgelegt werden. Die vorhandene Wasserleitung sei so dimensioniert, dass sowohl der tägliche Wasserverbrauch als auch der Löschwasserbedarf gedeckt sei.

Straßenbau:

Aus Sicht des Tiefbauamtes seien folgende Punkte bei der Verkehrsuntersuchung zu klären:

- Kreuzungsbereich Münchener Straße / Zur Gass
- Ausbau der Straße "Zur Gass" bis zur Elsa-Plach-Straße
- Künftiges Verkehrsaufkommen aus dem Ortsteil Friedenseiche nach Fertigstellung der Friedenseiche VIII
- Parksituation im Planbereich, vor allem am Wochenende. Es sollte auf eine ähnliche Lösung wie beim Edeka-Markt hingearbeitet werden, um die bestehende Vereinbarung nicht zu gefährden.

Die notwendigen Maßnahmen sollten im Rahmen eines noch zu erstellenden Erschließungsvertrags mit dem Roten Kreuz vereinbart werden.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Vereinbarungen und Planungen für die Erschließungsanlagen schnellstmöglich bei der Stadt zur Genehmigung vorzulegen seien.

Stellungnahme:

Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich des Ausbaus der Erschließungsstraße und der Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die verkehrstechnische Überplanung des Kreuzungsbereichs sowie die Erschließung angrenzender Baugebiete liegen außerhalb des räumlichen Gel-

tungsbereichs des Bebauungsplans und betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Insofern sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.11 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Verkehrsrecht, Schreiben vom 17.07.2015

Bezüglich des Umbaus des Kreuzungsbereichs werden eine Verkehrsberuhigung am Ortseingang sowie Verbesserungen für den Fußgängerverkehr vorgeschlagen:

1. Öffnen der Aßlkofener Straße für beidseitigen Verkehr
2. Querungshilfen für Fußgänger in der Münchener Straße
3. Gehwegverlängerung bis zum Parkplatz „West“
4. Auflösen der Abbiegespuren.

Zur Erläuterung sind Lagepläne und Luftbilder mit Eintragungen beigelegt.

Stellungnahme:

Der gesamte Kreuzungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist insofern auch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans ist demgemäß nicht gegeben.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.12 Kreisheimatpfleger Krammer, Ebersberg, Schreiben vom 09.07.2015

Aus der Sicht der Heimat- und Denkmalpflege bestünden keine Einwände. Da sich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets unmittelbar angrenzend ein vermutlich vor- und frühgeschichtlicher Siedlungsplatz befindet, werde nochmals auf Art. 4 und 6 des Denkmalschutzgesetzes, wie auch unter Abs. 7.4 bezeichnet, hingewiesen.

Stellungnahme:

In der Begründung, Kapitel 7.4, sind bereits die Hinweise bezüglich der vor- und frühgeschichtlichen Siedlung sowie bezüglich des Denkmalschutzgesetzes enthalten. Weitere Ergänzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.13 Anregungen zum Bebauungsplan von Seiten des Vorhabenträgers im Rahmen einer Besprechung im Rathaus am 17.07.2015

1. Es wird empfohlen, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke aufzuheben und das gesamte Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf für soziale und gesundheitliche Zwecke festzusetzen. Damit wären insbesondere für den nördlichen Teilbereich (bisher Kindertagesstätte) mehr Nutzungsoptionen im Sinne des BRK gegeben.
2. Die Planung wurde nochmals durch das Büro PLG überarbeitet und die Flächen geändert. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl seien deshalb noch zu prüfen und ggf. anzupassen.
3. Die Planung wurde nochmals durch das Büro PLG überarbeitet und die Flächen geändert. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) seien deshalb noch zu prüfen und ggf. anzupassen.
4. Da für die Festsetzung des Siedlungsrandstreifens keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit bestehe, solle diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.
5. Da weitestgehend keine großflächigen Glasfassaden vorgesehen sind, sondern im Wesentlichen eine Lochfassade geplant ist, werde darum gebeten, die Festsetzung 5.5.1 (Vogelschutzglas) entfallen zu lassen.

