

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 11. Oktober 2016

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Mai, Stalla

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für SR Schechner jun.)
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Matjanovski	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		

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

Vor der öffentlichen Sitzung fand die nichtöffentliche Sitzung statt.

TOP 4.

Entwicklungssatzung Nr. 204 Ruhensdorf;

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 14.06.2016 wurde der Beschluss für die Entwicklungssatzung Ruhensdorf Nr. 204 in der Fassung vom 14.06.2016 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 14.06.2016 gebilligt.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 31.08.2016 bis 28.09.2016 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landesverband für Vogelschutz, Zorneding
- 1.2 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.3 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.4 Stadtgärtnerei Ebersberg
- 1.5 Stadt Grafing
- 1.6 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.7 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.8 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.9 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.10 Staatliches Bauamt, Rosenheim,
- 1.11 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.12 Landesjagdverband Bayern e.V.
- 1.13 Wasser- und Bodenverband Ebersberg
- 1.14 Bayernwerk AG Assetmanagement, München
- 1.15 Landratsamt Ebersberg, Altlasten

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 24.08.2016
- 2.2 Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Schreiben vom 25.08.2016 (per E-Mail)
- 2.3 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 30.08.2016 (per E-Mail)
- 2.4 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.08.2016
- 2.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 12.09.2016 (per E-Mail)
- 2.6 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 21.09.2016
- 2.7 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 25.08.2016
- 2.8 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 31.08.2016
- 2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersb., Schreib. v. 28.09.2016 (per E-Mail)
- 2.10 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Kreisheimatpfleger Hr. Krammer, Ebersberg, Schreiben vom 29.08.2016
- 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 26.08.2016
- 3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 20.09.2016
- 3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.09.2016
- 3.5 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 28.09.2016 (per E-Mail)
- 3.6 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 20.09.2016 (Eingang am 29.09.2016 per E-Mail)
- 3.7 Verwaltung / Planer

Die eingegangenen Stellungnahmen (3.1-3.7) werden in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt, da diese Beschlussvorschläge nicht oder als redaktionelle Änderungen nicht wesentlich in die Planung eingreifen.

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Kreisheimatpfleger Hr. Krammer, Ebersberg, Schreiben vom 29.08.2016

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Kiesabbau bereits 1933 ca. 150 m nördlich von Ruhensdorf ein Gräberfeld entdeckt worden sei. Bei nachfolgenden Grabungen seien weitere Gräber nachgewiesen worden. Daher wäre bei weiteren Planungen zu berücksichtigen, dass sich dieser bajuwarische Reihengräberfriedhof sich bis in den nördlichen Geltungsbe- reich der Entwicklungssatzung erstrecken könnte.

Stellungnahme:

Im bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodendenkmäler aufgeführt. Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege sind auch keine Hinweise eingegangen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung Bodendenkmäler vorhanden sein könnten. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, sollte vorsorglich ein entsprechender Hinweis in der Begründung unter Ziffer 10 aufgenommen werden.

Behandlungsvorschlag:

Pkt. 10 der Begründung wird um folgenden Passus redaktionell ergänzt:

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 26.08.2016

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden keine Einwände vorgetragen. Es werde auf das Baudenkmal D-1-75-115-96 (Hofkapelle) hingewiesen. Um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und ggf. Umweltbericht werde gebeten. Die Denkmäler seien mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern würden die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sei bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Stellungnahme:

In der Planzeichnung ist das Baudenkmal nachrichtlich aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. In den Hinweisen und der Begründung ist ebenfalls auf das Baudenkmal verwiesen. Hier sollte noch aus Gründen der Vollständigkeit die Ausführungen hinsichtlich des Umgangs mit dem Denkmal verwiesen werden.

Behandlungsvorschlag:

§ 5 der Hinweise sowie Pkt. 10 der Begründung wird um folgenden Passus redaktionell ergänzt:

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 20.09.2016

Im Geltungsbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt würden.

Es wird darum gebeten, die bei Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten bzw. beschädigt würden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt über Baumstandorte und Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ des FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten. Es werde darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Sachbericht und Abwägung:

In der Begründung sind bereits allgemeine Hinweise diesbezüglich enthalten. Vorsorglich sollten die konkreten Angaben bezüglich der Versorgungsleitungen in Pkt. 10 der Begründung übernommen werden.

Behandlungsvorschlag:

Pkt. 10 der Begründung wird um folgenden Passus redaktionell geändert bzw. ergänzt:
Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 1989, der FGSV wird hingewiesen.

