

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 8. November 2011

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer

Schriftführer: Frau Fischer TOP 1-3, 8 und 10, Herr Bumann TOP 4-6, Herr Pfeifer TOP 7

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		

zusätzlich anwesend:

SR Schedo	Zusätzliche Einladung	X		
SR Will	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

**a) Bauvoranfrage zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am
Reihenmittelhaus in der Ignaz-Perner-Straße 42, FINr. 2822,
Gmkg. Ebersberg**

b) Errichtung einer Gartenmauer zu den betreffenden Nachbarn

öffentlich

Sachverhalt:

a) Terrassenüberdachung

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 48.

Für den Balkon, Breite ca. 4,0 und Tiefe ca. 2,0 m ist wegen Baugrenzenüberschreitung von 1,0 m eine Befreiung erforderlich, wie für die geplante Terrassenüberdachung unter dem Balkon über die gesamte Grundstücksbreite, Tiefe ca. 4,0 m ab Hauskante.

Obwohl die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und städtebaulich keine Bedenken bestehen, werden die Nachbar schützenden Belange verletzt. Speziell das westliche Nachbargrundstück wird durch Verschattung beeinträchtigt. Zudem liegt das Einverständnis der betroffenen Nachbarn nicht vor.

Es wird empfohlen die Befreiungen nicht zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die erforderlichen Befreiungen nicht zu erteilen und die Voranfrage abzulehnen.

b) Gartenmauer

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 48.

An beiden Grenzen sollen Steinmauern in terrakottafarbener Optik, Höhe 80 bis 120 cm errichtet werden. Im Grünordnungsplan sind Maschendrahtzäune, H = 80 cm fest gesetzt. Auch hier werden die Nachbar schützenden Belange beeinträchtigt und die Zustimmung der Nachbarn liegt nicht vor.

Es wird empfohlen die Befreiungen nicht zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die erforderlichen Befreiungen nicht zu erteilen und die Voranfrage abzulehnen.

TOP 2.

Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 863/17, Gmkg. Ebersberg Candid-Huber-Str. 14

öffentlich

Sachverhalt:

Bgm Brilmayer nimmt an diesem TOP wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teil. Die Leitung übernimmt 2. Bgm Ried.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB Innenbereich und unterliegt dem Einfügungsgebot.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Das östliche Gebäude liegt außerhalb der Baugrenzen, ca. 3 m
- Das bauliche Maß beträgt E + I + Terrassengeschoß statt I + D
- Die Ausführung des Daches ist als Flachdach statt Satteldach DN 40 bis 50° geplant.

Das Vorhaben entspricht den Leitlinien zur Nachverdichtung im Innenbereich. Die kompakte Gebäudeform lässt Energieeffizienz erkennen. Durch das Flachdach wird die zulässige Firsthöhe bei Dachneigung 35° noch unterschritten, das Gebäude nimmt sich daher in seiner Höhenentwicklung zurück.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Bedenken und Nachbarbelange werden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben fügt sich ein.

Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

2. Bgm Ried spricht sich gegen das Vorhaben aus, lehnt die Flachdachausführung ab und fordert diesbezüglich mehr planerische Sensibilität.

StR Schuder regt an das Terrassengeschoß mit einem Zeltdach zu versehen.

Mit 7 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.

Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 865/5, Gmkg. Ebersberg in der Haggenmillerstraße 10a

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB Innenbereich und unterliegt dem Einfügungsgebot.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Das bauliche Maß beträgt E + I + D statt E+ D mit 50 cm Kniestock
- Dachneigung 19 ° statt 40 bis 50°.

Das Vorhaben entspricht den Leitlinien zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Durch die geringe Dachneigung von 19° fügt sich das Gebäude nicht ein.

Es wird empfohlen an der Dachneigung 40 bis 50° festzuhalten und die Wandhöhe zu reduzieren. Der Antragsteller erklärt sich in einem vor der Sitzung noch eingereichten Schreiben bereit, die Dachneigung auf 40° zu erhöhen und die Wandhöhe auf 7,95 m zu reduzieren.

Unter diesem Vorbehalt wird empfohlen der erforderlichen Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen unter dem Vorbehalt die Dachneigung auf 40° abzuändern und die Wandhöhe auf 7,95 m zu reduzieren.

Anmerkung: Der Antragsteller wird die Pläne vor Weitergabe ans LRA entsprechend ändern.

