

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Ferienausschusses**  
**vom Dienstag, 23. August 2016**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
 Schriftführer: Frau Mai (TOP 2 u. 3), Herr Spindler

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Abinger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Gressierer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Hilger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Münch	Mitglied	<b>X</b>		
SR Obergrusberger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Otter	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schmidberger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schurer	Mitglied	<b>X</b>		

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

**TOP 1.**

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 342, Gmkg. Ebersberg, Am Priel**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2016 zur Beurteilung des Vorhabens bis zur heutigen Sitzung des Ferienausschusses (FA) ein Modell im Maßstab 1:200 des Vorhabens und der vorhandenen Nachbarbebauung gefordert. Auch die Bebauung südlich der Straße sollte dargestellt werden. Zudem sollte ein Ortstermin mit dem Bauwerber am Tag des Ferienausschusses stattfinden. Aufgrund einzuhaltender Fristen muss die Entscheidung zum Antrag im FA erfolgen.

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

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

Für dieses Bauvorhaben gibt es einen gültigen Vorbescheid vom 20.01.2016 (Az. LRA: V-2015-3058; Stadt: 100/2015). In seiner Sitzung am 14.06.2016 hatte der Technische Ausschuss den zum Vorbescheid geänderten Entwurf, unter anderem wegen der Bedenken wegen der Zufahrt zum Klostersee und der Höhenwirkung des Gebäudes, abgelehnt. Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Die überbaute Grundfläche des Neubaus darf 10 x 10 m im Hauptkörper und zwei Vollgeschosse aufweisen. Das Garagengebäude war im Vorbescheid 3 m von der Straßenkante zurückgesetzt und der Stellplatz an der Straße als offener Stell-

platz konzipiert. Alle Maße beruhen auf den Angaben des Antrages auf einen Vorbescheid.

Der nun vorliegende Antrag weicht von diesen Maßen ab. Der Hauptkörper ist mit ca. 9,50 m zwar etwas schmaler, aber mit ca. 12 m länger, als das geplante Einfamilienhaus im Vorbescheid. Zudem weist das Gebäude nun drei Vollgeschosse (II + D) auf, im Vorbescheid wurden zwei Vollgeschosse (E + D) genehmigt.

Die drei erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (2 Garagenstellplätze, 1 offener Stellplatz).

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich der Baukörper mit der abgeänderten Grundfläche noch in die nähere Umgebung ein. Die im letzten Antrag geplanten massiven Abgrabungen zur Straße hin wurden in Bezug zum Kellergeschoss deutlich reduziert. Dieses ist nun nicht mehr sichtbar. Die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB sind erfüllt.

#### Stellplatzvariante 1:

Die nahe Anordnung des westlichen Stellplatzes (mit Umfassungsmauer zur Straße) ca. 30 cm nördlich von der bestehenden Straßenkante in die „grüne“ Sichtachse „Am Priel“ wird als kritisch gewertet. Die Garage und der Stellplatz sollten auf einer Achse zur bestehenden Nachbargarage im Westen – und somit von der Straße zurückgesetzt – liegen, um das prägende Ortsbild zu bewahren.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte vom Bauwerber untersucht werden, ob der offene Stellplatz nicht um 90 Grad gedreht und neben der geplanten Garage untergebracht werden könnte, um dieses Ziel zu erreichen.

#### Stellplatzvariante 2:

Die 3 erforderlichen Stellplätze werden senkrecht zur Straße hin als offene Stellplätze errichtet.

Ebenso wie bei Variante 1 fehlt die erforderliche Aufstellfläche, zudem erscheint die Anfahrbarkeit der Stellplätze schwierig. Auch hier sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2 m zu errichten. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen eines verfahrensfreien Bauvorhabens die Errichtung eines Carports auf diesen Stützmauern möglich ist. Die von der Verwaltung angesprochene Sichtachse wird in jedem Fall beeinträchtigt.

#### Diskussionsverlauf:

Der Ferienausschuss begutachtet bei dem vorangehenden Ortstermin die Zufahrtssituation zum Klostersee und macht sich ein Bild von der vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke. Die Beratung findet anschließend im Sitzungssaal statt.

StR Otter wünscht sich eine Umsetzung wie im Vorbescheid. Hier war das Gebäude 10 m x 10 m. Aus seiner Sicht sollte ein Bauleitplanverfahren angestrebt werden, um die Garagen möglichst weit von der Straße nach hinten zu versetzen.

StR Riedl schlägt vor, den Baukörper zu drehen, um die Giebelausrichtung an die westlich angrenzende Bebauung anzupassen. Auf diese Weise würde seiner Ansicht nach auch die von der Straße sichtbare Wandhöhe reduzieren. Er spricht sich gegen ein Bauleitplanverfahren aus.

Bgm Brilmayer spricht sich gegen ein Bauleitplanverfahren aus, da das Vorhaben an sich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Für ihn geht es speziell um die Anordnung der Stellplätze. Das Gebäude ist für ihn unkritisch.

Die Bauverwaltung schlägt vor, den dargestellten offenen Stellplatz neben den Garagen anzuordnen. Im Ergebnis wird dann die Flucht der bereits vorhandenen Garage des Nachbarn aufgenommen und die Straße am Priel nicht beeinträchtigt.

#### Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt gegen die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, sollten der offene Stellplatz (Variante 1) entsprechend des Vorschlages der Bauverwaltung parallel zu der Garage angeordnet werden.

