

1. **Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Hohmann stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. **Bauanträge und Bauvoranfragen**

1. Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Befreiungen;

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen,
Karlsbader Str. 21, Flst.Nrn. 949/58, 949/86, 949/87;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Baugrundstück Karlsbader Strasse 21 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 22 „Bachleiten“ sowie der dazugehörigen Ortsvorschrift.

Das Grundstück hat eine Größe von 652 m². Das Doppelhaus ist mit einer überbaubaren Fläche von 156,80 m² geplant. Incl. Terrassen und Vordächer beträgt die überbaubare Fläche 223 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,34. Die Grundfläche mit Nebenanlagen (Garage, Zufahrten und Stellplätze) beläuft sich auf 269 m². Die gesamte GRZ beträgt somit 0,41. Die GRZ wird somit gemäß BauNVO eingehalten. Die GFZ ist mit 0,47 angegeben. Die Obergrenze von 1,2 laut BauNVO wird daher nicht überschritten.

Das Gebäude ist geplant mit KG, EG, OG und DG. Das Kellergeschoss sowie das Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes ergibt für die 2 Wohneinheiten insgesamt 4 Stellplätze.

Diese werden durch 2 Außenstellplätze und 2 Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften werden laut Angabe des Antragstellers bis zur Sitzung nachgereicht.

Durch das Bauvorhaben mit den geplanten Vorbauten werden folgende Befreiungen beantragt:

1. **Befreiung von Art. 3 der Ortsvorschrift zu B-Plan Nr. 22 – An den Giebeln können Dachüberstände bis zu 25 cm an den Traufseiten bis zu 40 cm zugelassen werden.**
 - Überschreitung der Dachüberstände an der Giebelseite um 35 cm und an der Traufseite um 40 cm.

Begründung des Architekten:

Zum Schutz der Fassade wird ein größerer Dachüberstand geplant. Dieser Dachüberstand ist nicht unüblich in diesem Bereich; das gegenüberliegende Wohngebäude sowie mehrere neuere Häuser überhalb der Straße haben auch einen größeren Dachüberstand als in der Ortsvorschrift zum B-Plan vorgegeben. Ebenso verhält es sich mit der Dachneigung, der überwiegende Teil der Häuser in der Karlsbader Straße hat eine flachere Dachneigung.

2. **Befreiung von Art. 4 der Ortsvorschrift zu B-Plan Nr. 22 – Änderung der Geschossigkeit.**
 - Statt EG und ausgebautes DG soll EG + OG und ausgebautes DG entstehen.

Begründung des Architekten:

Die Gebäude in der näheren Umgebung sind in der Regel E+1+D

3. Befreiung von Art. 5 der Ortsvorschrift zu B-Plan Nr. 22 – Änderung bzgl. der Erdgeschossfußbodenhöhe.

- Statt Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 30 cm an dem höchsten Geländeanschnitt, ist die Fußbodenhöhe an dem höchsten Geländeschnitt nur 6 cm über Gelände

Begründung des Architekten:

Um die Sockelhöhe und damit die Anzahl der Zugangstreifen – unter Berücksichtigung des bestehenden Geländeverlaufs – möglichst gering zu halten ist die Höchstdifferenz am höchsten Geländeschnitt 6 cm. Auch um den Terrassenaustritt stufenlos zu gestalten.

4. Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze.

- Überschreitung der Baugrenze – auf der Westseite um 3,98 m (Gesamtüberschreitungsfläche 42,20 m²)

Begründung des Architekten:

Der Bebauungsplan von 1955 geht noch von anderen Grundstückseinteilungen aus. Dieser sieht eine geschlossene Bebauung über die Fl. Nr. 949/58 und Fl. Nr. 949/57 vor. Auf Grund der erfolgten Grundstücksteilung ergibt sich die Verschiebung des Baukörpers über die westliche Baugrenze. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist z.B. auch beim südlichen Nachbar erfolgt. Die Abstandsflächen entsprechend der BayBO Art. 6 werden eingehalten.

Laut Hinweis des Landratsamtes vom 02.03.2017 hat die Ortsvorschrift vom 24.08.1955 keine Gültigkeit mehr!

Als Vorschrift im Sinne des Art. 77 Abs. 1 LStVG 1957 war die Geltungsdauer ab dem Inkrafttreten des LStVG am 01.01.1957 (vgl. Art. 79 LStVG 1957) auf einen Zeitraum von höchstens zwanzig Jahren nach Inkrafttreten der Ortsvorschriften beschränkt.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für das Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Karlsbader Strasse 21, das gemeindliche Einvernehmen.

Folgender erforderlicher Befreiung von dem B-Plan 22 „Bachleiten“ wird zugestimmt.

- Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite um 3,95 m
Die Gesamtüberschreitungsfläche beträgt 42,20 m²

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	1

2. Bauantrag mit Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Neubau eines Logistikzertes (Halle 18), Im Wiegenfeld 10, Flst.Nr. 942/1

Sachvortrag:

- Bisheriger Beschluss: Auf lfd. Nr. 2.1 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 22.11.2016 wird verwiesen.

Der Antrag auf Neubau eines Logistikzertes (Halle 18) wurde in der Sitzung des Haupt- und

Bauausschusses am 22.11.2016 abgelehnt. Im Gremium bestand Einigkeit darüber, dass für eine erneute Beratung die im Protokoll aufgeführten Fragen / Punkte noch zu klären sind.

Der Antragsteller bzw. der beauftragte Architekt hat die zu klärenden Punkte aufgearbeitet und uns entsprechende Unterlagen vorgelegt:

Gefahr der Bodenverschmutzung:

Es liegt uns eine Bestätigung des Antragstellers vor, die aussagt, dass in der zu errichtenden Leichtbauhalle (Halle 18) Fertigteile im trockenen Zustand in Gitterboxen gelagert werden sollen. An diesen Teilen würden keine wasser- oder umweltgefährdenden Stoffe haften. Eine Lagerung anderer Gegenstände in dieser Leichtbauhalle sei nicht beabsichtigt. Der Umschlag der Ware finde in der gleichen Form wie auf dem übrigen Werksgelände statt und stelle aus Sicht des Bauherrn keine höhere Gefährdung dar. Es wird bestätigt, dass eine Gefährdung für eine Bodenverschmutzung nicht bestehe.

Beauftragung der vom Antragsteller angebotenen Ersatzpflanzung im Genehmigungsbescheid:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg ist eine diesbezügliche Beauftragung im Baugenehmigungsbescheid nicht möglich. Als Möglichkeit der Sicherung einer Ersatzpflanzung wurde die Eintragung einer Grunddienstbarkeit genannt.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die im beigefügten Plan dargestellten ca. 205 m² Ersatzpflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, wurde bereits vom Antragsteller einem Notariat in Auftrag gegeben und ist in Bearbeitung.

Ableitung des anfallenden Regenwassers (Dachflächen):

Am 02.03.2017 wurden unserem Bauamt ein Entwässerungsplan sowie eine Ergänzung zur wasserrechtlichen Erlaubnis in 3-facher Ausfertigung vorgelegt.

Die Entwässerung der Dachfläche soll lt. Entwässerungsplan sowie der Ergänzung zur wasserrechtlichen Erlaubnis, über die Dachrinne und Fallrohre in ein RW-Kanalsystem, das an einen vorhandenen Absetzschacht mit Tauchwand angeschlossen werden soll, erfolgen. Von dort wird der Abfluss in das vom Grundstück südlich gelegene, bereits vorhandene Regenrückhaltebecken mit Drosselabfluss in den Vorfluter, den Gigginger Bach, eingeleitet werden.

Die Asphaltfläche ist geplant über die Längs- und Querneigung breitflächig über die belebte Bodenzone in das Grundwasser zu entwässern.

Die entsprechenden Berechnungen liegen der vorgelegten Ergänzung zur wasserrechtlichen Erlaubnis bei.

Der Antrag auf wasserrechtliche Zustimmung zur Ergänzung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist vom Landratsamt Ebersberg, Untere Wasserrechtsbehörde, zu prüfen und zu genehmigen.

Festsetzungen zur Baudichte:

Die für das Baugrundstück im Bauquartier „GE“ festgesetzten Baumassenzahlen werden lt. der am 03.03.17 eingegangenen Berechnung des Architekten eingehalten.

Bei einer Grundstücksfläche von 6.967,44 m² und einer geplanten Grundfläche (Gebäude + asphaltierte Fläche) mit 2.007,29 m² errechnet sich eine GRZ von 0,29. Lt. Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 zulässig.

Die Geschossfläche wird mit 709,26 m² und einer GFZ von 0,1 angegeben. Zulässig für

dieses Bauquartier ist eine GFZ von 0,5.

Beschluss:

Vonseiten des Antragstellers bzw. des Architekten wurden die offenen Fragen entsprechend beantwortet und die hierfür erforderlichen Unterlagen vorgelegt.

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt für den Neubau des Logistikzertes (Halle 18) das gemeindliche Einvernehmen.

Für die bereits in der HBA-Sitzung am 22.11.2016 beschriebenen erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans

„1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd“ bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzbepflanzung bei entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die beschriebene Ersatzbepflanzung wird zugestimmt.

