

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 5. Juli 2011

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: ö Fischer (TOP 1-3 u. 7), Bumann (TOP 4-6 u. 8 u. 9)
nö Bumann (TOP 10,11 u. 14) Fischer (TOP 12, 13, 15, 16)

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 Platzer	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		

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

TOP 1.

Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit für das Grundstück FINr. 800/15, Gmkg. Ebersberg, Hochriesstraße 46

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 12. Der Antragsteller beabsichtigt ein Ersatzgebäude zu errichten und beantragt im Rahmen einer Anfrage die Beantwortung folgender Fragen:

1. Errichtung eines Baukörpers von ca. 11 x 16 m
2. Bauliches Maß E + 1 mit Satteldach 27° Dachneigung
3. Überschreitung des Bauraumes um 6 m nach Norden, südliche Baulinie entfällt
4. Errichtung von Carports direkt an der Hochriesstraße, außerhalb des Bauraums
5. Pultdach statt Satteldach, First im Norden
6. Erfordernis eines Brandschutzgutachtens

Im Vorfeld wurden die Fragen mit dem Landratsamt diskutiert und abgeklärt, 1 bis 3 können eindeutig positiv beantwortet werden. Die hierzu erforderlichen Befreiungen sind ortsplanerisch vorstellbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zu Frage 4 ist die Errichtung von Carports außerhalb des Bauraumes denkbar, Carports können ohne Aufstellfläche, wie Stellplätze angefahren werden. Es wird allerdings empfohlen, sie wegen der relativ schmalen Hochriesstraße weiter zurückzusetzen, mindestens um einen(1) m.

Bezüglich Frage 5 ist ein Pultdach grundsätzlich vorstellbar, jedoch sollte der First nach Süden ausgerichtet sein, um analog der Satteldächer an der Nordseite die einheitliche Trauflinie beizubehalten. Ein Brandschutzgutachten seitens der Stadt ist nicht erforderlich.

Der Technische Ausschuss schloss sich den Empfehlungen der Verwaltung an. Es wurde angeregt eine eventuelle Zufahrt von Norden mit der Anordnung von Garagen zu prüfen. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Gutachten zwingend.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Befreiungen, sowie das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

TOP 2.

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 833/2, Gmkg. Ebersberg, Erika-Schienagel-Straße 10

öffentlich

Sachverhalt:

Die Baumaßnahme beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 175 – Friedenseiche VII.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

Der Baukörper wird geringfügig mit seiner Längsseite um ca. 5° aus dem Bauraum gedreht.

Das Garagendach wird mit der gleichen Dachneigung 20°, wie das Hauptgebäude angepultet, statt eines Flachdaches.

Die Garage wird statt 6 m 7,5 m lang.

Der Baukörper vergrößert sich von 8 x 14 m auf 8,12 x 14,12 m.

Durch die Befreiungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, ortsplanerisch besitzen sie keine Bedeutung und Nachbarbelange werden nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.

Landkreis Ebersberg;

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 20 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück FINr.1196, Gmkg. Ebersberg, An der Schafweide

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist zulässig nach § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4.

Bebauungsplan Nr. 88.2.1 (vormals Nr. 88.4) - Innenstadt Landratsamt;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.06.2011 erstmalig vorgestellt. Den Fraktionen wurden zwischenzeitlich Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Bürgermeister Brilmayer begrüßte zunächst Herrn Oppenheimer vom Planungsbüro G&O, das vom Landkreis Ebersberg mit der Umsetzung des Vorhabens beauftragt wurde. Dieser stellt die Pläne des Landkreises vor und erläuterte den Entwurf des Bebauungsplanes.