3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.09.2016

Nach einer Kurzdarstellung der Planung wird festgestellt, dass keine Angaben zum Baugrund und zur den Grundwasserverhältnissen vorliegen.

Das Plangebiet liege geomorphologisch im Bereich einer Jungmoräne. Der Untergrund sei an dieser Stelle möglicherweise nur bedingt geeignet für Versickerung. Der Ruhensdorfer Graben, der im Plan nicht eingetragen sei, verlaufe größtenteils verrohrt durch den Ort. Über die hydraulische Leistungsfähigkeit sei nichts bekannt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde der Planung zugestimmt. Es werde jedoch um Beachtung folgender Hinweise und Berücksichtigung in der Satzung gebeten:

Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Der Bachverlauf ist im Plan einzutragen.

Im Moränengebiet sei grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und der damit verbundenen Gefahr des Wassereindringens in Gebäude werde empfohlen, zusätzlich folgende Festsetzungen zum Objektschutz festzulegen:

- wasserdichte Ausführung der Unterkellerung (weiße Wanne). Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Festeröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- Festsetzung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude über GOK.

Sachbericht und Abwägung:

In der Planung sind bereits Hinweise zur Entsorgung des Oberflächenwassers enthalten. Ergänzend sollten diese noch um die vorgeschlagenen Angaben ergänzt werden. Die als Festsetzung vorgeschlagenen Formulierungen werden in der Begründung mit aufgenommen. Nach der Kommentierung zum § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis der Satzung notwendig und zweckmäßig sind. Deshalb sollten die o.a. Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes unter Pkt. 10 der Begründung ergänzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt. Der Graben- bzw. Verrohrungsverlauf wird im Plan nachrichtlich dargestellt.

Pkt. 10 der Begründung wird um folgenden Passus redaktionell geändert bzw. ergänzt: Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Folgende Punkte sind bei Planung und Ausführung zu beachten:

- wasserdichte Ausführung der Unterkellerung (weiße Wanne). Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Festeröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)

- Es wird empfohlen, die Oberkante Rohfußboden der Gebäude ausreichend hoch über der Geländeoberkante zu erstellen.

3.5 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 28.09.2016

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden bei Beachtung nachfolgender Auflagen keine Bedenken:

1. Flächen für die Feuerwehr

Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden/ sein (dies gilt ungeachtet des formalen Geltungsbereiches der Richtlinie, ob nun ausschließlich auf privatem Grund und/oder auch öffentlichem Grund).

2. Löschwasserversorgung/ Grundschatz

Für die Bereitstellung des ausreichenden Löschwassers durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt W405 zu beachten. Der bereitzustellende Grundschatz beträgt hier mindestens 48m³/h (800l/min) über zwei Stunden.

Die Abstände der Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum sollen 150m nicht überschreiten. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind erforderlichenfalls (zusätzliche) 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 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere im Winter zu bevorzugen.

Ggf. weitergehende Anforderungen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Vorschriften für die bestehenden Bebauungen bleiben unberührt. Ein möglicher „Bestandschutz“ ist zu beachten, soweit im Zuge vormaliger möglicher Baugenehmigung Zugeständnisse z. B. hinsichtlich erhöhter Löschwassermengen/ Hydranten gemacht wurden.

Sachbericht und Abwägung:

Die Entwicklungssatzung trifft keine Aussagen zu konkreten Bauflächen, sondern schafft Baurecht i.S.v. Bebauungsflächen. Die Zulässigkeit der Bebauung wird anhand von § 34 Abs. 1,2 BauGB beurteilt.

Insofern können in der Satzung keine Aussagen zum Brandschutz getroffen werden.

Vorsorglich soll zur Klarstellung des Sachverhalts ein entsprechender Passus in der Begründung ergänzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Pkt. 10 der Begründung wird um folgenden Passus redaktionell geändert bzw. ergänzt:

Der Grundschatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.

Feuerwehruzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3.6 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 20.09.2016, Eingang 29.09.2016

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.

Aus **baufachlicher** Sicht werde aufgrund der relativ großen Baukörper im Gebäudebestand sowie der zukünftigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB empfohlen, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude anzugeben. Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser nach Festsetzung § 4 könne die aus ortsplanerischen Gründen ungeünschte Erstellung von Geschosswohnungsbauten nicht verhindert werden.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werde vorgetragen, dass sich die Begründung sehr pauschal mit den immissionsschutzfachlichen belangen auseinandersetze. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Inkrafttreten der Satzung die Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB richte. Bei immissionsschutzfachlicher Relevanz bzw. im Konfliktfall seine Problemlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Weiter Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht würden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Sachbericht und Abwägung:

Die Anregungen aus baufachlicher Sicht hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohnungen sollte berücksichtigt werden, da eine Entwicklung in Richtung Geschosswohnungsbau aus ortsplannerischer Sicht unverträglich ist und zu Konflikten führen könnte. Insofern sollte die Satzung in § 4 entsprechend ergänzt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dies als redaktionelle Änderung durchgeführt werden.