Hinweis: Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten zu prüfen, ob die generelle Größenordnung der Rückhaltebecken noch ausreichend sind für unsere Regenmengen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

3. Antrag auf Vorbescheid;

Neubau eines Mehrfamilienhauses,
Königsberger Str. 1, Flst.Nr. 954
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

- Bisherige Beschlüsse: Auf lfd. Nr. 2.4 der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 24.01.2017 wird verwiesen.

Für den Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Königsberger Str. 1, Flst.Nr. 954 wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 24.01.2017 bei der Endabstimmung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 02.03.2017 teilt uns das Landratsamt Ebersberg Folgendes mit:

„Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass das beantragte Vorhaben zulässig ist und der beantragte Vorbescheid erteilt werden muss. Die Gründe hierfür möchten wir Ihnen im Folgenden darlegen:

In Ihrem Schreiben teilten Sie mit, dass Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens u.a. die Vielzahl der beantragten Befreiungen, insbesondere die Überschreitungen der Baugrenzen und der festgesetzten Baumassenzahlen gewesen seien. Ferner sei bemängelt worden, dass die erforderlichen Stellplätze im Antrag nicht nachgewiesen wurden.

Hierzu möchten wir zunächst anmerken, dass nach Art. 71 Satz 1 BayBO auf schriftlichen Antrag zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen schon vor Einreichung des Bauantrags ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden kann. Die Frage, wie viele Stellplätze für das beantragte Vorhaben nachzuweisen sind, war nicht Gegenstand des o.a. Vorbescheidsantrages und kann daher auch nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens sein.

Im Hinblick auf die beantragten Befreiungen ist zu berücksichtigen, dass vergleichbare Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bachleiten“ in der Vergangenheit bereits (mehrfach) zugelassen wurden. So wurde zum Beispiel unmittelbar auf dem benachbarten Grundstück Flnr. 949/105 der Gemarkung Markt Schwaben ein Gebäude fast vollständig außerhalb des Bauraumes errichtet.

Auch ergeben sich für mehrere weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sogar höhere Geschossflächenzahlen als für das Baugrundstück selbst (konkret für Flurnr. 949/105 eine GFZ von ca. 0,98).

Verschiedene Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung finden sich im Baugebiet ebenfalls.

Es ist nicht erkennbar, warum für die beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beim gegenständlichen Bauvorhaben keine Befreiungen zugelassen werden könnten. Grundzüge der Planung wären dadurch jedenfalls nicht berührt. Auch wäre die Erteilung der Befreiungen städtebaulich im Blick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Bezugsfälle städtebaulich vertretbar. Nachbarlich Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, insbesondere werden die erforderlichen Abstandsflächen nach Westen eingehalten. Zu berücksichtigen ist schließlich auch das Alter des Bebauungsplanes, der zuletzt im Jahr 1965 für den Teilbereich, in dem sich das Vorhaben befindet, geändert wurde.

Ergänzend möchten wir noch darauf hinweisen, dass die Ortsvorschrift vom 24.08.1955 keine Gültigkeit mehr besitzen. Als Vorschrift im Sinne des Art. 77 Abs. 1 LStVG 1957 war die Geltungsdauer ab dem Inkrafttreten des LStVG am 01.01.1957 (vgl. Art. 79 LStVG 1957) auf einen Zeitraum von höchstens zwanzig Jahren nach Inkrafttreten der Ortsvorschriften beschränkt.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Bauvorbescheid Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Königsberger Str. 1, Fl.Nr. 954 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

3. **Informationen und Anfragen**

1. Bauvorhaben der Firma Delius, Von-Suttner-Straße

Aus der Mitte des Ausschusses kam die Frage zu dem Zeitungsartikel. Bei dem Vorhaben handle es sich doch um Wohnen auf Zeit. Es werden am Markt die Wohnungen zum Verkauf angeboten. Die Verwaltung wird hierzu um Stellungnahme gebeten. Bürgermeister Hohmann wird diesbezüglich Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß um Stellungnahme bitten. Dargestellt werden soll, ob gegen die Firma Delius rechtliche Schritte einzuleiten sind, sofern das Vorhaben dem bestehenden Durchführungsvertrag widerspricht.

2. **Überprüfung der Parcelierung beim Neubau der 6 Wohn- und Geschäftshäuser im Bürgerfeld**

Aus der Mitte des Ausschusses wird um Überprüfung des genehmigten Antrages bzgl. der Gartenparcelierung gebeten.

3. **Wasserleitung im Weißgerberweg**

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob im Weißgerberweg Wasserleitungen verlegt werden?

4. **Sicherung Kanal beim Bauvorhaben Von-Suttner-Straße**

Aus der Mitte des Ausschusses wird gefragt, ob bei dem Bauvorhaben Von-Suttner-Straße der Kanal durch eine Spundsicherung gestützt wurde und ob generell bei Bauvorhaben der Kanal gestützt wird? Wurde ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt?