

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 11. Juli 2017

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: TOP 1-10 Stöhr

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

zusätzlich anwesend:

SR Schedo	Zusätzliche Einladung	X		als Zuhörer
SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		als Zuhörer

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

Die Beratungsreihenfolge im nichtöffentlichen Teil wurde gegenüber der Ladung wie folgt geändert:

TOP 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 17, 11, 20, 21, 22

TOP 1.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage FINr. 597/58, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 18

öffentlich

Sachverhalt:

Auf dem vorgenannten Grundstück ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 185 – Beim Doktorbankerl.

Folgendes ist geplant:

Einfamilienhaus mit den Ausmaßen 11,99m x 9,99m (119,78 m²) - zulässig sind 120m²
Geschossfläche: 239,56 m²; zulässig 240m²
Wandhöhe: 571,80 m NHN (=5,85m); zulässig 571,80 NHN
Dachneigung: 22°; zulässig 22-28°
Stellplätze: 2 Stellplätze in der Doppelgarage

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1. Befreiung wegen Überschreitens der südlichen Baugrenze durch die Terrasse und den Balkon. Zur Begründung wird vorgetragen, dass dadurch eine erhebliche Steigerung der Wohnqualität erreicht werde.
2. Überschreitung der Grundflächenzahl um 29,75 m² wegen der Terrasse und des Balkons. Auch hier wird die Steigerung der Wohnqualität zur Begründung angeführt.
3. Unterschreitung des Mindestabstands von 3 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche. Zur Begründung wird vorgetragen, dass die Garage im Abstand von 2 Metern zum Haus errichtet werden soll. Dieser Raum soll als Durchgang dienen. Aufgrund der westlich davon schräg verlaufenden Grundstücksgrenze wird der Abstand geringfügig unterschritten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben hält im wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 – Beim Doktorbankerl ein.

Den beantragten Befreiungen kann nach Ansicht der Verwaltung das Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (keine Abstandsflächen berührt) mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Baugrenze kann durch die Terrasse sowie durch den Balkon überschritten werden. Die Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Terrasse fällt allerdings nicht unter den Gebäudebegriff. Anders verhält es sich beim Balkon; die Überschreitung beträgt hier 74 cm und ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche ergibt sich aus der Größe der Terrasse. Der Hauptbaukörper hält mit seinen Ausmaßen die zulässige Grundfläche ein. Insgesamt wird bei dem Bauvorhaben die gesamte zulässige Grundfläche von 240 m² nicht erreicht (es werden 219,22 m² erreicht). Insofern kann der Befreiung zugestimmt werden.

Die Unterschreitung des Mindestabstands der Garage von der öffentlichen Straße liegt lediglich im äußersten westlichen Bereich der Zufahrt und ist somit als geringfügig einzustufen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag wegen Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 597/58, Beim Doktorbankerl 18, in Ebersberg.

Den beantragten Befreiungen wird das Einvernehmen erteilt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 597/51, Gmgk. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 4

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt auf dem vorgenannten Grundstück den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. In dieser Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.07.2016, TOP 14 (nichtöffentlich) verwiesen.

Folgendes ist geplant:

Mehrfamilienhaus (6 WE) mit den Ausmaßen 11,99 m x 15,99 m (191,72 m²) – zulässig sind 180 m²

Geschossfläche: 383,4 m²; zulässig 360 m²

Wandhöhe: 572,87 m NHN (= 6,52m); zulässig 572,1 m NHN

Dachneigung: 35°; zulässig 22-28°

Stellplätze: 6 offene Stellplätze sind gemäß Bebauungsplan nachgewiesen (1 Stellplatz/WE)

Folgende Befreiungen/Abweichungen werden beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze von 1m im Osten
2. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe oben)
3. Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten – zulässig sind gemäß Bebauungsplan Nr. 185.1 – Beim Doktorbankerl 4 Wohneinheiten.
4. Erhöhung der festgesetzten Dachneigung sowie der Wandhöhe (siehe oben)
5. Befreiung von Einfriedungsverbot der Vorgartenzone im westlichen Bereich.
6. Geringfügige Abweichung von der Einhaltung der Abstandsfläche auf der Ostseite (geringfügige Überschreitung der Straßenmitte)

Zur Begründung der einzelnen Befreiungsanträge wird auf die Anlagen zur Sitzung verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Technische Ausschuss hat in der oben genannten Sitzung die damals gestellten Befreiungsanträge mehrheitlich befürwortet.

