

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 11. November 2014

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		für Toni Ried
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		für Schechner Martin
SR Schulte-Langforth	Mitglied	X		für Otter Gerd
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Bauantrag zum Anbau einer Außentreppe und Balkonerweiterung an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 2469/12, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 20 b

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Bau einer Außentreppe und die Erweiterung des Balkons am bestehenden Gebäude.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 56 (Eggburg „Ost“).

Durch den Anbau der Treppe wird im nördlichen Bereich die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie um 1 m nach Norden hin überschritten. Auf der Ostseite wird durch die Erweiterung des Balkons (zur neuen Außentreppe) die Baugrenze um 1 - 1,50 m überschritten.

Einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie und des Bauraumes kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

StR Otter bittet die Stellplatzsituation zu überprüfen (neue Wohneinheit?).

Anm.: Da keine zweite Wohneinheit entsteht, ist kein weiterer Stellplatz aus Sicht der Stadtverwaltung erforderlich. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt dem Landratsamt.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, der beantragten Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Technische Ausschuss stimmte mit 10 : 0 Stimmen der Befreiung zu und erteilte das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 2.

Antrag zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks FINr. 313, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstraße17

öffentlich

Sachverhalt:

Dem Ausschuss wird die aktuelle Planung für das Grundstück in der Sieghartstraße 17 durch den Architekten vorgestellt. Die Bebauung liegt an städtebaulich markanter Stelle Ecke Semptstraße / Sieghartstraße. Das Vorhaben kann unter anderem nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden, da z. B. die Abstandsflächen in großen Teilen unterschritten sind. Es liegt daher ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor.

Die Stadtverwaltung weist auf die, aus ihrer Sicht problematische, Grenzbebauung im Norden des Grundstückes hin und auf die daraus resultierende Schaffung eines Präzedenzfalls für zukünftige Baugesuche in der Umgebung. Bürgermeister Brilmayer informiert den Ausschuss darüber, dass der Eigentümer des Baugrundstückes mit dem Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes eine Vereinbarung zu Grenzbebauung abgeschlossen hat, die jedoch nur bei einer beidseitigen Bebauung privatrechtlich greifen würde (für die bauordnungsrechtliche Beurteilung hat diese Vereinbarung keine Bedeutung).

Der Ausschuss kann der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der vorgelegten Planung derzeit nicht zustimmen. Insbesondere wird auf den ortsbildprägenden Charakter des bestehenden Bauwerks hingewiesen. Eine Neubebauung sollte entsprechend sensibel mit der umliegenden Bebauung umgehen.

StR Riedl macht den Vorschlag, die Situation bei einem Ortstermin zu prüfen.

Der Ausschuss schlägt vor, dass die Ausmaße des geplanten Gebäudes durch den Architekten in geeigneter Weise dargestellt werden, um über das Bauvorhaben entsprechend beraten zu können. Der östliche Eigentümer soll zudem bis zur nächsten Beratung um Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum geplanten Vorhaben durch den Bauwerber gebeten werden.

Der Technische Ausschuss stimmt einem Ortstermin am 15.11.2014 um 11:00 Uhr und der oben genannten Einholung einer Stellungnahme zu.

TOP 3.

Bebauungsplan Nr. 197 - Westlich zur Gass; Präsentation des Bebauungsvorschlages

öffentlich

Sachverhalt:

Anlage 1

Dem Ausschuss wird die aktuelle Planung für das Grundstück westlich zur Gass durch das Architekturbüro präsentiert (s. Anlage). Dieser Entwurf soll als Grundlage für Festsetzungen im Bauleitplanverfahren dienen.

Diskussion

StR Riedl schlägt vor, zu prüfen, ob die Höhe des Bauwerkes durch bessere Anpassung an die Topografie im westlichen Bereich reduziert werden kann. StR Schedo schließt sich dem Vorschlag an.

StR Goldner ist gegen die lang gezogenen Baukörper und schlägt eine Rückkehr zu dem ursprünglichen Bebauungsvorschlag („Z“-Form“) mit E+2 im Mittelbau vor. Er schlägt zudem vor, in den Planungsumgriff auch noch die nördliche Wertstoffsammelstelle aufzunehmen.