Der Landkreis saniert im Augenblick das bestehende Gebäude des Landratsamtes und stockte dieses um eine Etage auf. Hierfür wurde der Bebauungsplan 88.2 „Innenstadt“ beschlossen. Weitergehende Überlegungen sehen nun vor, den bestehenden Baukörper im Westen entlang der Eichthalstraße nach Norden zu verlängern. Ziel dieser Baumaßnahme ist die Schaffung von Stellplätzen in den Untergeschossen sowie Räumlichkeiten für die Verlagerung des Archivs, damit an dessen Stelle der südöstliche Bereich des Landratsamtes saniert werden kann.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88.2 „Innenstadt“ sieht eine abknickende Verlängerung des bestehenden Baukörpers nach Norden vor. Jedoch sind lediglich die Errichtung von drei Vollgeschossen festgesetzt. Der Antragssteller beantragt eine Festsetzung von 4 Vollgeschossen und eine Höhe von 584,18 Meter. Damit wäre das Vorhaben genauso hoch wie der bestehende Baukörper entlang der Eichthalstraße. Der Bauherr möchte auf die vorhandenen Fundamente aufbauen und beantragt deshalb die Festsetzung eines erweiterten Bauraumes.

Der Planer erläuterte, dass das Landratsamt vorerst lediglich zwei Vollgeschosse benötige. Langfristig sei es jedoch sinnvoll, bereits heute vier Vollgeschosse planerisch zu ermöglichen, um späteren Bedürfnissen der Behörde nachkommen zu können. Die Verwaltung ergänzte anschließend, dass der nördliche Nachbar des Landratsamtes im Vorfeld Bedenken bezüglich der Abstandsflächen angemeldet habe. Deswegen schlug die Verwaltung als Alternative zum beantragten Vorhaben eine zurückspringende Fassade im dritten und vierten Geschoss vor. Die Fassade nach Norden solle jeweils um die zusätzliche Höhe nach Süden verschoben werden. Damit werden die Abstandsflächen zur AOK städtebaulich begründbar eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Weiterhin erläuterte die Verwaltung die Planungsgeschichte der bisherigen Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich. Erstmals wurde im Jahr 1989 der bebauungsplan Nr. 88 „Innenstadt“ verabschiedet. Dieser sah für das Landratsamt einen ähnlichen Bauraum vor, wie er heute wieder beantragt wird. Allerdings ist die Bebauung auf 2 Vollgeschosse festgesetzt worden. Im Jahr 2006 wurde der Bauraum verkleinert und der Baukörper abknickend entlang der Eichthalstraße festgesetzt. Im Jahr 2009 änderte sich daran grundsätzlich nichts mehr. Die Fundamentierung sah jedoch immer den heute bestehenden Bereich vor. Dieser genießt Bestandsschutz.

In der nachfolgenden Diskussion wurde das grundsätzliche Vorgehen des Landkreises hinterfragt. Hierbei wurde die Aufweitung des Bauraumes im Norden kritisiert. Es wurde angeregt, die Bauraum nach Osten in die Flucht des bestehenden Baukörpers zu integrieren. Des Weiteren kritisierten die Ausschussmitglieder die geplante Höhe des Vorhabens. Der Bau von vier Vollgeschossen verbaue die Blickbeziehung zur Kirche und würde das städtebauliche Erscheinungsbild einschränken. Allgemein wurde hinterfragt, ob der Bau von Parkplätzen an dieser Stelle ökonomisch sinnvoll sei. Diese Überlegung sei jedoch Sache des Landratsamtes, so der Bürgermeister.

Am Ende der Diskussion verständigten sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses einstimmig darauf, den Bauraum nach Osten in die Flucht des bestehenden Baukörpers im Süden zu verschieben. Anschließend wurde über die Höhenfestsetzung abgestimmt. Hierbei wurde mit der möglichen maximalen Höhe beginnend, verschiedene Varianten zur Abstimmung gestellt mit folgendem Ergebnis:

- Vier Vollgeschosse ohne Rücksprung (Antragsvariante): 0:9 Stimmen,
- Vier Vollgeschosse zurückspringend: 0:9 Stimmen.
- Drei Vollgeschosse ohne Rücksprung: 0:9 Stimmen,
- Drei Vollgeschosse, das dritte Geschoss zurückspringend: 6:3 Stimmen.

Damit wurde ein verminderter Bauraum in der Flucht des bestehenden Baukörpers im Süden mit einer Höhe von drei Vollgeschossen, das dritte Geschoss zurückspringend, beschlossen.