TOP 4.

Kreisklinik Ebersberg gemeinnützige GmbH; Varianten zur Gestaltung Parkdeck

öffentlich

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Technischen Ausschusses wurde in der Sitzung am 20.09.2011 das Bauvorhaben des Parkecks der Kreisklinik vorgestellt. Das Gremium beschloss mehrheitlich, dem vorgestellten Entwurf unter dem Vorbehalt der Untersuchung einer grünordnerischen Gestaltung der Südfassade zuzustimmen.

In der heutigen Sitzung erläuterte die Verwaltung die vom Architekturbüro Fred Meier vorgelegten Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung. Der zwischen 4 bis 7 Meter hohe Baukörper kann in Abständen bepflanzt werden, indem in der Wand Aussparungen vorgenommen und stattdessen Pflanzgitter eingebaut werden. Die Stadt müsste jedoch mit Hilfe einer Dienstbarkeit dem Bauherrn gestatten, Gittersteine im Bürgersteig zu verlegen, damit die Bepflanzung ausreichend bewässert werden kann. In Betracht kommen Varianten

einer dichteren oder lockeren Bepflanzung. Alternativ könnte auch auf eine Begrünung verzichtet werden. Als Pflanzen kommen Reben, Kletterrosen oder Clematis in Betracht.

In der nachfolgenden Diskussion sprachen sich einige Stadträte dafür aus, auf eine Begrünung zu verzichten, da das Parkdeck ein technisches Gebäude sei und eine Bepflanzung dieses nicht verdecken sollte. Ebenso sei die Pflege und der Unterhalt einer Begrünung aufwendig und der Nutzen insgesamt zu vernachlässigen.

Auf der anderen Seite sprachen sich verschiedene Stadträte für eine Begrünung aus, da der Straßenraum damit aufgelockert werde und die Anwohner das Bauvorhaben weniger wahrnehmen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde darauf hingewiesen, dass eine Variante ohne Begrünung laut Protokoll vom 20.09.2011 nicht mehr zur Abstimmung stehe. Dennoch solle über alle Varianten abgestimmt werden, schlug Bürgermeister Brilmayer vor.

Er stellte drei Varianten zur Abstimmung:

- Variante 03 mit dichter Bepflanzung; diese wurde mit 3:6 Stimmen abgelehnt,
- Variante 02 mit einer lockeren Bepflanzung, dieser wurde mit 6:3 Stimmen zugestimmt,
- Die Variante 01 hat sich dadurch erübrigt.

Mit 6:3 Stimmen sprach sich der Technische Ausschuss für die lockere Bepflanzung gemäß der Variante 02 aus.

TOP 5.

Bebauungsplan Nr. 186 Doktorbankerl West TA 11.10.11, TOP 8 Einleitungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung am 11.10.2011 bestimmten die Mitglieder des Technischen Ausschusses den Gewinner des Plangutachtens zur Bebauung des neuen Einheimischenbaulands am Doktorbankerl. Der Wettbewerbsgewinner sieht die Haupterschließung im Norden vor und von dieser Straße ausgehend zweigen drei Erschließungsstraßen nach Süden ab. Die genaue Anordnung der Gebäude sowie deren Höhen und Nutzungen wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Hierfür empfahl die Verwaltung den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten mit 9:0 Stimmen einstimmig den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Doktorbankerl West“.

TOP 6.

Bebauungsplan Nr.122.2 Gewerbepark Nord

a) Vorstellung der Planung

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten am 18.01.2011 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Gewerbepark Nord“.

Der Bebauungsplan trat am 07.07.1999 in Kraft und überplante seinerseits die Flächen westlich der Schwabener Straße von der Tankstelle am Kreisverkehr im Norden bis einschließlich des leerstehenden Bauernhofs im Süden. Der nördliche Bereich südlich der

Tankstelle wurde im Jahr 2009 von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet geändert. Die ursprüngliche Idee eines Standorts für den Baumarkt wurde an dieser Stelle aufgegeben.

Die Fläche nördlich der Forstinninger Straße ist als Mischgebiet und südlich davon ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Teil beider Baugebiete sind in den letzten Jahren Wohngebäude entstanden. Nördlich der Forstinninger Straße können somit Gewerbebetriebe entstehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um der Festsetzung als Mischgebiet zu entsprechen. Südlich der Sportparkstraße sind hingegen laut Bebauungsplan ausschließlich Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig.