StR Lachner findet die vorliegende Variante mit E+1 der Ortsrandlage angemessen.

StR Mühlfenzl schlägt die Ausbildung von Pultdächern wie in der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor, um die Höhenwirkung zum Ortsrand hin zu reduzieren.

StR Otter hätte sich mehrere Planungsalternativen zum jetzigen Standort gewünscht.

Bgm. Brilmayer führt aus, dass seiner Meinung nach die Satteldächer auf die bäuerliche Prägung von Eggelburg reagieren und sich das Bauwerk daher gut einfügt.

Aus der Mitte des Ausschusses kommt der Vorschlag, den westlich des Baufelds gelegenen Weg in den Planungsumgriff mit aufzunehmen.

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass der Bebauungsvorschlag nur als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen soll. Der Bebauungsplanentwurf wird dem TA vor Auslegung nochmals vorgestellt.

Der Technische Ausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan zu.

TOP 4.

Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 -Gewerbepark Nordost- für das Flurstück 1081/6, Gmkg. Ebersberg

a) Vorstellung der Planung

b) weiteres Vorgehen

öffentlich

Sachverhalt:

Anlage 2

Dem Ausschuss wird die aktuelle Planung für das Grundstück Flur Nr. 1081/6, Gemarkung Ebersberg durch den Vertreter der Fa. Eurofins, Herrn Dr. Becher, präsentiert (s. Anlage). Der vorgestellte Entwurf soll als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen. Die Stadtverwaltung erläutert kurz den geplanten Umgriff für das Bauleitplanverfahren. Der Technische Ausschuss begrüßt das Vorhaben und spricht sich für den geplanten Standort aus.

Mit 10 : 0 wird der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (s. Anlage) im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit 10 : 0 wird der vorzeitige Billigungsbeschluss zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

TOP 5.

Stromgewinnung für die Beleuchtung des Aussichtsturms mittels Photovoltaik; Antrag Bündnis 90 / DIE GRÜNEN vom 15.09.14

öffentlich

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 29.08.2014 beschlossen, den Aussichtsturm nach Möglichkeit zu beleuchten. Die Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN hat einen Antrag zur Prüfung der Versorgung der Beleuchtung mittels einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit angeschlossener Batteriespeicher gestellt (Posteingang Bauamt 16.09.2014).

Die Stadtverwaltung stellt die Annahmen für die fachliche Beurteilung des gestellten Antrages vor, da eine Betrachtung unter anderem vom (noch nicht festgelegten) Nutzerverhalten abhängig ist.

1. Für die Leistungsaufnahme werden maximal 8 LED-Scheinwerfer mit einem Stromverbrauch von maximal 30 Watt/Scheinwerfer verwendet. 30 Watt entsprechen der Beleuchtungsstärke eines „herkömmlichen“ Leuchtmittels von ca. 300 Watt.
2. Aufgrund der geführten Diskussion im Stadtrat wird momentan davon ausgegangen, dass die Beleuchtung nicht jeden Tag eingeschaltet werden soll, sondern nur zu bestimmten Anlässen und evtl. an Wochenenden. Es wird daher von maximal 150 Tagen der Nutzung ausgegangen.
3. Die Beleuchtung wird nur in den Abendstunden eingeschaltet und läuft dann im Durchschnitt 5 Stunden (im Sommer weniger, im Winter länger).
4. Der Aussichtsturm steht unter Denkmalschutz und ist weithin sichtbar.
5. Das Anbringen einer PV Anlage auf dem Dach mit Batteriespeicher wird bei sehr optimistischer Grobkostenschätzung mindestens 15.000 € kosten. Hierbei ist der Unterhalt der Anlage nicht berücksichtigt.
6. Die Dachflächen stehen aufgrund verschiedener Aufbauten (Antennen etc) und Geometrie nicht komplett zur Verfügung, da die PV-Module an ein rechteckiges Raster von ca. 1,50 m x 1,00 m gebunden sind.
7. Batteriespeicher für PV-Strom gelten als innovative Technik, die noch nicht zu 100% ausgereift und teuer ist.
8. Die Kosten für eine Kilowattstunde Strom belaufen sich für die Stadt ca. 20 Cent/kWh