6. Das nördliche Baufenster sollte nach Möglichkeit nordwestlich bis zur Grünfläche und südlich bis zur jetzigen Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgedehnt werden, da sich dies vorteilhaft auf die Ausgestaltung des Baukörpers auswirke.
7. Es werde darum gebeten, die Festsetzung 7.4 dahingehend zu ändern, dass die Hof-, Wege- und Zufahrtsflächen asphaltiert werden können. Dies sei aus verkehrs- und bautechnischen Gründen erforderlich. Die Stellplätze könnten weiterhin versickerungsfähig festgesetzt werden.
8. Auf dem Dach sind Antennenanlagen für den Analogfunk bis zu 1,50 m über First erforderlich. Es wird darum gebeten, die Festsetzung Ziffer 8.4 entsprechend zu ändern.
9. Im Falle der Errichtung einer Kindertagesstätte wird darum gebeten, die Festsetzung 9.1 so zu ändern, dass Einfriedungen ohne Bodenabstand errichtet werden können.
10. Es wird vorgeschlagen, die Gehwege nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als Fläche mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Die erforderlichen Regelungen könnten in einen Vertrag festgelegt werden.
11. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seien noch zusätzliche Nebenanlagen wie z.B. Müllhäuschen oder Gaslager erforderlich. Dies sei im Bebauungsplan noch zu berücksichtigen.
12. Es wird vorgetragen, dass einerseits die Flächen für Bepflanzungen bereits als Ausgleichsflächen festgesetzt werden könnten und andererseits die Auflage zur Begrünung bereits eine maßgebliche Verbesserung darstellen würde. Unter Abwägung dieser Möglichkeiten sei es aus Sicht der PLG möglich und vertretbar, den Faktor zur Ermittlung der Ausgleichsfläche auf 0,5 herabzusetzen.

Stellungnahme:

Den Anregungen wird weitgehend gemäß den nachfolgenden Erläuterungen gefolgt:

Zu 1:

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entfällt. Die Flächen für Gemeinbedarf werden als Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einrichtungen für Rettungs-, Sanitäts- und Betreuungsdienste,
- Sozialarbeit für alle Altersgruppen
- Kindertagesstätte,
- Alten- und Krankenpflege

einschließlich sämtlicher der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie z.B. Sozial-, Verwaltungs-, Seminar-, Lager- und Nebenräume.

Zu 2:

Die Festsetzungen hinsichtlich der GRZ werden unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Zu 3:

Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Zu 4:

Der als Siedlungsrandstreifen festgesetzte eingegrünte Weg wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Zu 5:

In den derzeitigen Plänen zum Vorhaben sind die Außenwände weitgehend als Lochfassaden ausgebildet, großflächige, verspiegelte Glasfassadenelemente sind nicht enthalten. In soweit kann auf die Festsetzung 5.5.1 verzichtet werden. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt und sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, zum Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Egglburger See“ und zum räumlichen Geltungsbereich der „Verordnung zum Schutz des Nahrungs- und Lebensraums von Bodenbrütenden Vogelarten und Störchen“ befindet sollte folgender Hinweis ergänzt werden: „Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass in der Folge des Bebau-

ungsplans kein erhöhtes Kollisionsrisiko von Vogelarten mit spiegelnden Glasflächen (sog. Vogelschlag) bewirkt wird.“

Zu 6:

Eine Erweiterung der Baugrenzen nach Nordwesten ist nicht sinnvoll, da zum Schutz der Pflanzflächen eine Pufferfläche zwischen Gebäude und Pflanzflächen grundsätzlich angeordnet werden sollte, um z.B. bei Unterhaltsmaßnahmen an der Fassade die Pflanzflächen nicht zu beeinträchtigen. Eine Erweiterung nach Süden ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, um einen größeren Spielraum bei der nachfolgenden Planung zu erhalten. Eine Erhöhung des Baurechts erfolgt durch die Vergrößerung des Baufensters nicht.