In den vergangenen Jahren hat sich wiederholt herausgestellt, dass dieses Planungsziel an dieser Stelle nicht durchsetzbar ist. Grund sind die hohen Immissionen entlang der Schwabener Straße, die eine Wohnnutzung nicht attraktiv oder nur sehr kostspielig umsetzbar machen lassen.

Der Entwurf sieht deswegen vor, südlich der Forstinninger Straße ebenfalls ein Mischgebiet festzusetzen.

Zur Schwabener Straße kann ein nichtstörendes Gewerbe errichtet werden und auf der Lärm abgewandten Seite nach Osten können Wohngebäude entstehen. Die gewerbliche Nutzung benötigt Gebäudehöhen von 7,50 Meter. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung werden nach allen Seiten eingehalten. Die Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den Werten der Bereiche weiter nördlich. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, Vergnügungstätten sowie Tankstellen sind ausgeschlossen. Als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Planungskosten werden auf den Eigentümer durch Kostenübernahmevertrag auferlegt.

Dem Ausschuss wurde in der heutigen Sitzung empfohlen, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten einstimmig mit 9:0 Stimmen den vorgestellten Entwurf (Billigungsbeschluss) und beschlossen mit 9:0 Stimmen den Bebauungsplan Nr. 122.2 „Gewerbepark Nord“ öffentlich gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB auszulegen (Auslegungsbeschluss).

TOP 7.

Absetzbecken am Priel Vorstellung der Planung Informationen Klostersee

öffentlich

Sachverhalt:

Noch bevor die Planung für das Absetzbecken am Priel vorgestellt wurde, informierte Herr Bürgermeister Brilmayer über die Situation am Klostersee.

Dabei beschrieb er drei Punkte, die zur derzeitigen guten Wasserqualität im Klostersee, beigetragen haben.

Als erstes, sprach Herr Bgm. Brilmayer die Verträge zur Ausbringung von Gülle auf die landwirtschaftlichen Flächen, mit den Landwirten an. Hier lobte er ausdrücklich die Bereitschaft der Landwirte. Denn im Gegensatz zum Jahr 2010, wo ca. 45 ha einer vertraglichen Regelung unterlagen, konnten diese im Jahr 2011 auf ca. 62 ha erweitert werden. Außerdem würden auch Teile der Gülle einer Biogasanlage zugeführt.

Zweitens hat auch das in Vordereggburg erstellte Sedimentationsbecken seine Funktion zur Reinigung der Zuläufe in die Weiherkette erfüllt.

Und als drittes hat auch das Wetter in diesem Jahr mitgespielt, denn es gab keine extremen Regenereignisse. Denn nach längerer Trockenzeit kann ein solches

Ereignis dazu führen, dass die Gülle und somit die Nährstoffe und Keime ungebremst der Weiherkette zulaufen würden. Herr Bgm. Brilmayer hat dann abschließend darauf hingewiesen, dass man, um auch künftig gute Wasserwerte zu haben, weitere Maßnahmen ergreifen muss wie z. B. den Bau eines weiteren Absetzbeckens.

Absetzbecken am Priel, Vorstellung der Planung

Zum Zwecke der Nährstoffrückhaltung und somit zur Verbesserung der Wasserqualität in der Weiherkette und speziell im Klostersee ist geplant, ein weiteres Absetz- und Sedimentationsbecken im Bereich am Priel oberhalb des Langweihers zu erstellen.

Die Nachfrage beim WWA Rosenheim, ob die Maßnahme bezuschusst wird, wurde uns positiv beantwortet. Daher wurde die Entwurfsplanung bereits vorab dem WWA vorgelegt, mit der Bitte um Aufnahme in die Förderliste.

Im Vorfeld der Planungen, wurden mit den betroffenen Grundbesitzern und beteiligten Nachbarn Vorgespräche geführt, wo u. a. auch die jetzt vorliegende Planung erläutert wurde. Aufgrund der Zustimmung von Seiten der Eigentümer können wir nun das Bauvorhaben im TA vorstellen und mit Ihrer Zustimmung weiter vorantreiben.

Falls im HH 2012 Haushaltsmittel für die Maßnahme genehmigt werden, könnten die weiteren Planungsschritte und eventuell auch der Bau in 2012 beauftragt werden.