1. Berechnung des Strombedarfs und der Investitionsamortisation

8 Leuchten x 30 W = 240 W = 0,24 kW

150 Tage mit je 5 h Betrieb = 750 Stunden

750 Stunden x 0,24 kW = 180 kWh im Jahr

20 Cent/ kWh x 180 kWh = 36 € / Jahr Stromkosten

Faktische Amortisation PV + Batterie (ohne Unterhalt) = 15.000 € / 36€ = 417 Jahre

2. Fazit:

Es wäre aufgrund der aufgezeigten Parameter aus Sicht der Stadtverwaltung eher eine gute PR-Maßnahme für das Thema Energiewende, als eine Maßnahme mit ökologischem oder ökonomischen Nutzen. Das Energiekonzept könnte mit dem Beleuchtungskonzept innovativ und öffentlichkeitswirksamen verbunden werden. Die Besucher des Aussichtsturmes würden mit PV- und Speicher-Technik in Berührung kommen und die Bemühungen der Stadt für den Klimaschutz würden hervorgehoben.

Gemäß der Beratungsrichtlinien 01/2012 des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Nr. 4. „Spezielle Hinweise zu Photovoltaikanlagen auf Baudenkmalern“, können jedoch Photovoltaikanlagen nach dem derzeitigen Stand der Technik „wegen der Wärmeentwicklung und der erforderlichen Hinterlüftung im Regelfall nur auf die Dachoberfläche montiert werden: Sie sind in ihrer kastenartigen Wirkung auffälliger. Die Installation derartiger Anlagen an einsehbaren Stellen auf Baudenkmalern und in Ensembles sowie in deren Nähe ist regelmäßig abzulehnen.“ Da der denkmalgeschützte Turm weithin sichtbar ist, scheint eine Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege zumindest unwahrscheinlich.

Der Einsatz einer PV- Anlage mit Solarbatterie bietet aufgrund des sehr geringen Strombedarfs für die geplante Beleuchtung kaum einen ökologischen Vorteil, beachtet man auch die sogenannte graue Energie (Energienmenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird).

3. Diskussion

BGM Brilmayer spricht sich aufgrund der Erläuterungen der Stadtverwaltung gegen den Antrag aus. Eine PV-Anlage auf dem Museum für Wald- und Umwelt empfindet er als geeignetere Maßnahme, um als Vorbild für die Nutzung von regenerativen Energien in der Bevölkerung zu fungieren.

StR Schedo spricht sich gegen das Vorhaben aus.

StR Goldner widerspricht der Kostenannahme der Stadtverwaltung bezüglich des Anbringens der PV-Anlage. Er Begrüßt die Prüfung der PV-Anlage auf dem Museum.

Die Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN zieht den Antrag zurück.

TOP 6.

Sanierung der Grund- und Mittelschule; Vorstellung der Stellplatzanordnung

öffentlich

Sachverhalt:

In der TA Sitzung vom 23.09.2014 wurde über die Parkplatzsituation in der Abt-Williram-Straße berichtet. Nun liegt die Planung des Landschaftsarchitekturbüros Jühling vor.

Es sind zusätzlich zu den 41 erforderlichen und bereits erstellten Stellplätzen 8 weitere Stellplätze mit dahinterliegendem Gehsteig vorgesehen.

Die Baumpflanzung erfolgt in geänderter Anordnung zu der ursprünglichen Planung ohne Stellplätze. Die Kosten belaufen sich auf ca. € 61.000,- ohne Elektroarbeiten und evtl. Verlegung von Versorgungsleitungen.

Aus bauablauftechnischer Sicht ist bei Zustimmung der Ausführung eine Fällung der Bäume im Frühjahr 2015 erforderlich. Die Neupflanzung erfolgt nach Fertigstellung der Aufstockung Umkleiden und der Straße.

In der anschließenden Diskussion regt StR Schedo an, 1 bis 2 Stellplätze während der Öffnungszeiten des Hallenbades für Behinderte zu reservieren. Dies soll durch entsprechende Beschilderung kenntlich gemacht werden.

StR Riedl erkundigt sich, ob die erforderlichen Stellplätze bereits hergestellt sind. Seitens der Bauverwaltung wird bestätigt, dass bereits alle erforderlichen Stellplätze gebaut sind, jedoch wegen des fehlenden Pausenhofs auf der Sportplatzfläche noch nicht komplett genutzt werden können.

StR Otter bittet zu überprüfen, ob bei Entfall von 2 Bäumen noch zusätzliche Parkplätze geschaffen werden können.

StR Goldner regt an, die Parkplätze zeitlich zu beschränken, um Dauerparken zu verhindern. Ebenso sollt überprüft werden, inwieweit zusätzliche Parkplätze möglich sind.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss die Planung zur Ausführung freizugeben und nach Einreichung und Genehmigung der Kosten im Frühjahr 2015 mit dem Ausbau zu beginnen.

Zur Abstimmung werden 2 Varianten vorgeschlagen:

- Variante 1: zusätzliche Stellplätze zu Lasten von 2 Bäumen
- Variante 2: Ausführung nach vorliegender Planung

Der Variante 1 wurde mit 8 : 2 Stimmen zugestimmt, sollte Variante 1 nicht möglich sein, so kommt Variante 2 zur Ausführung.

Der Variante 2 wurde mit 10 : 0 Stimmen zugestimmt.

TOP 7.

Turnhalle Floßmannstraße; Sachstand

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde in der TA-Sitzung am 14.10.2014 beauftragt, verschiedene Punkte abzuklären um eine Entscheidung zur Sanierung bzw. zum Abbruch und Neubau der Turnhalle treffen zu können.

Kosten eines Interimsgebäudes:

Es wurden 2 Firmen für ein Angebot zur Erstellung eines Interimsgebäudes angefragt.

Geplant ist eine Turnhallenfläche von ca. 15 x 9 m mit einer Höhe von ca. 5 m, Umkleiden für Damen und Herren incl. WC- Bereichen.

Derzeit sind die beiden Firmen an der Prüfung und Abstimmung der Machbarkeit.

Die Mietkosten belaufen sich nach derzeitigem Stand auf ca. € 5.000,-- bis € 6.000,-- monatlich. Hinzu kommen noch Montage und Demontage.

Abstimmung mit der Schulleitung bezgl. Bedarf:

Am 22.10.2014 fand mit Herrn Bär, Frau Pfleger und Herrn Stalla ein Abstimmungsgespräch statt. Hier wurde der Bedarf seitens der Schule erörtert:

- Turnhalle mit Normmaßen unmittelbar an der Schule
(laut Schulbauverordnung vom Dez. 1994 der Bayerische Staatsregierung empfohlen)
- Nebenräume für Geräte, Umkleiden, Sportlehrer, Regie- und Waschraum
- Mehrzweckraum für Mensa oberhalb, bzw. unterhalb Turnhalle

Fördermittel:

Fördermittel stehen lediglich für einen Neubau zur Verfügung und auch nur dann, wenn eine schulaufsichtliche Genehmigung vorliegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Genehmigung erteilt wird.

Für zusätzliche Räume, evtl. für die offene Ganztageschule, könnten ebenfalls Zuschüsse erteilt werden. Genaue Aussagen können aber erst nach Einreichung der Unterlagen getroffen werden. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach festgelegten Kostenrichtwerten, (voraussichtlich ca. 35%).

Kostengegenüberstellung Sanierung/Neubau:

Für die Gegenüberstellung der Kosten wird eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Ergebnisse werden in einer der nächsten TA-Sitzungen vorgestellt.

Seitens der CSU-Fraktion sollen gem. Schreiben vom 06.11.14 zwei weitere Punkte geprüft werden:

- Aktueller Zustand des alten Lehrerwohnhauses mit geschätzten Sanierungskosten
- dies erfolgt über die Machbarkeitsstudie
- Einbindung Fachberatung für den Schulsport – Kontakt wird hergestellt.