Die Verwaltung empfahl den Mitgliedern des Technischen Ausschusses abschließend, den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88.4 „Innenstadt“ zu fassen, den Entwurf mit den vorgeschlagenen Änderungen zu beschließen und diesen öffentlich auszulegen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Deswegen kann auf die Erarbeitung des Umweltberichts sowie auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen mit 7:2 Stimmen das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88.2.1 (vormals Nr. 88.4) „Innenstadt“ einzuleiten. Sie billigten mit 8:1 Stimmen den Entwurf und fassten mit 8:1 Stimmen den Beschluss, den Entwurf öffentlich gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5.

Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 184 Pollmoos;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung am 10. Mai fassten die Mitglieder des Technischen Ausschusses den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Außenbereichslückenfüllungssatzung im Ortsteil Pollmoos. Der Ortsteil, im Südosten von Ebersberg gelegen, ist Teil des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Aus diesem Grund sind hier lediglich privilegierte Vorhaben zulässig. Die Eigentümer der dortigen Grundstücke haben bei der Stadt die Erstellung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beantragt. Dadurch werden ihnen spätere An-, Um oder Neubauten rechtlich ermöglicht.

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Voraussetzungen liegen in Pollmoos vor. Der Geltungsbereich dieser Satzung knüpft eng anliegend an die bestehende Bebauung an und schafft dadurch außerhalb der Siedlung kein neues Baurecht. Späteren Baugesuchen kann der Belang einer fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche nicht mehr entgegen gehalten werden. Allerdings sind die übrigen Belange, die sonstige Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB entgegenstehen nach wie vor Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.06. bis 01.07.2011 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.7 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Vaterstetten
- 1.8 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen Abfallwirtschaft
- 1.9 Stadt Ebersberg, Kämmerei

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 41, Bauverwaltung, Schreiben von 22.06.2011
- 2.2 Kabel Deutschland, Schreiben vom 03.06.2011
- 2.3 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 07.06.2011
- 2.4 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg, Schreiben vom 08.06.2011
- 2.5 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 09.06.2011

- 2.6 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Schreiben vom 03.06.2011
2.7 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur, Schreiben vom 17.06.2011

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Wasserrecht, Immissionsschutz, Abfallrecht, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 04.07.2011

Landwirtschaft

Es wird festgestellt, dass nach den vorliegenden Erfahrungen bei den gegebenen Abständen von mindestens 50 m zum nächsten landwirtschaftlichen Anwesen bei Ansatz einer ortsüblichen Milchviehhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Immissionen im Satzungsgebiet zu erwarten seien.

Gewerbe

Es wird vorgetragen, dass in Abhängigkeit von Intensität und Größe der Gewerbebetriebe zu Wohnnutzungen Mindestabstände zu immissionsrelevanten Einrichtungen, z.B. der Schreinerei, einzuhalten seien. Im Rahmen der nach geordneten Baugenehmigungsverfahren seien daher im Satzungsgebiet Einschränkungen des Baurechts im Hinblick auf Situierung von Wohnhäusern oder Grundrissorientierung etc. wegen der benachbarten bestehenden oder evt. zukünftigen Gewerbenutzung nicht völlig ausgeschlossen.

Dem werde insofern Rechnung getragen, als die Begründung unter Ziffer 6 enthält, dass öffentliche Belange, u. a. schädliche Umwelteinwirkungen, den Vorhaben weiterhin entgegen gehalten werden können.

Es wird empfohlen auch einen entsprechenden Hinweis in die Satzung selbst aufzunehmen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Empfehlung gefolgt, einen entsprechenden Hinweis bezüglich der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB Belange, die entgegen gehalten werden können, in die Satzung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird gemäß der Stellungnahme geändert.

3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 28.06.2011

Unter Beachtung folgender Vorgaben kann dem Vorhaben zugestimmt werden:

Die in der Begründung unter Punkt 7 genannten Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind als Festsetzungen bzw. Hinweise in die Satzung aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein verrohrter Graben durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufe. Weder der Graben noch die Verrohrung sei im Plan eingetragen. Es sei zu prüfen, ob die Möglichkeit bestehe, Teile dieser vermuteten Verrohrung zu öffnen. Rohrstreifen dürften nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen überpflanzt werden.

Stellungnahme:

Für die unter Punkt 7 gewünschten Festsetzungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage durch das Baugesetzbuch.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Außenbereichssatzung unmittelbar kein Baurecht begründet. Die Außenbereichssatzung führt nur zu einer erleichterten Zulassung der nach Satzung zugelassenen Vorhaben, indem sie bestimmte in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführte, von Außenbereichsvorhaben regelmäßig beeinträchtigte öffentliche Belange ausräumt. Alle anderen Belange können entgegengehalten werden.