**9 Ja : 1 Nein**

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss stimmt gegen Variante 2. Sollte der Antragsteller den Antrag von Variante 1 nicht (Beschluss 1) anpassen, bzw. Variante 2 nicht zurückziehen, wird die Verwaltung ermächtigt, eine Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB zu erlassen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 2.**

**Bauantrag zum Neubau eines Garagengebäudes mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1854, Gmkg. Ebersberg, Josef-Brendle-Str. 1**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau eines Garagengebäudes mit vier Stellplätzen auf dem nord-westlichen Teil des Parkplatzes des Edeka Frischemarktes.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 159 – „Frischemarkt – Lebensmittelmarkt“.

Das Garagengebäude soll auf einer Fläche von vier bereits bestehenden offenen Stellplätzen für das Personal errichtet werden. Nach Norden hin soll es bis zur Schallschutzwand erweitert werden, an dessen Höhe es sich angleicht. Der Bauherr begründet das Vorhaben mit der Notwendigkeit von ausreichend witterungsgeschützten Stauraum für betriebseigene Firmenfahrzeuge, Anhänger und Personal-Kfz. Ein sicheres Abstellen über Wochenend- und Feiertage soll zusätzlich gewährleistet werden.

Für dieses Bauvorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze (A.4.1) sowie Überschreitung der max. überbaubaren Grundfläche im Bauraum (A.3.2) um ca. 89 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bau an die Stützmauer ist eine Befreiung von der Festsetzung der „privaten Grünfläche“ erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung können die beantragten Befreiungen erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sie mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Bis auf einen Nachbarn (FINr. 3049, Gmkg. Ebersberg) haben alle angrenzenden Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

Es wird auf die Festsetzung B.1.1.2 hingewiesen, dass alle Flach- und Pultdächer extensiv zu begrünen sind.

**Diskussionsverlauf:**

StRätin Schmidberger wünscht sich eine Begrünung an der „Zur Gass“ gerichteten Außenwand der Garage.

**Beschluss:**

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

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.****Beratung und Beschlussfassung über die Einrichtung von Taxi-Standplätzen am Marienplatz**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Stadt liegt ein Antrag der Firma Taxi-Selo zur Einrichtung zweier neuer Taxi-Standplätze auf dem Marienplatz vor.

Die bestehenden Stellplätze am Bahnhof sind laut Antragsteller nicht ausreichend, da er den Platz mit den öffentlichen Bussen teilen muss.

Der Antragsteller ist der Ansicht, die in der Anlage dargestellten Stellplätze wären am besten geeignet. Die Taxen wären in zentraler Lage und für jedermann gut sichtbar.

Dem Antragsteller ist bewusst, dass die beiden Stellplätze mittwochs anlässlich des Wochenmarktes nicht genutzt werden können.

**Diskussionsverlauf:**

Mehrere Stadtratsmitglieder sehen den Bedarf an Taxen am Bahnhof nur unzureichend gedeckt. Man wünscht sich hier eine bessere Versorgung bzw. Auslastung. Die Auffassung, Busse würden die Aufstellfläche für Taxen blockieren, konnte nicht geteilt werden. StRätin Schmidberger schlägt vor, beim Landratsamt nachzufragen, auf dem südlichen Parkplatz vor dem Landratsamt einen Stellplatz zu ermöglichen. Sie sieht diesen Standort aufgrund der Nähe zum Bahnhof wesentlich praktikabler.

StRätin Schurer schlägt vor, auf dem Marienplatz ein Hinweisschild mit den Telefonnummern der in Ebersberg tätigen Taxiunternehmen anzubringen. Dies mache aus ihrer Sicht mehr Sinn, als zwei Parkplätze auf dem Marienplatz zu blockieren.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt, den Antrag der Firma Taxi-Selo auf zwei Taxi-Stellplätze auf dem Marienplatz abzulehnen.

Ebenfalls einstimmig wünscht man sich eine bessere Auslastung bzw. Versorgung des Standortes am Bahnhof. Zudem wird von der Stadtverwaltung auf dem Marienplatz ein Hinweisschild mit den Telefonnummern der in Ebersberg tätigen Taxiunternehmen angebracht.

**10 Ja : 0 Nein****TOP 4.****Verschiedenes**

öffentlich

**Sachverhalt:**

a) Mitte Mai wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis zur Sanierung der Mariensäule im Landratsamt eingereicht. Mitte Juli wurde seitens des Landratsamtes mitgeteilt, dass für die Sanierung ein schriftliches Konzept von einem Steinrestaurator benötigt wird. Derzeit erfolgt die Angebotseinholung für ein solches Konzept. Nach Beauftragung und Erstellung des Konzeptes wird dieses im Rahmen des Behördentages besprochen werden. Erst nach dieser Freigabe kann mit der Sanierung begonnen werden. Dies wird voraussichtlich im Herbst 2016 sein.

b) In seiner Sitzung am 14.06.2016 hatte der Technische Ausschuss über zwei Anträge auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 842 und 842/10 Gmkg. Ebersberg beraten. Hierbei wurden Variante 1 und Variante 2 vorgestellt. Variante 1 wurde einstimmig vom Technischen Ausschuss abgelehnt. Es wurde nicht darüber beraten, ob die Bauverwaltung, zur Sicherung der Planungshoheit

der Stadt, ermächtigt werden soll, im Falle, dass der Antragsteller Variante 1 trotz ver-  
sagtem Einvernehmen durch die Stadt zur Entscheidung an das Landratsamt weitergibt,  
eine Veränderungssperre erlassen soll.

Der Ferienausschuss beschließt mit 10:0 Stimmen, dass die Bauverwaltung ermächtigt  
wird, eine Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB zu erlassen, sollte der An-  
trag zu Variante 1 nicht zurückgezogen werden.

## **TOP 5.**

### **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 29.08.2016

Herr Brilmayer  
Sitzungsleiter

Frau Mai (TOP2 u. 3), Herr Spindler  
Schriftführer/in