

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 9. Dezember 2014

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Spindler

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 Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		für StR Schechner Martin
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		als Zuhörer
SR Will	Zusätzliche Einladung	X		als Zuhörer

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

TOP 1.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhaus mit Carport auf dem Grundstück 632/2, Gmkg. Ebersberg, Moosstefflstraße

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum geplanten Bau eines EFH mit Carport vor.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach Aussage des LRA nach § 35 BauGB.

Das geplante Einfamilienhaus fügt sich zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein, liegt aber aus Sicht des Landratsamtes zum großen Teil im Außenbereich. Das Landratsamt sieht die Grenze der bestehenden Bebauung in der Moosstefflstraße als Abgrenzung zum Außenbereich.

Aus Sicht der Verwaltung stellt das Gebäude nur im Moment eine Ortsrandabgrenzung dar. Im südlichen Bereich ist eine weitere Bebauung vorgesehen (Flächennutzungsplan „WA“), deshalb wäre aus städtebaulicher Sicht in diesem Fall die Überschreitung der Abgrenzung zum Außenbereich durchaus denkbar.

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass die Erschließung des Grundstücks im Norden und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze problematisch gesehen werden. Die Prüfung obliegt dem Landratsamt.

Mit 9:1 erteilt der Technische Ausschuss seine Zustimmung zum Bauvorhaben.

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 107T, Gmkg. Ebersberg, Rickstraße

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau eines Doppelhauses. Hier lag dem Technischem Ausschuss in der Sitzung vom 19.08.2014 eine Bauvoranfrage vor, der mit Hinweis auf Beratung bezüglich der Abstandsflächen zugestimmt wurde.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Das geplante Doppelhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Für die beiden Wohneinheiten sind keine Garagen geplant, da auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze vorhanden sind und die zukünftigen Bewohner (Kinder des Grundstückseigentümers) hauptsächlich die firmeneigenen Fahrzeuge nutzen. Aus dem vorgelegten Stellplatzschlüssel ergibt sich zudem, dass sogar mehr Stellplätze nachgewiesen werden können als erforderlich.

Das Gebäude soll möglichst nah an der Rickstraße platziert werden, d.h. die Abstandsfläche zur Straßenmitte würde hier um 0,30 m überschritten, was aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht negativ zu beurteilen ist.

Zur bestehenden Bebauung jedoch, werden die Abstandsflächen nicht eingehalten. Hier liegt ein Antrag auf Befreiung von der Abstandsflächenregelung vor, die vom Landratsamt erteilt wird. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, der Befreiung und dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

TOP 3.

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 185 - Am Doktorbankerl - für das Grundstück FINr. 597/69, Gmkg. Ebersberg bezügl. einer Stützmauer

öffentlich

Sachverhalt:

Gem. § 28 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg i.V. mit Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung (Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung) nimmt Herr Walter Brilmayer als persönlich Beteiligter nicht an der Beratung und Abstimmung teil. Herr Ried übernimmt in dieser Zeit den Vorsitz.

Bauvorhaben:

Beantragt ist die Errichtung einer Stützmauer aus Naturstein an der Süd- und Westgrenze des Grundstücks.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 185 Doktorbankerl. Es liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzungen Nr. 10.1 (Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände.) sowie Nr. 10.2 (Stützmauern sind ausschließlich in Naturstein-Trockenmauerwerk zulässig bis zu einer max. Höhe von 0,5 m und bei stufenförmiger Anordnung (Terrassierung) im Abstand von mind. 2 m) vor.

Es soll eine leicht abgestufte Mauer aus Naturstein mit einer Höhe von ca. 1,50 m an der Süd- und Westgrenze des Grundstücks errichtet werden, um eine Höhendifferenz von ca. 2,20 m zu überbrücken. Die Höhendifferenz ergibt sich aus der deutlich höheren Lage des Wendehammers (564,95 m üNN) im Vergleich zum östl. Wendehammer (563,54 m üNN) und der Senke südlich der Grundstücksgrenze (562,79 m üNN). Eine Terrassierung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, führt aufgrund dieser Differenz und der zur Verfügung stehenden Breite dazu, dass die Gartenfläche stark an Qualität aus Sicht des Nutzers verliert.