In der anschließenden Diskussion wurde darum gebeten abzuklären, in wieweit eine gemeinsame Nutzung der Mensa und des neu errichteten Gebäudes St. Sebastian erfolgen könnte.

StR Goldner wies auf die problematische Parkplatzsituation im Schulhof und vor dem Schulgebäude hin.

Die Verwaltung erklärt hierzu, im Zuge der Neugestaltung des Außenbereiches die Situation vor dem Gebäude mit Gehweg und Parksituation zu lösen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen die Ausführungen über den Sachstand zur Kenntnis.

TOP 8.

Verschiedenes;

a) Standort Vergärungsanlage

b) Anzinger Siedlung geänderte Planung;

öffentlich

Sachverhalt:

a) Standort für Vergärungsanlage

Das Landratsamt Ebersberg (Kommunale Abfallwirtschaft) erklärt mit Schreiben vom 05.11.2014 an die Stadt Ebersberg, dass nach Abschluss des durchgeführten Teilnahmewettbewerbs für die geplante Vergärungsanlage auf der „Schafweide“ kein verwertbares Angebot vorgelegt wurde. Im Ergebnis ist die Fläche mit 1 ha zu klein für die angedachte Nutzung. Die Auslobung wurde daraufhin aufgehoben.

Der Landkreis bittet nun im Auftrag der Kreisgremien die Gemeinden, alternative Flächen für die Biogasabfallvergärungsanlage mit Wärmenutzung bis zum 01.12.2014 zu benennen.

Der Technische Ausschuss schlägt vor, die in der Nachbarschaft liegende Kiesfläche für das Vorhaben zu prüfen oder bei dem derzeitig geplanten Standort noch Nachbarflächen zu erwerben.

b) Anzinger Siedlung – geänderte Planung

Die Stadtverwaltung stellt den neuen Bebauungsvorschlag für das zu verkaufende städtische Grundstück in der Anzinger Siedlung vor. Am 24.06.2014 hat der TA der ursprünglichen Planung mit zwei Vollgeschossen (U+E+D) einstimmig zugestimmt. Hintergrund der Neuplanung ist, dass bei der bisherigen Planung die genauen Grundstücksgrenzen nicht beachtet wurden. Das westliche Nachbargrundstück reicht in Teile des zu verkaufenden Grundstücks hinein. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 40 qm. Der Eigentümer dieser Fläche erklärte sich bisher nicht mit einem Verkauf bereit. Nach Aussage von BGM Brilmayer steht jedoch noch die Antwort für ein kürzlich unterbreitetes Angebot aus.

Die neue Planung sieht lau vorliegendem Plan E+1+D vor. Die Stadtverwaltung hat die umliegende Bebauung geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass die Höhe sich nicht einfügen würde. Typisch für diesen Bereich ist aufgrund der Hanglage U+E+D. Es wird daher empfohlen, die Zustimmung zur vorliegenden Bebauung unter der Maßgabe U+E+D anstelle von E+1+D zu geben.

Mit 10 : 0 beschließt der Technische Ausschuss der Neuplanung mit der Einschränkung U+E+1 zuzustimmen.

TOP 9.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StRin Platzer fragt nach, wer für die Kontrolle der Umsetzung von Festsetzungen eines Freiflächengestaltungsplans verantwortlich ist (z. B. Einfriedungen oder Stützmauern). Nach Auffassung der Stadtverwaltung ist das Landratsamt als genehmigende und bauaufsichtliche Behörde für die Prüfung zuständig, sofern es sich nicht um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Bei einem verfahrensfreien Bauvorhaben ist alleine der Bauherr bzw. der Planer zur Einhaltung der Anforderungen verpflichtet, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. durch Bebauungsplan) an das Vorhaben gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Befreiungen und Festsetzungen eines Bebauungsplan sind durch den Bauherrn bzw. durch den Planer gesondert schriftlich zu

beantragen; der Antrag ist zu begründen (Art. 63 Abs. 2 BayBO).

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 04.12.2014

Brilmayer
Sitzungsleiter

Spindler (TOP 1-5, 8u.9)

Stalla (TOP 6 u. 7)
Schriftführer/in