Insofern ist immer ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, wobei über die Zulässigkeit von Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren vom LRA Ebersberg im Einvernehmen mit der Stadt Ebersberg entschieden wird. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist auch eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers nachzuweisen.

Aufgrund des Luftbildes ist aufgrund der vorhandenen Gräben, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sich befinden, zu vermuten, dass, sofern überhaupt

ein verrohrter Graben vorhanden ist, dieser ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsberreichs der Außenbereichssatzung verläuft.

Die Stellungnahme wird deshalb zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf besteht nicht.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg,
Schreiben vom 14.06.2011**

Es wird vorgetragen, zur Vermeidung künftiger Konflikte mit den Eigentümern im überplanten Bereich darauf hinzuweisen ist, dass es durch eine ordnungsgemäße bzw. übliche oder sachgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch künftig zu zeitweisen Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigungen durch Wirtschaftsdünger kommen könne. Diese Beeinträchtigungen seien auch in Zukunft hinzunehmen.

Ebenso dürfen die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs auch in Zukunft durch die Lückenfüllungssatzung in ihrer betrieblichen Entwicklung nicht gefährdet oder eingeschränkt werden.

Ansonsten besteht Einverständnis mit der Planung.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagenen Hinweise werden als redaktionelle Änderung unter Punkt 8 –Sonstige Belange- der Begründung in die Außenbereichssatzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird gemäß der Stellungnahme geändert.

**3.4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut,
Schreiben vom 15.06.2011**

Gegen die Planung werden keine Bedenken erhoben. Es wird auf die Telekommunikationslinien der Telekom hingewiesen, die im Bereich der geplanten Baumaßnahmen sich befinden. Es wird darum gebeten, dass die Linien nicht geändert werden müssen oder beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hingewiesen.

Stellungnahme:

Unter Punkt 8 –Sonstige Belange- der Begründung wird als redaktionelle Änderung folgender Passus aufgenommen:

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen bzw. auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird gemäß der Stellungnahme geändert.

3.5 E.ON Bayern AG, Schreiben vom 27.06.2011

Es werden keine Einwendungen erhoben, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.6 Tiefbauamt Ebersberg, Schreiben vom 08.06.2011

Kanalisation:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Zukunft an der Situation bezüglich Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung nichts ändern werde. Für die Genehmigung im Außenbereich sei das LRA Ebersberg zuständig.

Wasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Wasserabgabebesatzung ein Bewässerungsplan einzureichen ist.

Straßenbau:

Die verkehrlichen Anbindungen sind vorhanden. Bei weiteren Ansiedlungen muss ein Ausbau der GVS Traxl – Pollmoos geprüft werden.

Allgemein:

Zur reibungslosen Durchführung künftiger Bauvorhaben ist eine Abstimmung zwischen Bauwerber und der Bauverwaltung erforderlich.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Außenbereichssatzung unmittelbar kein Baurecht begründet. Die Außenbereichssatzung führt nur zu einer erleichterten Zulassung der nach Satzung zugelassenen Vorhaben, indem sie bestimmte in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführte, von Außenbereichsvorhaben regelmäßig beeinträchtigte öffentliche Belange ausräumt. Alle anderen Belange können entgegengehalten werden.

Insofern ist immer ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, wobei über die Zulässigkeit von Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren vom LRA Ebersberg im Einvernehmen mit der Stadt Ebersberg entschieden wird.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Verwaltung schlug den Mitgliedern des Technischen Ausschusses vor, die Abwägung wie erläutert zuzustimmen und die Außenbereichslückenfüllungssatzung als Satzung zu beschließen.

Die Mitglieder des TA fassten jeweils einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Beschluss, der Abwägung wie vorgetragen zuzustimmen und die Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 184 „Pollmoos Süd“ als Satzung zu beschließen

TOP 6.