Der Überschreitung der Baugrenze kann zugestimmt werden. Nachbarliche Belange (Abstandsflächen) sind hier nicht betroffen. Diese Befreiung wurde bereits im Rahmen einer Besprechung im LRA Ebersberg vom 31.08.2016 in Aussicht gestellt.

Der damit einhergehenden Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung liegt nach Ansicht der Verwaltung unter der Erheblichkeitsschwelle und kann damit zugestimmt werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Erhöhung der Dachneigung sowie der Wandhöhe kann nach Ansicht der Verwaltung ebenfalls zugestimmt werden, da die Planung zwischenzeitlich speziell in diesem Bereich nochmals überarbeitet wurde. Die ursprünglich geplante Wandhöhenenerhöhung von 1,0 m

wurde nun auf 0,7m reduziert. Mit der Dachneigung von 35° wirkt das Gebäude insgesamt harmonischer. Die Vollgeschossgrenze wird eingehalten.

Als weiterer Grund für die Vertretbarkeit der Befreiungen wird das städtebauliche Ziel nach Schaffung von Wohnraum, insbesondere im sog. bezahlbaren Segment gesehen. Seitens der Stadt besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Schaffung von solchen Wohnungen.

Nachdem es sich um das einzige Mehrfamilienhaus im Baugebiet handelt, besteht insoweit ein gewisses Alleinstellungsmerkmal, so dass Bezugnahmen kaum möglich sind. Hinsichtlich der Abstandsfläche kann dieser Abweichung zugestimmt werden, da keine Überlagerung der Abstandsflächen des gegenüberliegenden Gebäudes vorliegt.

Diskussionsverlauf:

Die Planung wurde allgemein begrüßt. StRin Will fragte nach, ob auf dem Dach eine Fotovoltaikanlage errichtet wird. Dies wurde von der Verwaltung bestätigt.

StR Otter stellte fest, dass die städtebauliche Gestaltung durch die Überarbeitung nun angemessen ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag wegen Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 597/51, Beim Doktorbankerl 4, in Ebersberg.

Den beantragten Befreiungen wird das Einvernehmen erteilt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

a) Bauantrag zum Neubau einer Turnhalle auf dem Grundstück FINr. 850/7, Gmkg. Ebersberg an der Grundschule an der Flossmannstr.

b) Parkplätze Kompromisslösung

öffentlich

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag der Stadt Ebersberg behandelt den Neubau der Turnhalle und der Schülerbetreuung an der Grundschule an der Flossmannstraße.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und fügt sich nach allen Belangen der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist erschlossen.

Mit dem Bauantrag werden 2 isolierte Abweichungen beantragt:

- Abstandsfläche im Nord–Ost erstreckt sich überhalb der Straßenmitte
- Abstandsfläche im Süden überlagert sich mit Bestandsgebäude und Abstandsflächen des Gebäudes

Den beiden isolierten Abweichungen kann das Einvernehmen erteilt werden.

Begründung:

Die Abstandsflächen im Norden können auf Grund der Lage zur Straßenkreuzung nicht überlagert oder bebaut werden.

Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden beträgt grösser 5.00m, Gebäude und Grundstück sind im Eigentum der Stadt Ebersberg.

Bei der Erstellung des Antrages wurden die Stellplätze noch einmal überprüft und überplant. Aus Sicht der Verwaltung ist die Anordnung parallel zur Flossmannstraße für das Gesamtbild die verträglichere Lösung.

Die 3 Stellplätze, die zur Variante mit den Senkrechtparkplätzen weniger sind, können nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Herrn Käsbauer zwischen die bestehenden Eichen platziert werden. Somit wären gesamt 15 Stellplätze vorhanden, analog zur Variante mit den Senkrechtparkplätzen.