Herr Patalong vom IB Blasy und Overland stellte die Entwurfsplanung vor. Vortrag mit Power Point Präsentation liegt bei.

Nach eingehender Diskussion stimmte der Technische Ausschuss der vorgestellten Planung zu.

Außerdem soll die Verwaltung die im Vortrag genannten Kosten in der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2012 berücksichtigen.

TOP 8. Nahwärmenetz Oberndorf Information

öffentlich

Sachverhalt:

Das seit einem Jahr bestehende Nahwärmenetz im südlichen Teil von Oberndorf versorgt neben der städtischen Liegenschaft Alte Schule noch fünf weitere Anwesen. Von der Verwaltung wird seit längerem ein weiteres Nahwärmenetz, ausgehend von der Grundschule für den nördlichen Ortsteil ins Auge gefasst. Parallel dazu trat der örtliche Maschinenring in Verbindung mit dem Energiedienstleister MW Biomasse AG an die Stadt heran. Im Vorfeld wurde eine Befragung der einzelnen Haushalte durchgeführt. Im Rahmen dieser haben bereits 16 Haushalte Interesse an einer Nahwärmeversorgung durch eine zentrale Biomasseheizung (Hackschnitzel aus Waldhackgut) bekundet, unter anderem als Großabnehmer der Hotelgasthof Huber.

Aus diesen Überlegungen und Untersuchungen zeichnet sich ein Versorgungskonzept mit einer Vollversorgung als Erfolg versprechende Variante ab. Als mögliche Standorte für die Heizzentrale sind die Schule, bzw. Gelände Feuerwehr, für das Gebiet Nordost in der Variante I und das Gelände des Klärwerkes für das Gebiet West in der Variante II denkbar.

In einer Machbarkeitsstudie sollte die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahme untersucht werden. Hierbei sollte die Stadt in Vorleistung gehen und diese in Auftrag geben. Es handelt sich um Kosten von ca. 10000 Euro, die bei der Realisierung wieder zurück erstattet werden. Die Heizzentrale mit Hackschnitzzellager soll in der Schule konzipiert werden, zumal der derzeitigen Ölheizung keine lange Betriebsdauer mehr beschieden sein wird. Das Nahwärmenetz könnte als Genossenschaftsmodell betrieben werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Ausführungen der Verwaltung zu folgen.

TOP 9.

Bekanntgaben:

Siehe Ladung

TOP 10.

Verschiedenes

a) XXXXXXXXXX

Bauantrag zur Errichtung einer Fahrsiloüberdachung auf den Grundstücken FINr. 570 und 571, Gmkg. Ebersberg, Gsprait 1

b) Kindergarten St. Benedikt – Kostenbeteiligung

öffentlich

a) Lex Martin;

Bauantrag zum Neubau einer Fahrsiloüberdachung auf dem Grundstück 570 und 571 Gmkg. Ebersberg, in Gsprait 1

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich zulässig.

Es ist eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung erforderlich, da der Abstand zum landwirtschaftlichen Gebäude nur 3 m beträgt. Dies ist vom LRA zu beurteilen.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

b) Kindergarten St. Benedikt – Kostenbeteiligung

Aus der Mitte des Ausschusses wurde sich erkundigt, ob die Stadt an eventuellen Mehrkosten für den Bau des Kindergartens St. Benedikt beteiligt werde, falls die Maßnahme zeitlich nicht mehr über das Konjunkturpaket abgewickelt werden könne. Bürgermeister Brilmayer informierte, dass die Kosten für die Stadt vertraglich gedeckelt seien und die Mehrkosten durch den Bauherrn übernommen werden müssten.

Stadtrat Schuder informierte, dass am Volksfestplatz ein Haus zum Verkauf angeboten werde. Er empfahl der Stadt, einen Kauf zu überdenken. Weiterhin solle die Verwaltung die Geschwindigkeitsbegrenzungen der Straße am Priel überprüfen.

TOP 11.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

hierzu gab es keine Meldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:18 Uhr

Stadt Ebersberg, den 07.12..2011

Brilmayer
Sitzungsleiter

Schrittführer/in: TOP 1-3, 8 und 10 Frau Fischer
TOP 4-6 Herr Bumann
TOP 7 Herr Pfeifer