Die Äußerungen aus immissionsschutzfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Behandlungsvorschlag:

§ 4 der Satzung wird um folgenden Passus redaktionell ergänzt:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 4 Wohnungen je Wohngebäude

3.7 Anregung der Verwaltung/Planer:

Aufgrund von Unklarheiten im Bauvortrag bezüglich der Definition Einzelhäuser gemäß Festsetzung Ziffer 4 der Satzung wird empfohlen, in der Begründung noch den Begriff und das Ziel dieser Festsetzung zu erläutern. Einzelhäuser sind im Gegensatz zu Doppel- oder Reihenhäusern allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge, die auch aus mehreren selbstständig benutzbaren baulichen Anlagen bestehen können. Es können auch mehrere Einzelhäuser auf einem Grundstück stehen, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten sind.

Behandlungsvorschlag:

Die Begründung wird in Pkt. 2 zur Klarstellung folgendermaßen redaktionell ergänzt:

Nach den Regelungen der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind gemäß geltender Rechtsprechung - im Gegensatz zu Doppel- oder Reihenhäusern - allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge, die auch aus mehreren selbstständig benutzbaren baulichen Anlagen bestehen können. Es ist auch zulässig, mehrere Einzelhäuser auf einem Grundstück zu errichten, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten sind.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen 3.1 bis 3.7, die nicht wesentlich in die Planung eingreifen, zu.

10 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwicklungssatzung Ruhensdorf Nr. 204 in der Fassung vom 11.10.2016 ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ergänzen bzw. zu ändern.

Die Entwicklungssatzung Ruhensdorf Nr. 204 in der Fassung vom 11.10.2016 ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ergänzen bzw. zu ändern.
Die Entwicklungssatzung wird in der geänderten Fassung vom 11.10.2016 als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Bauvoranfrage zum Anbau eines Appartements an das bestehende Einfamilienhaus im Kapellenweg 13, FINr. 519/9, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage zum Anbau eines Appartements an das bestehende Einfamilienhaus vor. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 81 – Kapellenweg.

Der bestehende Geräteschuppen an der Nord-Ost-Seite des Einfamilienhauses soll abgerissen und durch ein ebenerdiges, 47 m² großes Appartement ersetzt werden. Dies erfordert eine Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten nordöstlichen Baugrenzen. Diese Befreiung könnte erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist, sie den Grundzügen der Planung nicht widerspricht und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch den Anbau entsteht jedoch eine weitere Wohneinheit und somit wird gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg zu den bestehenden zwei Stellplätzen ein weiterer erforderlich. Aus Sicht der Antragstellerin wird kein zusätzlicher Stellplatz benötigt, da Sie allein das bestehende Wohnhaus nutzt und das geplante Appartement auch nur von einer Person bewohnt werden kann.

Hier gibt es zwei Lösungsmöglichkeiten:

1. Es kann eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung beantragt werden, der Stellplatz müsste aber abgelöst werden (5.112,92 Euro).
2. Der Stellplatz kann nicht auf dem Grundstück untergebracht werden, da der Bebauungsplan eine Zufahrt mit dem Auto bis zum Grundstück nicht vorsieht. Hier kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden, die vom Technischen Ausschuss ihre Zustimmung erfordert.

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer Diskussion über die Stellplatzproblematik stimmt der Technische Ausschuss der Bauvoranfrage und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu. Der Stellplatz soll auf dem eigenen Grundstück errichtet werden.

Beschluss:

Einstimmig befürwortet der Technische Ausschuss die Bauvoranfrage und stellt bei Einreichung des Bauantrages eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, in Aussicht.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit Stellplätzen statt der bestehenden Stallungen auf dem Grundstück FINr. 1727, Gmkg. Oberndorf, Englmeng 2**

 öffentlich
Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten anstelle des abzubrechenden Stallgebäudes. Hierzu liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor, mit dem der Antragsteller die Voraussetzungen und die Zulässigkeit des Bauvorhabens abklären möchte.

Englmeng wird inzwischen bauplanungsrechtlich als Innenbereich betrachtet und beurteilt sich demnach nach § 34 BauGB.