Diskussionsverlauf:

Seitens der Ausschussmitglieder wurde die Variante 5 mit 11 Längsstellplätzen an der Floßmannstrasse und 4 Längsstellplätze an der BGM Müller Str. positiv diskutiert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt einstimmig für die Variante 5 mit 15 Stellplätzen angeordnet als Längsparker entlang der Floßmannstraße.

10 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau einer Turnhalle auf dem Grundstück FINr 850/7, Gmk Ebersberg an der Grundschule an der Floßmannstrasse.

Den beantragten Befreiungen wird das Einvernehmen erteilt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

**Vorbescheid zum Erhalt einer kleinen Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück
FINR.1480/3,Gmkg. Ebersberg, Ludwigshöhe**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt wird ein Vorbescheid zum Erhalt der Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 1480/3, Gemarkung Ebersberg, Ludwigshöhe 1.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Weiterhin liegt es im Landschaftsschutzgebiet „Endmoränenzug“. Für den Betrieb einer Kfz-Werkstatt an dieser Stelle liegt nach Erkenntnissen der Verwaltung keine baurechtliche Genehmigung vor.

Das Landratsamt Ebersberg hat den Betreiber der Werkstatt aufgrund von durchgeführten Ortsteinsichten mit Schreiben vom 15.05.2017 aufgefordert, die Genehmigungsfähigkeit der Werkstätte im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens prüfen zu lassen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es ist somit ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben werden öffentliche Belange beeinträchtigt. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Er sieht für dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzung vor.

Der Belang nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB – Widerspruch zu einem Landschafts- oder sonstigen Plan – ist durch das Vorhaben beeinträchtigt. Hierzu zählen auch Landschaftsschutzgebietsverordnungen (OVG NW, Beschl. vom 15.08.2013 – 2 A 2521/12;

Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB, 8. Auflage, RdNr. 196 zu § 35 BauGB). Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Endmoränenzug zwischen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kirchseeon“ vom 14.08.1985.

Weiterhin ist durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet der Belang nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 beeinträchtigt.

Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 4 BauGB (sog. begünstigte Vorhaben) kommt nach Ansicht der Verwaltung nicht in Betracht, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt sind. Als Rechtsgrundlage käme § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Betracht. Die Aufgabe der früheren Nutzung des Gebäudes liegt allerdings schon mehr als sieben Jahre zurück. Die Werkstatt besteht in der Scheune schon seit dem Jahre 2001. Somit liegt die frühere Nutzung (Landwirtschaft) bereits seit ca. 16 Jahren zurück.

Die Erschließung des Vorhabens ist nicht gesichert. Es besteht weder ein Kanal- noch ein Wasseranschluss. In einer Kfz-Werkstätte ist davon auszugehen, dass auch ölhaltige Abwässer anfallen. Nach den Bestimmungen der städtischen Entwässerungssatzung (§ 16) müsste zu einer Grundstücksentwässerungsanlage ein Ölabscheider eingebaut werden. Auch dieser ist nach Erkenntnissen der Verwaltung nicht vorhanden.

Dem Antrag auf Vorbescheid kann aufgrund der o. g. rechtlichen Gründe das Einvernehmen nicht erteilt werden. Die Stadt steht allerdings in Verhandlungen mit dem Landratsamt, hinsichtlich einer weiteren Duldung der Nutzung bis zum Zeitpunkt einer endgültigen Aufgabe. Dabei wird allerdings klargestellt, dass ein Weiterbetreiben der Werkstatt durch einen Nachfolger definitiv ausgeschlossen wird.

Diskussionsverlauf:

StR Abinger sprach sich für eine Duldung der Anlage aus, solange der Betreiber noch tätig ist. StR Otter schloss sich dieser Ansicht an.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss lehnt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wegen Erhalts einer kleinen Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 1480/3, Gemarkung Ebersberg, Ludwigshöhe 1, in Ebersberg ab.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

6. FNP-Änderung - Westlich Haselbacher Weg;

a) Vorstellung der Planung

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.

öffentlich

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg fasste mehrheitlich in seiner Sitzung vom 28.07.2015 den Einleitungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes – westlich Haselbacher Weg. Planungsziel ist die Ermöglichung der Bebauung des Grundstücks FINr. 520/2, Gemarkung Ebersberg. Hierzu muss die Darstellung im Flächennutzungsplan von derzeit „Grünfläche“ in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Weiterhin soll auch der nördlich angrenzende Bolzplatz in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden, um diesen für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wird auf die Sitzung vom 28.07.2015, TOP 5, öffentlich verwiesen.