Herr Florian Brilmayer hat die Befreiung mündlich mit dem Bauamt (Fr. Fischer/22.05.2014) besprochen. Gestalterisch wurde hier die Zustimmung signalisiert.

Diskussion

SRin Platzer bittet darum, Antragstellern zukünftig besser zu vermitteln, dass Anträge von Befreiungen zum Bauantrag vor Durchführung einer Maßnahme zu stellen sind. Sie sieht in dem vorliegenden Antrag die Grundzüge der Planung berührt.

SR Lachner sieht die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt und kann dem Vorhaben zustimmen.

SR Otter: Da sich die Bauvorhaben an der Südseite des Doktorbankerl in die Landschaft einfügen sollen sieht er ebenfalls die Grundzüge der Planung berührt. Er bemängelt, dass zu einer abschließenden Beurteilung ein Geländeschnitt von Nord nach Süd durch das betroffene Grundstück vorliegen sollte.

SR Goldner bittet, in die Stellungnahme der Stadt aufzunehmen, dass der beantragten Befreiung unter der Maßgabe zugestimmt werden kann, dass kein massiver Holzzaun auf der Mauerkrone errichtet werden soll, um die Höhenwirkung nicht noch zu verschärfen.

Die Stadtverwaltung erklärt, dass eine Befreiung aus stadtplanerischer Sicht noch zu vertreten sei und aus ihrer Sicht die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Mit 7 : 2 stimmt der Technische Ausschuss der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu.

TOP 4.

Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den FINr. 1153/T, 1117/T Gmkg. Ebersberg und FINr. 3289, 3290T, Gmkg. Oberndorf an der Schafweide

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung vor. Gem. § 28 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg i.V. mit Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung (Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung) nimmt Herr Schechner als persönlich Beteiligter (Nachbar) nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

Beurteilung

Das Vorhaben ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Abgrabungen“ geplant und in einem kleineren Teil als Vorrangfläche für Kiesabbau ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan kann nachrichtlich angepasst werden, ein Verfahren ist nicht erforderlich.

Der geplante Kiesabbau soll auf den beantragten Flächen als Trockenabbau in drei Abschnitten durchgeführt werden.

Das Abbauende wird bis Ende 2024 erreicht sein. Die Wiederverfüllung findet bis 2029 statt. Mit dem Ende der erforderlichen Rekultivierung ist ca. Ende 2031 zu rechnen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Die Prüfung der Abbaumenge, der Flächenausdehnung, der Wiederverfüllung und der Rekultivierung obliegt dem Landratsamt.

Mit 10 : 0 erteilt der Technische Ausschuss die Zustimmung zum Bauvorhaben.

TOP 5.**Antrag zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks FINr. 313, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstraße17**

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vor Sitzungsbeginn vom Antragsteller zurückgezogen.

TOP 6.**Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Nr. 143 - Gewerbepark Ost III (Nr. 143.3)****Einbeziehung des Grundstücks FINr.1048/1, Gmkg. Ebersberg****a) Vorstellung der Planung****b) Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 143****c) Empfehlung an den Stadtrat - Änderung des Flächennutzungsplans**

