

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 17. November 2015

Sitzungsleiter: 2. Bürgermeister Ried
 Schriftführer/in: Spindler, Stalla

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		
1. Bgm. Brilmayer	Mitglied		X	
SR Abinger	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
-----------------	--------------------------	----------	--	--

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 2. Bürgermeister Ried die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 7.

Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1560/1, Gmkg. Ebersberg, Am Priel 23

öffentlich

Sachverhalt:

Im vorliegenden Antrag wird der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Neubau eines Einfamilienhauses mit freistehender Doppelgarage, Am Priel 23, beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Wiedererrichtung ist laut § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Ersatzbau im Außenbereich) zulässig. Der Ersatzbau entspricht in seiner Größe dem Bestand.

Entsprechende Nachweise wie Überlassungsurkunde und Schreiben über Missstände liegen dem Antrag bei.

Die nördlich und westlich verlaufende Straße ist in ihrer Lage neu einzumessen, die Eingrünung dieser Straße ist entsprechend zurückzuschneiden, oder neu zu pflanzen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

--

Beschluss:

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

TOP 8.

Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück FINr. 1560/2, Gmkg. Ebersberg, Am Priel 25

öffentlich

Sachverhalt:

Im vorliegenden Antrag wird der Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes und der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Am Priel 25, beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Wiedererrichtung ist laut §35 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Nutzungsänderung mit Ersatzbau im Außenbereich) zulässig. Der Ersatzbau entspricht in seiner Größe dem Bestand. Entsprechende Nachweise wie Überlassungsvertrag, Schreiben über Baufähigkeit und Schreiben bezüglich Rücktritt der landwirtschaftlichen Nutzung liegen dem Antrag zudem bei.

Der Neubau soll um 2 Meter nach Osten verschoben werden, dies wird mit dem Erhalt von wertvollem Baumbestand begründet. Während der Baumaßnahme sind hierfür geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

--

Beschluss:

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

TOP 9.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1160/4 und -/5, Gmkg. Oberndorf, Rinding 16c

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 121.1 – Rinding, die allerdings nicht mehr maßgebend ist, da Rinding inzwischen als Innenbereich zu sehen ist.

Das geplante EFH wäre gem. o.g. Satzung zulässig. Beurteilt man das Bauvorhaben nach § 34 BauGB fügt es sich ebenfalls nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Zufahrtsrechte über das Grundstück FINr. 1160/1, Gmkg. Oberndorf wurde durch den Auszug eines Notarvertrages nachgewiesen.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

--

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Bauvorhaben einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sein Einvernehmen.

TOP 10.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 329, Gmkg. Ebersberg, Mühlweg 1

hier: erneute Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 18.08.15 wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag an der Eberhardstraße 42d (bisher Mühlweg 1), Fa. FERMAR-Bauträger GmbH nicht erteilt. Der Grund hierfür war die nicht gesicherte Erschließung. Laut Schreiben vom Landratsamt Ebersberg vom 31.10.15 ist die Erschließung nun dienlich gesichert, ein ablehnendes gemeindliches Einvernehmen somit nicht mehr erforderlich.

Das Landratsamt bittet nunmehr, unter Hinweis auf Art. 67 Abs. 1 BayBO (Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens), über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

Haushaltmäßige Auswirkungen:

--

Diskussion:

Herr StR Otter lehnt den Antrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses ab und stellt den Antrag einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren mit Veränderungssperre aufzustellen. Als Begründung hierfür führt er die Beteiligung der entsprechenden Fachbehörden für Wasserwirtschaft und Naturschutz an. Herr Spindler verweist auf die vorliegenden Beteiligungen, die im Vorfeld erfolgten. Vorliegend ist die Wasserrechtliche Genehmigung mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, des Fischereifachberater des Bezirk Oberbayern und der Stadt Ebersberg. Dieser Bescheid liegt bei.

Beschluss:

Der Antrag für einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren mit Veränderungssperre wurde mit 2 : 7 Stimmen abgelehnt.