Der Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung liegt nun vor (siehe Anlage zur Sitzung). Der Technische Ausschuss ist gehalten, über die Billigung und Auslegung der Planung zu beraten und zu beschließen.

Das Verfahren wird, sofern beschlossen, im Parallelverfahren mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 81.2 – Kapellenweg II, durchgeführt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Billigung des Entwurfes der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.04.2017 und empfiehlt auf Basis dieses Entwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

8 Ja : 2 Nein

TOP 6.

Bebauungsplan Nr.81.2 - Kapellenweg;

a) Vorstellung der Planung

b) Billigung- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

öffentlich

Sachverhalt:

Zu a):

In vorgenannter Sache legt das Architekturbüro Feierer-Kornprobst den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81.2- Kapellenweg II vor. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.07.2015 (TOP 10, öffentlich) gefasst. In der Sitzung vom 10.05.2016 (TOP 2, öffentlich) wurde dem Bebauungsvorschlag mit vier Wohneinheiten mehrheitlich (8: 2) zugestimmt.

Herr Architekt Feierer-Kornprobst stellt die Planung dem Technischen Ausschuss vor und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Der Entwurf sieht nun 4 Baukörper als Einzelhaus (Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit) vor. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf der als Anlage den Sitzungsunterlagen beiliegt.

Mit dem Bebauungsplan soll auch der nördlich an das Baugrundstück grenzende Bolzplatz planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu wurde im Rahmen der Planerstellung die zu erwartende Immissionsbelastung sowohl aus dem Bolzplatz als auch aus der nordwestlich angrenzenden Kindertagesstätte (Kraxelbaum) berechnet und beurteilt. Die KITA unterliegt dem KJG (Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen), wonach die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die schalltechnische Einschätzung wurde dennoch angesetzt, dass sich sämtliche 87 Kinder für 4 Stunden im Garten aufhalten. Der Richtwert wird eingehalten.

Beim Bolzplatz wird ebenfalls von eine Anlage nach KJG ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte unter Anwendung der 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ohne die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Immissionsrichtwert (IRW; 18. BImSchV) von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden kann, wenn für $\leq 3 \frac{1}{2}$ Stun-

den in der Zeit vom 7 – 22 Uhr ständig 25 Kinder dort bolzen. Mit den vom Jugendamt genannten 8 Kindern kann der IRW auch eingehalten werden, wenn ständig 8 Kinder vor Ort sind. In der Summe ist mit dem Kindergarten mit keiner nennenswerten Erhöhung der Immissionsbelastung zu rechnen.

Um den Bolzplatz auch in der Zukunft nicht einzuschränken, wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, im Bebauungsplan festzusetzen, dass an den Nordfassaden der beiden östlichen Häuser keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind. Alternativ dazu können auch bauliche Maßnahmen (verglaste Vorbauten, Wintergärten, Prallscheiben usw.) mit einer Tiefe von > 0,5m vor dem geöffneten Fenster vorgesehen werden. Da der Bolzplatz (mangels Flutlicht) nachts nicht genutzt wird, können Schlafräume davon ausgenommen werden. Der Bebauungsplanentwurf hat diesen Punkt in den Festsetzungen A.7.5 und C.10.1 berücksichtigt.

Hinsichtlich des Baumbestandes wurden ebenfalls im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Hierzu wird auf das beiliegende Gutachten verwiesen. Die Anforderungen an den Baum- und Artenschutz werden im Bebauungsplan (Festsetzungen Kap. 4) berücksichtigt.

Der Grundstückseigentümer hat zu dem vorliegenden Entwurf mit E-Mail vom 27.06.2017 Stellung genommen (siehe Anlage).

Aus Sicht des Planers und der Verwaltung sind zu den Änderungswünschen folgende Anmerkungen/Empfehlungen veranlasst:

Dachausbau:

Grundsätzlich können die Überlegungen zum Dachausbau auch nach den Regelungen des Planungsvorschlags vom 22.05.2017 umgesetzt werden.