öffentlich

Sachverhalt:Anlage 1

Der Antragsteller plant, auf der Flur-Nr. 1048/1, Gmkg. Ebersberg, ein Autohaus zu errichten. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle Gewerbegebiet und Grünfläche dar. Zum dargestellten Grünkeil steht in der Begründung des gültigen Flächennutzungsplans unter Nr. 7.8.2 „[...]“, dabei soll ein Sichtkeil entlang der Schwabener Straße zur Sicherung der Fernsicht als Grünfläche von höherer Bepflanzung freigehalten werden“. Das geplante Gebäude endet an der östlichen Grenze des Sichtdreieckes. Innerhalb der Grünfläche sollen Stellplätze für Fahrzeuge untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt über das nördliche Grundstück, welches Teil des Bebauungsplanes Nr. 143 ist.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und liegt südlich eines bereits vorhandenen Autohauses.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Hierbei muss zum einen der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden, da die Darstellung der Grünfläche der gewünschten Nutzung als Parkplatz widerspricht und zum anderen ein Bebauungsplan erstellt werden, um die Bebauung entsprechend umsetzen zu können. Im FNP soll daher zukünftig „Sondergebiet Autohaus“ auf dem gesamten Grundstück dargestellt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht wird eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes unter der Maßgabe der Freihaltung des Sichtkeils von Gebäudeteilen positiv beurteilt. Die Höhenentwicklung entspricht der gegenüberliegenden Bebauung und würde sich aus Sicht der Stadtverwaltung einfügen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die Kosten trägt der Antragsteller. Die Übernahme der Kosten des Verfahrens wird durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Architekt stellt das Bauvorhaben dem Ausschuss vor.

Diskussion

SR Otter fragt, ob das Gebäude weiter nach Osten geschoben werden kann um im Westen die Flucht des südlichen Gebäudes aufzunehmen. Der Planer erklärt, dass eine Verschiebung nach Osten nicht möglich sei, da man die Baumfallgrenze von 18m nicht unterschreiten möchte.

SR Schedo kann dem Vorhaben zustimmen, da er die Funktion des Sichtkeils durch die Autos nicht eingeschränkt sieht. Der Planer erklärt, dass drei Parkplatzreihen mit je 16 Autos in diesem Bereich geplant sind.

SRin Platzer bittet den Antragsteller, eine hochwertige Sichtfassade an der Südseite zu überlegen, da unklar ist, wann das südlicher gelegene Grundstück entwickelt wird und diese Bebauung solange den Ortsrand prägen wird.

SR Goldner bittet den Antragsteller im Sinne der Verminderung von Neuversiegelung, auch die dichtere Bebauung des nördlich gelegenen Grundstücks zu prüfen.

SR Ried bittet darum, die Parkplatzsituierung zu überdenken und den Sichtkeil frei zu halten.

Beschluss

Mit 10 : 0 fasst der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143.

Mit 10 : 0 empfiehlt der Technische Ausschuss dem Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes.

TOP 7.

Antrag zur Erweiterung der Kiesabbauflächen Rinding;

a) Vorstellung der Planung

b) Empfehlung an den Stadtrat - Änderung des Flächennutzungsplans

öffentlich

Sachverhalt:

Anlage 2

Es liegen der Stadtverwaltung zwei Anträge zur Erweiterung einer Kiesfläche zwischen Traxl und Dieding vor. Die beantragten Flächen (ca. 6,3 ha) befinden sich östlich und südlich außerhalb der im Flächennutzungsplan als „Fläche für Kiesabbau“ (ca. 3,5 ha) dargestellten Fläche. Im Regionalplan sind diese Flächen nicht als Vorrangflächen aufgenommen. Um den Abbau zu ermöglichen ist daher vorab die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der genaue Umgriff wird während des Verfahrens nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange festgelegt werden (z. B. Mindestabstand von der Straße etc.). Vorliegend ist hier der beantragte Umgriff.

Die Kosten trägt der Antragsteller. Die Übernahme der Kosten des Verfahrens wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Diskussion

SR Ried kann der Neuausweisung eines Kiesabbaugesbietes in dieser Größenordnung bis Traxl nicht zustimmen, da er von einer erheblichen Belastung der Einwohner ausgeht.

BM Brilmayer erklärt, dass die Emissionsprobleme im Verfahren zu klären seien. Seiner Meinung nach führt eine dezentrale Ausweisung von Kiesabbauflächen zu insgesamt weniger Verkehrs-

belastung für einzelne Anwohner, da sich die Verkehrsströme im Stadtgebiet verteilen können. Er bittet die Verwaltung um eine Einschätzung der Belastung der Straße rund um das geplante Abbaugelände.