Zu 7:

Die Festsetzung 7.4 wird folgendermaßen geändert:

„Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.“

Zu 8:

Die Festsetzung 8.4 wird folgendermaßen geändert:

„Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Antennenanlagen zulässig. Das zulässige Höchstmaß der Oberkante einer Antennenanlage beträgt 579 m ü.NN.“

Zu 9:

Die Festsetzung 9.1 wird folgendermaßen ergänzt:

„Ausnahmsweise sind im Bereich von Kindertagesstätten Einfriedungen ohne Bodenabstand zulässig.“

Zu 10:

Die Festsetzung 5.3 – öffentlicher Gehweg – entfällt. Die Flächen werden der Fläche für Gemeinbedarf zugeschlagen und als Flächen, die mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind, festgesetzt.

Zu 11:

Zur Klarstellung wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 50 m² zulässig.

Zu 12:

Unter der Voraussetzung, dass in der Bestandsbewertung eine Einstufung in die Bewertungskategorie I, mittlerer bis oberer Wert, erfolgt, kann bei entsprechender Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Faktor von 0,5 angesetzt werden. Die Ermittlung der Eingriffsflächen sowie der Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs sind entsprechend anzupassen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird nach Maßgabe der Stellungnahme ergänzt und geändert.

Diskussionsverlauf:

Zum Punkt 1 unter 3.13 betont Stadtrat Mühlfenzl, dass aus seiner Sicht die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke gewollt ist und nicht entfallen sollte. Dies könnte bei künftiger Notwendigkeit immer noch geändert werden. Die Frage von Stadtrat Otter nach der Ausgestaltung des Fußweges im Westen der zu bebauenden Fläche beantwortet Herr Feirer-Kornprobst dahingehend, dass die Stadt diesen Weg in eigener Verantwortung gestalten könne. Stadträtin Schmidberger spricht sich grundsätzlich gegen eine Bebauung westlich der Straße „Zur Gass“ aus. Zudem bedauert sie, dass die Anregungen des Klimaschutzmanagers der Stadt nicht im Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden. Zudem wünscht sie eine Vorstellung der städtischen Ausgleichflächen, was Bürgermeister Brilmayer für eine der nächsten Sitzungen des Technischen Ausschusses in Aussicht stellt. Zu den Anregungen des Klimaschutzmanagers erläutert Herr Feirer-Kornprobst, dass eine Festlegung von Energiestandards angesichts der Fülle an Vorschriften und mangels eines Energieversorgungsplanes der Stadt einen Bebauungsplan in seiner Gültigkeit gefährden könne.

Stadtrat Mühlfenzl beantragt, über die Empfehlung zu Punkt 1 unter 3.13 separat abzustimmen.

Antrag:

Der Ferienausschuss beschließt, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke beizubehalten und im nördlichen Bereich eine Kindertagesstätte festzusetzen.

4 Ja : 6 Nein

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Beschluss:

1. **Der Ferienausschuss nimmt die Stellungnahmen der Behörden zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die beschlossenen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.**
2. **Der Ferienausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 18.08.2015.**
3. **Der Ferienausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.**

9 Ja : 1 Nein

TOP 2.

Vorbescheid zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks FINr. 1861, Gmkg. Ebersberg, Wallbergstraße 11

öffentlich

Sachverhalt:

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

Das geplante EFH mit Satteldach ist mit seiner Firsthöhe von ca. 7,38 m und einer Traufhöhe von 6 m so hoch wie das Gebäude im östlichen Bereich. Das östlich davon gelegene Gebäude hat ein Zeltdach. Insgesamt herrschen aber Satteldächer in dem Wohngebiet vor. Das Doppelhaus hat eine Länge von ca. 15 m und eine Breite von 11 m.