Um zu vermeiden, dass 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen und damit über die zusätzlichen erforderlichen Stellplätze eine weitere Versiegelung des Bodens erfolgt, wird empfohlen, eine Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen, dass nur 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Es ist zwar dann keine eigene Wohnung („Einliegerwohnung“) möglich, man kann aber mit dieser Lösung die Wünsche des Antragstellers, von mehreren Generationen unter einem Dach weitgehend berücksichtigen.

Wandhöhe und Dachneigung:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81 – Kapellenweg ist eine Wandhöhe von 6,40 m für das innen liegende Grundstück und eine Wandhöhe von 5,50 m für die am Ortsrand gelegenen Grundstücke festgesetzt.

Die Wandhöhe ist dabei jeweils auf OK natürliches Gelände bezogen.

Im vorliegenden Vorentwurf ist eine Wandhöhe von 6,0 m ab OK FFB EG vorgesehen, d.h. die tatsächliche Wandhöhe kann noch höher ausfallen, wenn der Erdgeschossfußboden über dem Geländeniveau, wie es i.d.R. vom WWA empfohlen wird, liegt.

Die Dachneigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beträgt 28° bis 30°.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und des bestehenden städtebaulichen Umfeldes sollte die vorgeschlagene Wandhöhe von 6,0 m beibehalten werden. Bezüglich der Dachneigung wird vorgeschlagen, die Festsetzung des rechtsverbindlichen B-Plans von 28° - 30° zu übernehmen.

Ortsrandlage:

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht nur derzeit, sondern auch in Zukunft Ortsrandlage bleibt und keine weitere Bauentwicklung nach Norden erfolgen wird.

Die grüne Kulisse der Bestandsbäume trägt zur landschaftlichen Einbindung des Plan- gebiets in die freie Landschaft bei, bietet aber keine städtebauliche Begründung oder Rechtfertigung, um eine höhere Baudichte zu ermöglichen.

Wendemöglichkeit/Erschließung:

Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Wendemöglichkeit nicht nur für Lastwagen oder Müllfahrzeuge geeignet sein muss, sondern auch für die Feuerwehr.

Nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ist eine Aufstellfläche von ca. 7 x 12 m erforderlich.

Der Vorschlag des Antragstellers sieht eine Zufahrtsbreite von 6 m vor. Es müsste also noch zusätzlich ein Bereich von 1 m Breite und 12 m Länge freigehalten werden, um die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr nachweisen zu können.

Aufgrund der Garagenzufahrten und der freizuhaltenden Flächen für die Müllabfuhr und die Feuerwehr ist beim Vorschlag des Antragstellers eine Lagerung des Schnees im Rahmen des Winterdienstes eher problematisch zu sehen.

Von seitens des Planers/Verwaltung wird daher die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Lösung mit einem Wendehammer vorgesehen. Diese Flächen würden dann als öffentli- che Ortsstraße gewidmet. Aus dem Baugrundstück wären dann ca. 430 m² an die Stadt abzutreten.

Alternativ wäre eine Verkehrsfläche als öffentlicher Eigentümerweg denkbar, der ab der Kapelle beginnen könnte. Der Haselbacher Weg würde in jedem Fall öffentliche Orts- straße bleiben. Die Straßenbaulast sowie die Verkehrssicherungspflicht (Schneeräumen etc.) liegt dann bei den jeweiligen Eigentümern. Die Benützung des Weges ist für die ge- samte Öffentlichkeit gestattet, d. h. jedermann darf auf dem Weg ohne Einschränkungen, sofern sich aus der Widmungsverfügung nichts anderes ergibt, gehen, fahren usw. Die Stadt übernimmt dann keinerlei Arbeiten mehr an dieser Straße. Für die öffentliche Ver- bindung wäre ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Die Fläche, die heute im Eigentum der Stadt steht (FINr. 519/4; 252 m²) müsste dann durch den Antrag- steller erworben werden. Alternativ dazu könnte das städtische Grundstück als Wegeflä- che oder auch als Grünstreifen im Eigentum der Stadt verbleiben. Die notwendige Er- schließung für das Baugebiet müsste dann entsprechend weit nach Nordwesten – in das Grundstück FINr. 520/2 – verlegt werden. Nachteil bei diese Lösung ist allerdings, dass eine weitere Versiegelung der Fläche durch Verkehrsanlagen entsteht.