33.FNP-Änderung - Kiesabbauflächen an der Schafweide;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Mehrere Baufirmen betreiben an der Deponie Schafweide Kiesabbau. Hierfür wurde im Jahr 2006 mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans „Kiesabbauflächen“ die planerische Grundlage geschaffen und Flächen für Kiesabbau südlich und östlich der Deponie Schafweide dargestellt. Zwischenzeitlich wurde der Kiesabbau an mehreren Stellen bereits abgeschlossen und die dazugehörigen Flächen wurden rekultiviert. Um den weiteren Kiesabbau wirtschaftlich und planerisch zu sichern, beantragt eine der Baufirma weitere Flächen für den Kiesabbau. Eine Genehmigung hierfür setzt die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan voraus.

Die Firma möchte eine Fläche im Südosten in einer Größenordnung von ca. 3 ha sowie eine Fläche im Süden von ca. 2,5 ha auskiesen und benötigt hierfür eine Änderung des bestehenden

FNP. Eine Einbeziehung dieser Änderung in die laufende Gesamtnovellierung des FNP ist zeitlich nicht möglich. Daher ist ein separates Änderungsverfahren sinnvoll.

Der Vorhabenträger erläuterte gegenüber der Verwaltung, dass die südöstliche Fläche ab dem Jahr 2012 ausgeküstet werden solle und die südliche Fläche im Anschluss daran ab dem Jahr 2015 bearbeitet werden solle. Obwohl noch Bereiche im Flächennutzungsplan als Flächen für Kiesabbau dargestellt sind, die noch nicht ausgebeutet wurden, sind weitere Ausweisungen notwendig. Gründe hierfür sind:

- Beide beantragten Flächen befinden sich im Eigentum der Baufirma, wodurch eine Verfügbarkeit gegeben ist,
- die Flurnummern der südöstlichen Fläche wird durch die aktuelle Ausweisung zerschnitten,
- die westlichen Flurstücke, welche noch nicht ausgeküstet sind, werden von den Eigentümern, trotz intensiver Verhandlungen, nicht verkauft,
- der übergeordnete Regionalplan weist beide beantragten Flächen als Vorranggebiet für den Kiesabbau aus und eine Übernahme im FNP wird empfohlen.

In der Sitzung erläuterte die Verwaltung, dass heute bereits eine Fläche von ca. 6 ha wieder rekultiviert wurde oder gerade eine dementsprechende Aufforstung durchgeführt wird. Diese Flächen könnten als Kompensation aus dem Flächennutzungsplan genommen werden. Da in den nächsten Jahren weitere Flächen zur Rekultivierung anstehen, wäre es sinnvoll, diese Flächen erst im laufenden Verfahren der Gesamtnovellierung von einer Darstellung auszunehmen. Generell ist Kiesabbau ein stetig laufender Prozess, der im Endeffekt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat.

Die Verwaltung empfahl den Mitgliedern des Technischen Ausschusses dem Stadtrat die Empfehlung einer FNP-Änderung auszusprechen. Hierzu ist ein Einleitungsbeschluss, sowie ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfahlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 :0 Stimmen das Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Mit 9 : 0 Stimmen empfahlen die Mitglieder des TA dem Stadtrat den vorgestellten Entwurf zu billigen und empfahlen mit gleicher Mehrheit den Plan öffentlich auszulegen.

TOP 7.

Grund- und Hauptschule Ebersberg Generalsanierung und Erweiterung; Energetischer Ausbaustandard

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung informiert den Technischen Ausschuss über den nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand energetischen Ausbaustandard.

Das Investitionsvolumen für die energetischen Maßnahmen beträgt ca. 6,8 Mio €, der maximale Förderbetrag beläuft sich auf ca. 4,6 Mio €.

Ab 08.07 2010 trat die novellierte EU-Gebäuderichtlinie in Kraft. Deutschland erfüllt diese bereits in großen Teilen.

Ab 01.01.2021 soll die Umsetzung durch die Einführung von Niedrigstenergiegebäuden („fast Nullenergie“) bei allen Neubauten erfolgen. Für Bestandsgebäude herrschen derzeit noch keine konkreten Regelungen.