Dem Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf FINr. 329 wurde mit 7 : 2 Stimmen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 11.**Landkreis Ebersberg;****Realschule Ebersberg - Umnutzung von Klassen- in Büroräume für das Landratsamt auf dem Grundstück FINr. 789, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Straße 64**

öffentlich

Sachverhalt:

In vorliegendem Bauantrag 91/15 und dem dazugehörigen Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg wird die Umnutzung des 2002 beantragten und genehmigten mobilen Schulgebäudes in Büroräume vom Landratsamt Ebersberg beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Baufläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die zu schaffenden Büros an der Realschule (Provisorium für 3-5 Jahre) sind als Nutzungseinheit mit dem Landratsamt anzusehen. Da die erforderlichen Stellplätze am Bauvorhaben nicht nachgewiesen werden können, möchte der Landkreis die erforderlichen Stellplätze am Jugendzentrum nachweisen (Entfernung ca. 820m). Die Stellplätze am Jugendzentrum sind im Stellplatznachweis des LRA enthalten. Die Mitarbeiter des Landratsamtes die bislang am Jugendzentrum parken, können auf den 18 angemieteten Stellplätzen bei der Post (Fl.Nr. 1 04; Gern. Ebersberg) stehen.

Im Zuge der Beratung wurde der Antragsteller von der Bauverwaltung darauf hingewiesen, dass die derzeit marode Entwässerungssituation bereinigt werden sollte. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Gründe für die Abweichung sind für die Verwaltung nachvollziehbar. Beiden Anträgen (Umnutzung + Abweichung) kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

--

Diskussion:

Die sich aus dem Antrag ergebene Parkplatzsituation wurde unter den TA-Mitgliedern intensiv diskutiert. Die Ausschussmitglieder befürchteten einen Präzedenzfall für künftige Bauanträge zu schaffen. Laut Abweichungsantrag ist die Nutzung für das Gebäude jedoch für 3-5 Jahre vorgesehen. Dies ist im Bescheid als Nebenbestimmung festzuhalten. Ein Nachweis der Dringlichkeit und eventueller Alternativen wurde erwünscht.

Beschluss:

Mit 8 : 1 Stimmen wurde der Antrag der Umnutzung der schulischen Nutzung zu Büronutzung als Übergangslösung für 3-5 Jahre mit der dazugehörigen Stellplatzsituation zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 12.**Bebauungsplan Nr. 197 - westlich Zur Gass;
Satzungsbeschluss**

öffentlich

Sachverhalt:

Am 12.05.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.07.2015 bis 06.08.2015 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 02.09.2015 bis 02.10.2015 durchgeführt.

Sachstand

Die Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.10.2015 bereits behandelt und den Behandlungsvorschlägen einstimmig zugestimmt.

Ebenfalls einstimmig beschloss der Technische Ausschuss, dass vor einem möglichen Satzungsbeschluss der Vertragsentwurf (Erschließungs- oder Ablösevertrag) dem Technischen Ausschuss vorgelegt werden muss. Ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst. Die Behandlung und Abstimmung zum Vertrag fand vorab im nichtöffentlichen Teil der heutigen Sitzung statt.

Der Bebauungsplan Nr. 197 „Westlich Zur Gass“ in der Fassung vom 20.10.2015 einschließlich der Begründung wurde zwischenzeitlich unter Maßgabe des bereits vorstehend genannten Beschlusses redaktionell angepasst und liegt nun in der endgültigen Fassung vor.

Der Bebauungsplanentwurf wird in den nächsten Tagen verschickt.

Beschluss:

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den geänderten Plan einschließlich Begründung in der Fassung vom 17.11.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss durch öffentlichen Aushang bekannt zu machen.

TOP 13.

Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Antrag vor.

öffentlich

TOP 14.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StRin Platzer weist auf die unregelmäßige Parkplatzsituation am Amtsgericht hin und regt an, die Stellplätze markieren zu lassen und ggf. den Belag auszubessern.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:05 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:50 Uhr

Stadt Ebersberg, den 07.12.2015

Ried
Sitzungsleiter

Spindler
Schriftführer/in (TOP 12-14)

Stalla
Schriftführer/in (TOP 7-11)