Aus Sicht der Verwaltung wird daher die Variante „Eigentümerweg“ bevorzugt. Zum ei- nen kommt man den Wünschen des Antragstellers damit weitgehend nach. Zum anderen entsteht bei der Stadt keine neue Unterhaltslast für das neue Straßenstück.

Zur Regelung der Erschließungsfragen wird mit dem Grundstückseigentümer ein Er- schließungs- und städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag werden die einzelnen Fragen im Detail geregelt. Der Vertragsentwurf wird vor Abschluss dem Tech- nischen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Technische Ausschuss ist nun gehalten über folgende Fragen eine Entscheidung zu treffen.

1. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
2. Regelung zum Dachgeschossausbau
3. Festlegung der Wandhöhe und der Dachneigung
4. Festlegung der Erschließungsvariante

Zu b):

Bei entsprechender Beschlussfassung zu den vorgenannten Punkten können die Änderungen durch den Planer eingearbeitet werden. Der Planentwurf kann zusammen mit dem Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung anschließend im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung) ausgelegt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde im Ausschuss eingehend beraten. StR Abinger und Schechner fragen nach der lärmtechnischen Situation des Bolzplatzes. Die Verwaltung erläutert, dass bei der schalltechnischen Untersuchung eine rechnerische Grundlage gewählt wurde, um für den Betrieb des Bolzplatzes auf der sicheren Seite zu liegen. Die Nutzung des Bolzplatzes, so wie sie heute stattfindet, stellt in Kombination mit den Festsetzungen im Bebauungsplan lärmtechnisch kein Problem dar.

StR Schechner fragt nach, ob die Bepflanzung an der Grundstücksgrenze zum Kindergarten mit einer Erhaltungsbindung versehen werden kann, da die Bepflanzung der Beschattung des Kindergartenfreibereichs dient. Nach Auskunft des Planers wäre dies möglich.

3. Bürgermeister Riedl sprach sich dagegen aus; man könne dem Bauherrn nicht die Beschattung des Kindergartengrundstücks auferlegen. Weiterhin war er der Ansicht, dass Einliegerwohnungen möglich sein sollten. Nach Auskunft des Planers lösen zusätzliche abgeschlossene Wohnungen weiteren Stellplatzbedarf aus. Im Extremfall wären dann auf dem Grundstück 8 Wohneinheiten mit der entsprechenden Anzahl an Stellplätzen vorhanden.

StRin Will wies daraufhin, dass es sich hier um ein Filetstück handelt. Sie wies auf die hohe Bedeutung des Naturschutzes hin und stimmte in vielen Punkten mit der saP nicht überein. Sie führte aus, dass trotz Schutzmaßnahmen während der Bauphase eine Eliminierung von Arten zu befürchten ist. Die Versiegelung sei zu hoch und schließlich würde die Fotosynthese durch die Fällung von Bäumen eingeschränkt. Sie bezweifelte die Wirksamkeit von Umsiedlungsmaßnahmen bei den Fledermäusen sowie den Erhalt der Höhlenbäume. Sie wäre, nachdem die umliegende Bebauung ohnehin stark verdichtet sei, allenfalls mit einer Erweiterung des bestehenden Wohnhauses einverstanden.

StRin Platzer forderte, dass die 4 Wohneinheiten strikt eingehalten werden. Auf den Baumschutz soll hier besonders geachtet werden.

StR Goldner kritisierte die Flächenversiegelung für die Erschließung. Eine Privatstraße wäre nach seiner Ansicht besser. Er befürwortete auch nur eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses.

StR Otter sprach sich dafür aus, die ortsbildprägenden Bäume auf der Nordseite des Grundstücks zu erhalten. Er schlug vor, im Bebauungsplan den Versiegelungsgrad vorzugeben. Der Planer teilt mit, dass dies im Bebauungsplanentwurf mittels Festsetzungen für die Zufahrten und Stellplätze bereits erfolgt ist (wasserdurchlässige Flächen, Rasengitter etc.).