SR Abinger und SR Schedo sind der Meinung, dass der Zustand der Straße nach Rinding schon jetzt oftmals in einem sehr schlechten Zustand sei.

SR Riedl bittet die Stadtverwaltung zu klären, ob es eine Möglichkeit gibt, die Antragsteller am Unterhalt und Ausbau der Straßen zu beteiligen.

SR Mühlfenzl bittet die Stadtverwaltung zu prüfen, unter welchen Bedingungen der Stadtrat der Ausweisung der bestehenden Kiesabbaufläche zugestimmt hat. Er stimmt dem Antrag derzeit nicht zu.

SRin Platzer spricht sich gegen zusätzliche Flächenausweisung in diesem Gebiet aus.

SR Otter sieht die Geschwindigkeit des bisherigen Abbaus problematisch. Er bittet die Stadtverwaltung zu prüfen, ob und welche Zeiträume für den Abbau der bestehenden Fläche angedacht waren.

BM Brilmayer schlägt, vor das Ergebnis der gestellten Fragen an die Stadtverwaltung abzuwarten und dann den Punkt erneut zu behandeln. Vor der nächsten Behandlung im Ausschuss soll auch das Landratsamt um eine Einschätzung des Vorhabens gebeten werden.

Aus der Mitte des Ausschusses kommt die Zustimmung, den Antrag bis zur Klärung der Fragen zurückzustellen.

TOP 8.

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung; Empfehlung zur Zustimmung des Stadtrates zur Genehmigung

öffentlich

Sachverhalt:

Anlage 3+4

Bürgermeister Brilmayer stellt kurz die geplanten Maßnahmen der Städtebauförderung vor. Die im Antrag eingestellten Summen sind Ausdruck der Zielplanung der Stadt für die nächsten Jahre. Die Gelder müssen vorsorglich durch den Jahresantrag beantragt werden, da sonst später kein konkreter Förderantrag für eine nicht aufgeführte Maßnahme gestellt werden kann. Die Vorlage dient primär der Regierung von Oberbayern zur Übersicht der evtl. anfallenden Kosten. Es ist geplant, den Beratervertrag vorerst auf ein Jahr zu beschränken, da eine Professionalisierung der Beratungsstelle erfolgen soll. Die Finanzierung einer solchen Stelle und das genaue Tätigkeitsfeld müssen noch erarbeitet werden.

Am 9. Mai 2015 findet der Jahrestag der StbFÖ statt, an dem sich die Stadt Ebersberg voraussichtlich beteiligen möchte. „Am „Tag der Städtebauförderung“ finden vor allem in den Programmgebieten der Städtebauförderung in vielen Städten und Gemeinden in ganz Deutschland zahlreiche, unterschiedliche Veranstaltungen statt, die über Projekte, Strategien und Ziele in der Städtebauförderung informieren und zur Beteiligung und Mitgestaltung der breiten Öffentlichkeit einladen.“ (<http://www.staedtebaufoerderung.info>).

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss, dem Stadtrat die Empfehlung zur Genehmigung des Jahresantrags zu geben.

Mit 10 : 0 empfiehlt der Technische Ausschuss dem Stadtrat den Antrag zu genehmigen.

TOP

9. Verschiedenes;

öffentlich

Sachverhalt:

1. Abt-Williram-Straße

BM Brilmayer informiert, dass in der Bürgerversammlung die schlechte Parkplatzsituation an der Abt-Williram-Straße mehrfach angesprochen wurde. Um sich einen Überblick über die Situation zu machen, könnte ein Ortstermin des TA stattfinden. Aus der Mitte des Technischen Ausschusses kommt der Vorschlag, erst die noch ausstehenden Maßnahmen (Straßenmarkierungen vor den Ausfahrten und Fertigstellung der neuen Parkplätze an der Nordseite) abzuwarten. Im Übrigen sei die dortige Parksituation bekannt.