Folgende Fragen werden im Rahmen der Vorbescheidsanfrage gestellt:

1. Ist die Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus im Zuge der Nachverdichtung zulässig?
Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügen sich für beide Gebäude, aus Sicht der Verwaltung, in die nähere Umgebung ein.
2. Ist die Überschreitung der Baugrenzen so zulässig?
Es existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für dieses Grundstück. Eine Behandlung der Frage erübrigt sich daher.
3. Sind die geplanten Gebäudeaußenmaße so zulässig?
s. Antwort Frage 1
4. Ist die Wandhöhe 6 m im Norden bzw. bis 7 m aufgrund des bestehenden Geländegefälles zulässig?
Über die Zulässigkeit der Wandhöhen und der sich daraus ergebenden Abstandsflächen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde. Aus Sicht der Stadtverwaltung wird eine bestehen hierzu keine Bedenken.
5. Ist die Erschließung der Grundstücke Einfamilienhaus von der Wallbergstraße und Doppelhaus von der Aßlkofener Str. so zulässig?
Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen hierzu keine Bedenken.

Für das Bauvorhaben können laut Antragsteller jeweils 2 Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Otter bittet darum, den aus seiner Sicht ortsprägenden Baum in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes zu erhalten.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Vorbescheid zu.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück FINr. 1666/2, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofen 6

öffentlich

Sachverhalt:

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

Das geplante Haus mit Satteldach fügt sich in seiner Kubatur in die nähere bestehende Bebauung ein.

Die Abstandsflächen sollen in einem Teilbereich zwischen dem Neubau und dem östlich gelegenen bestehenden Gebäude auf 5 Meter reduziert werden. Hierfür ist eine Abweichung beantragt. Die Prüfung hierfür obliegt dem Landratsamt.

Die geplante Doppelgarage mit Dachterrasse ist in der beantragten Form nicht zulässig, da es sich hier nicht um eine „Grenzgarage“ i.S.v. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt.

Für diese Garage wäre die volle Abstandsfläche anzusetzen.

Sollte der Bauherr die Doppelgarage ohne Dachterrasse planen, wäre diese bauplanungsrechtlich zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersicht beim Ausfahren aus dem Grundstück) sowie zum Schutz des Gebäudes vor evtl. Schäden durch Räum- und Streufahrzeuge ist aus Sicht der Verwaltung allerdings ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zu fordern.

Diskussionsverlauf:

Auf den Hinweis von Stadtrat Gressierer, dass es auch in neueren Baugebieten einige Bauvorhaben gibt, auf denen sogenannte Grenzgaragen gebaut worden sind, antwortet Bürgermeister Brilmayer, dass die Stadt nur empfiehlt, einen gewissen Abstand einzuhalten, auch zur Sicherheit der Nutzer der Garage.

Stadtrat Otter regt an, das geplante Haus samt Garage um 90 Grad zu drehen. Aus seiner Sicht würde es sich so optisch besser einpassen und die Grenzproblematik wäre ebenso wie die Abstandsthematik nicht mehr vorhanden. Bürgermeister Brilmayer bietet dem Bauwerber diesbezüglich ein Gespräch an.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem beantragten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu, lehnt jedoch die beantragte Doppelgarage mit Dachterrasse ab.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 329, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr. 42d

öffentlich

Sachverhalt:

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

Das geplante Einfamilienhaus fügt sich in seiner Kubatur und der äußeren Gestaltung in die nähere bestehende Bebauung ein. Die Erschließung erfolgt über im Grundbuch gesicherte Geh- und Fahrrechte auf den Grundstücken mit der FINr. 329/3, 329/4 und 360, Gmkg. Ebersberg. Diese liegen der Verwaltung bis dato nur teilweise vor.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden in der Garage sowie mit einem offenen Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich um max. 2,45 m und im östl. Bereich um max. 2,82 m überschritten. Eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme des Nachbarn liegt aber vor.