Beschluss:

Zu a):

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81.2 – Kapellenweg II in der Fassung vom 04.07.17 und stimmt diesem Entwurf zu.

Die Dachgeschosse können zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Es wird festgelegt, dass pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist.

Die Wandhöhe wird mit 6,0 m festgelegt. Die Dachneigung wird, wie im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 81 – Kapellenweg, mit 28° - 30° festgelegt.

Als Erschließungsvariante wird die Lösung öffentliche Straße festgelegt.

Zu b):

Der Technische Ausschuss billigt den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 81.2 – Kapellenweg II in der Fassung vom 04.07.17 mit den heute beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und den Bebauungsplan hierfür für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

8 Ja : 2 Nein

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 19.3 - Südwest - Wendelsteinstraße Ost; Vorstellung des Vorentwurfes und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 20.09.2016. Der TA hat aufgrund der Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Wohnhäusern die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 – Südwest – Wendelsteinstraße Ost beschlossen.

Eine vom Grundstückseigentümer unterzeichnete Vereinbarung über die Übernahme der Planungskosten liegt vor.

Herr Architekt Feirer-Kornprobst legt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Sitzung vor und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Auf die Anlage zur Beschlussvorlage wird verwiesen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf kann der Antragsteller seine Bauwünsche erfüllen. Die im Ausschuss monierte Riegelwirkung bei den Garagen wurde aufgelöst. Aus Sicht der Verwaltung gibt es zu dem Bebauungsplanentwurf keine Anmerkungen mehr.

Es wird empfohlen, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung durchzuführen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Diskussionsverlauf:

StR Otter wies daraufhin, dass sich das Vorhaben im Hanggelände befindet. Zur genaueren Beurteilung der Wandhöhen beantragt er die Vorlage eines Höhenmodells im Maßstab M = 1: 500.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bebauungsplanentwurf Nr. 19.3 – Südwest – Wendelsteinstraße Ost in der Fassung vom 27.06.2017 und stimmt diesem Entwurf zu.

Dem Grundstückseigentümer wird aufgegeben, ein Höhenmodell mit entsprechendem Umgriff im Maßstab M= 1: 500 vorzulegen.

Der Technische Ausschuss billigt den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 19.3 – Südwest – Wendelsteinstraße Ost in der Fassung vom 27.06.2017. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Bebauungsplan Nr. 202 westlich Haggenmillerstraße;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 08.03.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 202 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 24.03.2017 bis 24.04.2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.05.2017 bis 26.06.2017 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.2 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.3 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.4 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.5 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.6 Stadt Grafing
- 1.7 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.8 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.9 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.10 Regionaler Planungsverband München
- 1.11 Stadt Ebersberg, Kinder Jugend und Familie
- 1.12 Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg
- 1.13 Kath. Pfarramt, Ebersberg
- 1.14 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.15 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.16 Landkreis Ebersberg, Landrat
- 1.17 Landkreis Ebersberg, Liegenschaftsverwaltung und Wirtschaftsförderung
- 1.18 Abfallwirtschaft und Kreisstraßen
- 1.19 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.20 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.21 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 1.22 Energie Südbayern GmbH, Traunreut

- 1.23 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.24 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.06.2017
- 2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.06.2017, (per E-Mail)
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.05.2017
- 2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 22.06.2017 (per E-Mail)
- 2.5 Evang.-Luth. Pfarramt, Ebersberg, Schreiben vom 16.05.2017
- 2.6 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Schreiben vom 01.06.2017
- 2.7 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 21.06.2017
- 2.8 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 06.06.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.06.2017
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 24.05.2017

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.06.2017

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Unter Hinweis auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 26.04.2017 werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Anregungen oder Einwände geäußert.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Die Vorkehrungen zum Artenschutz, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, werden begrüßt.