Mit der für die Generalsanierung bereits beschlossenen Umsetzung des KfW-Standards im Förderprogramm 218 (Energieeffiziente Sanierung-Kommune /KfW) erhält die Stadt einen stark zinsverbilligten Förderkredit, derzeit 1,4 %:

600 € pro m² Nutzfläche, bzw. insgesamt ca. 6,8 Mio € bedeuten bei einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren eine Einsparung von ca. 0,8 Mio €. Der Antrag hierzu wird derzeit mit der Stadtkämmerei fertig gestellt.

Darüber hinaus werden die aktuellen gesetzlichen Anforderungen der ENEV 2009 an Bestandsbauten wesentlich unterschritten:

1. Primärenergiebedarf Unterschreitung um 15 % der Anforderungen an Neubauten

2. Transmissionswärmeverlust (=Anforderung an Gebäudehülle) Einhaltung der Anforderungen an Neubauten, entspricht einer Unterschreitung der ENEV-Anforderungen für Bestandsgebäude um 40 %.

Die ab 2020, eventuell bereits 2018 anzulegenden Anforderungen sind bis dato noch nicht im Detail bekannt und können zudem noch strenger und höher sein. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass diese nicht vollständig erfüllt werden können. Nach einhelliger Meinung des Planungsteams und des Energieberatungsbüros ist es empfehlenswert und vernünftig den eingeschlagenen Weg des KfW 85 Förderprogramms 218 fortzuführen. Wegen der zwingend kurzen Bauzeit und massiver Baukostensteigerungen durch erhöhte Anforderungen können die zukünftigen Richtlinien nicht umgesetzt werden.

Der Technische Ausschuss nahm die Information der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

TOP 8. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass das Grundstück Haggenmillerstraße 6 Flurstücksnummer 841/6 Gemarkung Ebersberg nun bebaut werde. Das Vorhaben mit einem Einzelhaus entspreche den Vorgaben des Bebauungsplanes, weswegen die Verwaltung den Antrag per Geschäftsordnung weitergegeben habe.

In der letzten Sitzung bat die Verwaltung um Mitteilung der Jury Mitglieder für das Verfahren des Plangutachtens zum Bebauungsplan „Doktorbankerl-West“. Die CSU-Fraktion benannte Herrn Georg Schuder als teilnehmendes Jurymitglied, die SPD Fraktion Frau Elisabeth Platzer, die Fraktion der Grünen Herrn Philipp Goldner und die Fraktion der Freien Wähler Herrn Toni Ried.

Bürgermeister Brilmayer informierte den Ausschuss, dass er den Antrag der Grünen zu weiteren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an der Rosenheimer Straße zu einem Besprechungstermin mit dem Straßenbauamt mit einbringen werde.

TOP 9. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Aus der Mitte des Ausschusses wurde gefragt, ob das neue Bauvorhaben an der Volksfesthalle genehmigt sei? Bürgermeister Brilmayer informierte, dass der Bauherr hier einen so genannten Fliegenden Bau errichten wollte. Hierfür sei jedoch der Abstand zum Hauptgebäude zu gering. Mit dem Landratsamt sei man nun im Gespräch, ob das Gebäude zu entfernen oder wegzurücken sei oder ob das Gebäude geduldet werden könne.

Weiter erkundigte sich ein Ausschussmitglied, ob die Stadt Ausgleichszahlungen auch für Schüler des M-Zweig bekomme, die nicht im Schulsprengel wohnen? Der Bürgermeister konnte zusichern, dass vertraglich auch hier eine Förderung gesichert werden konnte.

In der letzten Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, nach alternativen Möglichkeiten des Sonnenschutzes für die Grundschule zu suchen. Die Verwaltung informierte, dass eine Sofortmaßnahme an den Fenstern etwa 30.000 Euro kosten würde. Daher wäre es sinnvoller, entsprechende Mittel für neue Fenster in den Haushalt 2012 einzustellen und eine dauerhafte Lösung umzusetzen. Der Bürgermeister sicherte weiterhin zu, dass übrige Mittel im Jahr 2011 hierfür Verwendung finden könnten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:50 Uhr

Stadt Ebersberg, den 11.08.2011

Brilmayer
Sitzungsleiter

ö Fischer (TOP 1-3 u. 7), Bumann (TOP 4-6 u. 8 u. 9)
nö Bumann (TOP 10,11 u. 14) Fischer (TOP 12, 13, 15, 16)
Schriftführer/in