Im ehemaligen Betriebsleiterhaus, an das sich der Neubau anfügen soll, befinden sich derzeit insgesamt vier Wohnungen (genehmigt in 12/2013). Im neuen Wohngebäude sollen drei Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen sechs Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (5 StPl. für die Wohneinheiten und ein Besucherstellplatz).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheid zugestimmt werden, die Nutzung des Gebäudes fügt sich in die nähere Umgebung ein. Der Neubau sollte sich in der Kubatur am bestehenden ehemaligen Betriebsleiterhaus orientieren.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem geplanten Bauvorhaben zu und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzbaues einer Zimmereihalle mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FINr. 1505 und 1505/1, Gmkg. Ebersberg, Am Priel 16**

 öffentlich
Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau einer Abbund- und Lagerhalle anstelle des bestehenden Betriebsgebäudes sowie der Neubau eines Gebäudes samt Büro, Ausstellungsräumen und einer Betriebsleiterwohnung. Hierzu liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor, mit dem der Antragsteller die Zulässigkeit der geplanten Bebauung in diesem Umfang, unter der Berücksichtigung der Begründung für die Betriebserweiterung, prüfen lassen möchte.

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

Die neue Abbund- und Lagerhalle setzt sich aus zwei Bauteilen zusammen (15 m x 32,50 m + 12,50 m x 17 m = 700 m²). Der Bauherr begründet die Betriebserweiterung mit der nötigen Modernisierung, da sich das Berufsfeld des Zimmerers in den letzten Jahren stark verändert hat.

Die gängigen Abbundmaschinen haben eine Abmessung von ca. 8 m x 30 m, Fertigungstische für Wandelemente von Holzhäusern haben eine Größe von 12 m x 4 m. Zudem sind mehr Maschinen, Fahrzeuge und eine größere Lagerhaltung zur Vorfertigung

notwendig. Die bestehende Halle ist für diese Entwicklung nicht mehr ausreichend und soll deshalb durch einen Neubau ersetzt werden, um den Firmen-Standort langfristig zu sichern.

Die Betriebserweiterung umfasst zudem den Anbau eines Büro- und Ausstellungsgebäudes (E + 1, 8 m x 7 m, Wh 6,50 m) sowie ein Betriebsleiterwohnhaus (E + 1 + D, 9 m x 15 m, Wh 6,50 m).

Grundsätzlich ist die Betriebserweiterung gem. § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zulässig, wenn die bauliche Erweiterung des gewerblichen Betriebes im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Diskussionsverlauf:

Seitens der Ausschussmitglieder wurde die Erweiterung positiv diskutiert. Der Ausschuss stimmt dem Vorbescheid zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss:

Einstimmig befürwortet der Technische Ausschuss den Antrag auf Vorbescheid und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Windschutz und Ziertreppe auf dem Grundstück FINr. 740/22, Gmkg. Ebersberg, Hochfellenstraße 40

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung sowie einer Zier-Wendeltreppe vor. Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 40 – Südwest (Atriumhäuser).

Sowohl die Terrassenüberdachung als auch die Wendeltreppe befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Hierzu ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und beantragt.

Eine Befreiung für die Errichtung der Terrassenüberdachung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sie mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

Anders sehen wir dies in Bezug auf die Wendeltreppe. Durch die Wendeltreppe sind eine Begehung sowie eine Nutzung des Daches zur Freizeitgestaltung möglich. Von der Treppe und vom Dach aus ist nicht nur ein Einblick auf die Nachbargrundstücke möglich, sondern über die Lichtkuppeln der dort üblichen Bebauung auch in sensible Wohnbereiche wie Bad, WC oder Schlafzimmer des direkten Nachbarn.

Aus Gründen des Nachbarschutzes kann aus Sicht der Verwaltung diese Befreiung nicht erteilt werden. Zudem sehen wir die Grundzüge der Planung verletzt, da die Treppe die bebauungsplankonforme Sichtschutzmauer überragt.

Die Nachbarn haben den Bauvorhaben nicht zugestimmt bzw. haben ihr Veto schriftlich bei der Stadtverwaltung eingereicht.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Errichtung der Terrassenüberdachung samt der erforderlichen Befreiung zu.

10 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Die erforderliche Befreiung zur Errichtung der Zier-Wendeltreppe wird nicht erteilt und der Technische Ausschuss verweigert hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Bauantrag zum Teilabbruch des Wohnhauses und Errichtung von 2 Wohneinheiten mit Carport auf dem Grundstück FINr. 1025, Gmkg. Ebersberg, Schwabener Str. 10

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Teilabbruch des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von zwei neuen Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Durch die Erweiterung des Gebäudes entstehen insgesamt vier Wohneinheiten. Es fügt sich mit seiner Kubatur und seiner Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 7 Stellplätze nachgewiesen (6 Stellplätze und ein Besucherparkplatz sind gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg erforderlich).

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.

Friedenseiche VIII

Vorstellung des aktuellen Planungsentwurfs

a) Fassung des Einleitungsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 - Friedenseiche VIII -

b) Fassung des Auslegungsbechlusses TA 10.05.16 TOP 15

öffentlich

Sachverhalt:

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde die Planung für die Friedenseiche VIII unter Berücksichtigung der Anregungen von Bürgern und Stadträten vom Büro Wenzel weiterentwickelt.

Herr Wenzel erläutert den aktuellen Planungsstand, welcher als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen soll.

Diskussionsverlauf:

Nach der Vorstellung des aktuellen Planstandes, der Grundlage für den Bebauungsplan werden soll, wird unter den Ausschussmitgliedern eingehend diskutiert.

Grundsätzlich wird der Entwurf sehr positiv, in Bezug auf Dichte, Dachform und Platzierung zum Bestand im Osten bewertet.

Die Flexibilität im Bereich der Einfamilienhäuser (5 bzw. 6 Häuser) wird ebenfalls positiv gewertet.

Der Technische Ausschuss vertagt die Entscheidung über ein 4. Geschöß auf dem nördlichen Mehrfamilienhaus. Das 4. Geschöß soll aber in die Planung aufgenommen werden.

Seitens der Ausschussmitglieder wurde für die Straßenraumgestaltung und Abwicklung der Verkehrsführung für das Neubaugebiet und die bereits bebaute Friedenseiche gefordert einen Straßenplaner zu beauftragen.

Lediglich StR Ried äußert erhebliche Bedenken zur geplanten Bebauung.

Beschluss:

Anzahl der Einfamilienhäuser:

Der Technische Ausschuss stimmt für die Variante A 1 sechs Gebäude pro Reihe.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:

Höhe der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser:

Der Technische Ausschuss stimmt für 3 Geschöße im Planungsbereich.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:

Dachform:

Bei allen Ein- und Mehrfamilienhäusern stimmt der Technische Ausschuss für ein flachgeneigtes Pultdach.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:

Terrassen auf Garagendächern:

Der Möglichkeit, die Garagendächer als Terrassen zu nutzen, stimmt der Technische Ausschuss zu.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:

Einleitungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dafür den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 200 – Friedenseiche VIII – zu fassen.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:

Auslegungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss fasst den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 200 – Friedenseiche VIII -.

9 Ja : 1 Nein

TOP 11.

Bebauungsplan Nr. 51.1 Westliche Ulrichstraße II;

a) Vorstellung der Planentwürfe

b) Fassung des Auslegungsbeschlusses

öffentlich

Sachverhalt:

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

Herr Voith wurde durch die Stadt beauftragt, eine entsprechende Studie für eine verträgliche Nachverdichtung der Bebauung zu entwickeln. Er stellt die Entwürfe dem Gremium vor.

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer, positiver Diskussion kann der Beschluss gefasst werden.

Beschluss:

Auf der Grundlage der vorgestellten Planung soll der Bebauungsplan Nr. 51.1 – Westliche Ulrichstraße II - erstellt und ausgelegt werden.

9 Ja : 0 Nein

TOP 12.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Bgm. Brilmayer berichtet, dass die 5. FNP-Änderung –SO Schwabener Straße- vom Landratsamt Ebersberg genehmigt wurde und in den nächsten Tagen durch die Bekanntmachung rechtswirksam wird.

TOP 13.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Mühlfenzl bittet die Verwaltung beim Straßenbauamt Rosenheim Informationen über die Kosten, die Gründe der Rückstellung und den Zeitpunkt der Sanierung der Südumgehung (B304) einzuholen.

Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass das Straßenbauamt Rosenheim eine Sanierung der Dämme an der Brücke nach Oberlaufing noch in diesem Jahr vorsieht.

StR Otter äußert sich zu den denkmalpflegerischen Maßnahmen (Sockelsanierung) am Rathaus.

Bgm. Brilmayer weist auf die Sanierung und Genehmigung vor ca. 20 Jahren hin. Die jetzige Sanierung ist ein Austausch des damals aufgetragenen Putzes. Prof. Weber, der die Maßnahme betreut, ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Kontakt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:10 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:05 Uhr

Stadt Ebersberg, den 20.10.2016

Brilmayer
Sitzungsleiter

Mai (TOP 5-9)

Stalla TOP 4, 10-13)