Es wird aber dennoch darauf hingewiesen, dass die acht Rotdornbäume entlang der Floßmannstraße aufgrund ihrer straßenbildprägenden Bedeutung und der naturschutzfachlich herausragenden Bedeutung erhalten und nicht durch Neupflanzungen ersetzt werden sollten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht bezüglich der Rotdornbäume ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragen und behandelt worden. Da sich keine neuen Aspekte ergeben haben, wird im Rahmen der Abwägung auf die Stellungnahme vom 09.05.2017 zu diesem Punkt verwiesen: *Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung hat sich die Stadt Ebersberg dafür entschieden, das in diesem Bereich bestehende innerörtliche Flächenpotential für die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums zu nutzen und eine*

bauliche Ausnutzung des Grundstücks bis knapp unter die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zuzulassen. Im Mittelpunkt der planerischen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 202 steht damit die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse junger Familien und älterer Menschen, die auf einen zentralen Wohnstandort mit guter Infrastrukturausstattung in der unmittelbaren Umgebung angewiesen sind. Die Umsetzung dieser Planungsziele führt leider dazu, dass der Gehölzbestand auf dem Grundstück nicht erhalten werden kann. Da die notwendigen Stellplätze nur in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen, kann sich diese bis an die Grundstücksgrenze zur Floßmannstraße erstrecken. Die acht Rotdornbäume können demzufolge aus bautechnischen Gründen (Herstellung der Baugrube, Herstellung der Tiefgarage) nicht mit einer verpflichtenden Erhaltungsbindung versehen werden. Für Vogelarten, die an Gehölzen brüten, stehen indes in der unmittelbaren Umgebung gleichwertige Ersatzhabitate in einem genügenden Ausmaß zur Verfügung, so dass durch den Verlust dieser 8 Bäume keine erheblichen negativen Auswirkungen auf lokale Populationen zu erwarten sind. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist insoweit nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

Abstimmung: 10: 0

3.2 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 24.05.2017 (per E-Mail)

Es wird darauf hinweisen, dass die Stellungnahme vom 27.03.2017 weiterhin ihre Gültigkeit behält:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Anlagenteile der Bayernwerk AG befänden oder neue zu erstellen seien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sei es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB seien Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden könnten

Um weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten.

Stellungnahme:

Da sich keine neuen Aspekte ergeben haben, wird im Rahmen der Abwägung auf die Stellungnahme vom 09.05.2017 zu diesem Punkt verwiesen:

Die Hinweise bezüglich Versorgung und Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan unter Hinweise D)11 enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

Abstimmung: 10: 0

Beschluss:

Satzungsbeschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 11.07.2017 zu Eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 202 „Westlich Hagenmillerstraße“ in der Fassung vom 11.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

TOP 10. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Schechner fragt an welche Auswirkungen/Konsequenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe in Rinding zu befürchten sind, sollte die Festlegungssatzung beschlossen werden.

3. Bürgermeister Riedl wies daraufhin, dass ein Grundeigentümer in Rinding die Landwirtschaft wieder neu beleben möchte.

Die Verwaltung erläuterte, wie bereits in der TA-Sitzung vom 27.06.2017, dass aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des BayVGH das Abwägungsgebot auch für die Festlegungs-/Entwicklungssatzungen anzuwenden ist, was bedeutet, dass mögliche Immissionskonflikte zwischen der immissionsträchtigen landwirtschaftlichen Tierhaltung und Wohnen hinreichend bewältigt werden müssen. Es wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, zu diesem Punkt zunächst eine Stellungnahme des Landratsamtes einzuholen, um die Fragen des Immissionsschutzes abzuklären. Diese Vorgehensweise liegt auch im Interesse des Antragstellers, um ihn zunächst vor hohen Gutachterkosten zu schützen. Sobald die Stellungnahme vorliegt wird die Verwaltung wieder berichten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:25 Uhr

Stadt Ebersberg, den 24.07.2017

Brilmayer
Sitzungsleiter

TOP 1-10 Stöhr

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung:

- Wasserleitungsneubau in der Hochfellnstraße und in Langwied;
Vergabe der Bauarbeiten
- Kanalsanierung 2017;
Vergabe der TV-Befahrung
- Kreisklinik Personalwohnbau;
Auftragsvergabe Verfahrensbegleitung
- Nahwärme Schulen Balde- und Floßmannstraße;
Bildung einer Arbeitsgruppe
- Waldsportpark Ebersberg;
- Neubau des Umkleide- und Kabinentracktes;
Vergabe der Architeketenleistungen der Leistungsphasen 2 u. 3