2. Personal

BM Brilmayer informiert, dass die Klimaschutzmanagerin [REDACTED] aus eigenem Wunsch heraus zum 31.12.2014 aus dem Arbeitsverhältnis der Stadt Ebersberg ausscheiden wird. Eine interimsmäßige Übernahme von Teilprojekten wird durch [REDACTED] der Stadt gewährleistet. Die Stelle wird bald möglichst neu ausgeschrieben. Fördergelder sind von der Kündigung nicht betroffen.

3. Zwischenbericht zum Antrag Bündnis 90/ DIE GRÜNEN auf erneute Prüfung der Möglichkeiten zur Stromerzeugung für den Eigenbedarf mittels Fotovoltaik auf dem Dach des Museums Wald und Umwelt

Die energetische Optimierung des Museum Wald und Umwelt entsprechend des Begehungsberichtes vom 21.12.2012 wird entsprechend den Ergebnissen derzeit umgesetzt. Die Umrüstung der Beleuchtung auf LED ist bereits abgeschlossen, erste Einsparerfolge beim Stromverbrauch der Beleuchtung könnten sich Ende des Jahres zeigen. Die Stadt hat nun den Einbau einer Lüftungssteuerung beauftragt, der bis ca. Ende des Jahres erfolgt sein wird. Da die Lüftung einer der Hauptstromverbraucher ist, könnten Einsparerfolge Ende des Jahres 2015 ersichtlich werden.

Noch ausstehende Maßnahmen sind die bessere Regulierung der Fußbodenheizung und die Schaffung der Möglichkeit von Individualbeleuchtung einzelner Räume. Die Stadtverwaltung regt an, das Ergebnis der umgesetzten und beauftragten Maßnahmen abzuwarten, damit die zu erbringende Leistung und notwendigen Größe der PV-Anlage besser abgeschätzt werden kann. Auch ist derzeit noch unklar, ob das Museum für Wald und Umwelt wieder in die Denkmalliste aufgenommen wird. Derzeit läuft diesbezüglich eine Überprüfung des Landratsamtes.

TOP 10.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

1. Klosterbauhof - Sachstand Antrag der SPD zur Parkplatzregelung
SRin Platzer fragt, wann mit einer Behandlung des Antrages gerechnet werden kann. BM Brilmayer gibt an, derzeit noch Gespräche mit den Anliegern und Eigentümern zu führen, um eine verträgliche Lösung im Sinne aller zu finden. Der Antrag soll voraussichtlich im Januar 2015 im TA behandelt werden.
2. Waldsportpark - Sachstand zu Problemen mit den Duschen und der Solaranlage
SR Schedo fragt an, welche nächsten Schritte in dieser Sache von der Stadtverwaltung geplant sind. Die Stadtverwaltung informiert darüber, dass die Ursachen der Probleme durch das beauftragte IB Kinze Büro derzeit untersucht werden. Über die Ergebnisse wird der TA informiert.
3. Münchener Straße – Seniorenwohnheim
SR Goldner ist der Ansicht, dass das Wohnheim sehr dicht an der Straße situiert ist. Die Stadtverwaltung wird gebeten, entsprechend des gestellten Antrages der SPD, zeitnah zu prüfen, ob ein Kreuzungsumbau zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfah-

rer, kurzfristig möglich ist und die Ergebnisse im TA vorzutragen. BM Brilmayer bittet das Ende der Baustelle noch abzuwarten, da Gerüste und andere Aufbauten eine Beurteilung des Endzustandes noch nicht zulassen.

BM Brilmayer weist darauf hin, dass Punkte des Antrages, die nach Geschäftsordnung bearbeitet werden können, nicht im TA vorgestellt werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:35 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.12.2014

Brilmayer
Sitzungsleiter

Spindler
Schriftführer