Diskussionsverlauf:

Stadträtin Will vermutet, dass sich das Baugrundstück teilweise im Landschaftsschutzgebiet befindet und bittet um diesbezügliche Aufklärung. Herr Spindler berichtet, dass ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde, der Wasserwirtschaftsabteilung und der Bauabteilung des Landkreises stattgefunden hat, ein Hinweis auf eine Tangierung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte nicht. Stadtrat Otter regt an, den benachbarten Bebauungsplan um dieses Grundstück zu erweitern, um im Verfahren den Trägern öffentlicher Belange eine Beteiligung zu ermöglichen. Bürgermeister Brilmayer gibt zu bedenken, dass die Kosten für ein Bebauungsplanverfahren vom Bauwerber zu übernehmen sind. Mit dem Bauwerber kann das aber erörtert werden. Grundsätzlich besteht im Ausschuss eine ablehnende Haltung zum Bauantrag, auch sei die Erschließung nicht gesichert.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt den Bauvorhaben vorbehaltlich der gesicherten Erschließung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

0 Ja : 10 Nein

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.

TOP 5.

Bauantrag zur Errichtung von zwei Gauben am bestehenden Gebäude, FINr. 1037/1, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 12

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 45 – Dachsberg. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben. Gemäß Bebauungsplan ist der Dachausbau zulässig, soweit dadurch keine neue Wohneinheit entsteht. Fenster im Dach dürfen die ruhige Dachform nicht stören.

Durch den Einbau der beiden Dachgauben entstehen kein weiteres Vollgeschoss und keine weitere Wohneinheit. Die Dachgauben werden aus Sicht der Verwaltung als nicht störend bewertet. Die Dachform der Gauben ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bauantrag zum Teilabbruch und Wiederaufbau des alten Wohn- und Stallgebäudes auf dem Grundstück FINr.361, Gmkg. Ebersberg, Mühlweg 5

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Diesem Bauvorhaben wurde 2007 in einem Vorbescheid bereits positiv zugestimmt. Dieser wurde jedoch vom Antragsteller nicht verlängert und ist somit nicht mehr gültig.

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Gebäude abzubrechen und an gleicher Stelle mit nahezu gleicher Kubatur (ca. 4,90 m länger, ca. 0,20 m breiter, ca. 0,20 m niedriger) einen Ersatzbau zu errichten.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Otter bittet darum, unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren bei der Familie Schauburger anzufragen, ob es möglich wäre, einen Wanderweg vom Klostersee über das Grundstück der Familie Schauburger nach Osten als Anschluss des vorhandenen Wanderweges zu führen.

Beschluss:

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Bauantrag zum erdgeschossigen Anbau an eine Doppelhaushälfte mit Fassadenänderung auf dem Grundstück FINr. 790/10, Gmkg. Ebersberg, Hochriesstraße 76

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Der geplante Anbau fügt sich in seiner Kubatur in die nähere Umgebung ein. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Bauantrag zur Nutzungsänderung der Speicherräume zu einer zusätzlichen Wohneinheit; Errichtung eines Carports und einer Außentreppe sowie der Anbau einer Überdachung an die bestehende Garage auf dem Grundstück FINr. 750/12, Gmkg. Ebersberg, Ringstraße 54

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 23 - Südwest-Landhausbau.

Es ist eine Nutzungsänderung der Speicherräume in eine zusätzliche Wohneinheit beantragt. Diese Nutzungsänderung ist zulässig. Die erforderlichen Stellplätze (bei 3 WE 5 Stellplätze) werden auf dem Grundstück bzw. in einer dem Grundstück zugehörigen Garage nachgewiesen. Für den geplanten Carport im nördlichen Bereich des Grundstückes ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig, der an dieser Stelle keine Fläche für Garagen vorsieht.

Diese Befreiung kann erteilt werden, da keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt werden und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Der Bauherr möchte auf der Südseite des Gebäudes eine Außentreppe errichten, um den Zugang zum Balkon im OG zu ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung steht diesem Bauvorhaben nichts entgegen.

Die geplante Überdachung, die an die bestehende Doppelgarage mit Geräteschuppen im südlichen Bereich des Grundstückes angebaut werden soll, überschreitet die fiktive Baulinie im Süden. Dieser Überdachung kann ebenfalls zugestimmt werden, da aus Sicht der Verwaltung keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt werden.

Der angrenzende (betroffene) Nachbar hat den Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Beratung und Beschlussfassung über die Verordnung zur Regelung der verkaufsoffenen Sonntage

öffentlich

Sachverhalt:

Durch die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen aus dem Jahr 2004 zu § 14 des Ladenschlussgesetzes wurden die Kommunen ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Verkaufsstellen nur aus Anlass von Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen, die geeignet sind, einen beträchtlichen Besucherstrom anzuziehen, an jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertagen von 13.00 bis 18.00 Uhr geöffnet sein dürfen.

Am 29. Juli gab es ein Treffen zwischen Vertretern des Bundes der Selbständigen und des E-EinZ und dem Bürgermeister. Der Marktmeister Herr Lindner hatte die Termine für die zwei Märkte in 2016 vorgeschlagen.

Seitens der Unternehmerschaft wurde in dem Gespräch beantragt, zu folgenden Märkten/Veranstaltungen in 2016 die Geschäfte öffnen zu dürfen:

03.01.2016 (Neujahrssingen mit Krippenausstellung an verschiedenen Standorten in der Stadt und weiterem Rahmenprogramm wie schon 2015), 24.04.2016 (Ulrichsmarkt), 23.10.2016 (Martinimarkt) und 27.11.2016 (Christkindlmarkt).

Die Unternehmer beantragten ferner, über die dafür notwendige Verordnung schon möglichst frühzeitig zu beraten, um nicht erst im Dezember (nächste geplante Sitzung des Stadtrates) mit der Planung für die Geschäftsöffnungen beginnen zu können.

Beschluss:

Der Ferienausschuss beschließt, die Sonntage am 03.01., 24.04., 23.10. und am 27.11.2016 anlässlich der vielbesuchten Veranstaltungen per Verordnung für eine Öffnung der Geschäfte zuzulassen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die entsprechende Verordnung zur Regelung der verkaufsoffenen Sonntage zu veröffentlichen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Es gibt keine Mitteilungen.

TOP 11.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

- a) Stadträtin Will berichtet über einen aus ihrer Sicht nicht rechtmäßigen Vorgang auf dem Volksfest. Ein Mitglied des Vorstandes des Volksfestvereines soll einen Fotografen unrechtmäßig behandelt haben. Bürgermeister Brilmayer bittet darum, ihm den Namen des Vorstandsmitgliedes zu nennen, damit er die Angelegenheit besprechen kann.
- b) Stadträtin Schmidberger weist darauf hin, dass im Zuge der Umbauarbeiten an der Kreisklinik insbesondere die Bgm.-Meyer-Straße intensiv beparkt wird. Bürgermeister Brilmayer kündigt an, sich die Situation im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung für die Strahlentherapie anzuschauen.
- c) Stadtrat Schedo bittet mit Hinweis auf die intensive Staubentwicklung darum, die Benutzung der nicht befestigten Straße am nördlichen Volksfestplatz einzuschränken. Bürgermeister Brilmayer wird einen Ortstermin durchführen.
- d) Auf die Frage von Stadtrat Abinger auf die weitere Verwendung des Baugrundstückes westlich der Kreisklinik, vermutet Bürgermeister Brilmayer, dass das Grundstück für die Baustelleneinrichtung verwendet wird. Stadtrat Schedo weist darauf hin, dass der Anfahrweg für die etwa 55 Lkw's, die die Container anliefern werden, mehrere Straßen und letztlich die Pfarrer-Guggetzer-Straße stark belasten werden. Er bittet um Information der Öffentlichkeit. Bürgermeister Brilmayer weist darauf hin, dass die Verkehrsanordnung vom Landratsamt vorgenommen wird. Mit dem Landratsamt wird aber Kontakt aufgenommen werden.
- e) Stadtrat Otter bittet darum, dass in den Sitzungen des Technischen Ausschusses auf Anfrage auch die nach Geschäftsordnung weitergeleiteten Bauvorhaben kurz vorgestellt werden. Aus Sicht von Bürgermeister Brilmayer spricht nichts dagegen, soweit der Umfang der Tagesordnung solche Vorstellungen zulässt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:20 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.08.2015

Herr Brilmayer
Sitzungsleiter

Herr Ipsen
Schriftführer