

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 12. Juli 2016

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

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 Münch	Mitglied	X		für StR Mühlfenzl
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schedo	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

**Bauantrag zum Dachgeschoßausbau im bestehenden Wohnhaus und Neubau einer Teras-
 senüberdachung auf dem Grundstück FINr. 2356 und 2358/2 Gmkg. Ebersberg, Voderegg-
 lburg 1a**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Dachgeschossausbau im bestehenden Wohnhaus zur Schaffung ei-
 ner weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 2356 Gmkg. Ebersberg, sowie der
 Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem benachbarten Grundstück FINr. 2358/2
 Gmkg. Ebersberg.

Beide Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung 148 – Vorderregglburg.

Der Ausbau des Dachgeschosses beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Durch die Ausführung dieses Vorhabens werden aus Sicht der Verwaltung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Durch die weitere Wohneinheit werden 5 Stellplätze erforderlich. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Terrassenüberdachung hat eine Grundfläche von 30,55 m² (4,70 m x 6,50 m) und entspricht somit nicht mehr den Vorgaben eines verfahrensfreien Bauvorhabens (Terrassenüberdachungen bis 30 m², Tiefe bis zu 3 m). Auch dieses Bauvorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB und auch hier sieht die Verwaltung die öffentlichen Belange als nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt den beiden Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück FINr. 931/1, Gmkg. Ebersberg, Benno-Scharl-Weg 1

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Garage.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 111.1 – Benno-Scharl-Weg.

Für das Bauvorhaben sind jedoch einige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und beantragt:

- Gem. A 2.3 gilt für dieses Gebäude als zulässige Wandhöhe W_h 4,60 m, gemessen von OK des natürlichen Geländes an der Nordwestecke des Hauses. Die geplante Wandhöhe von 5,80 m überschreitet diese Festsetzung um 1,20 m. Der Bauherr begründet diese Erhöhung mit dem Erfordernis, bei normaler Fensterhöhe eine entsprechende Verschattung einbauen zu können, die für den Wärmeschutz bei moderner Bauweise unverzichtbar sei. Zudem soll die Dachneigung auf 21° verringert werden (zulässig ist ein Satteldach mit 26° Dachneigung), um die Gesamthöhe des Gebäudes der bestehenden Bebauung anzupassen. (Die bestehenden Häuser im Benno-Scharl-Weg haben eine Wandhöhe von 4,30 m und 5,54 m.)
- Des Weiteren ist eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung für Garagen, sowie die Drehung der Giebelrichtung der Garage beantragt. Die Vergrößerung der Garage, sowie der Anbau eines Carports gewährleisten die Einhaltung der ge-

forderten Stellplätze. Es werden somit vier von erforderlichen drei Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen (3 Garagenstellplätze/1 Carport).

- Festsetzung C 1.4 lässt max. 0,30 m Auf- und Abtragungen des Geländes zu, das nur in einem weichen Verlauf verformt werden darf. Der Bauherr begründet die Befreiungen, dass durch die starke Hangneigung (Höhenunterschied von West nach Ost 3,55 m) eine angemessene Nutzung des Grundstücks nur bedingt möglich ist. Durch die Abtreppung an der westlichen Grundstücksgrenze kann das Gelände im Bereich des Neubaus eben ausgeführt werden und die Zufahrt wird mit einer Neigung von 5 % besser befahrbar. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze werden keine Geländeanpassungen vorgenommen.

Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer Diskussion über die Höhe und den seitlichen Treppenabgang stimmt der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben einstimmig zu.

Beschluss:

Der Ausschuss erteilt dem Bauvorhaben einstimmig das Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 2527/2, Gmkg. Ebersberg, Hintereggburg 4

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses, um eine zweite Wohneinheit zu schaffen. Des Weiteren wird der Anbau einer Außentreppe beantragt, um in die neu entstehende Wohnung zu gelangen.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB. Die Erweiterung des Einfamilienhauses ist zulässig nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

Die Außentreppe ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Da es sich um einen untergeordneten Baukörper handelt, liegt aus Sicht der Verwaltung keine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange vor.

Die erforderlichen 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück (1 Garage, 2 offene Stellplätze) nachgewiesen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt den beiden Bauvorhaben zu und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 342, Gmkg. Ebersberg, Am Priel

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

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

Für dieses Bauvorhaben gibt es einen gültigen Vorbescheid vom 20.01.2016 (Az. LRA: V-2015-3058; Stadt: 100/2015). In seiner Sitzung am 14.06.2016 hat der Technische Ausschuss den zum Vorbescheid geänderten Entwurf, unter anderem wegen der Bedenken wegen der Zufahrt zum Klostersee und der Höhenwirkung des Gebäudes, abgelehnt.

Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Die überbaute Grundfläche des Neubaus darf 10 x 10 m im Hauptkörper und zwei Vollgeschosse aufweisen. Das Garagengebäude war im Vorbescheid 3 m von der Straßenkante zurückgesetzt und der Stellplatz an der Straße als offener Stellplatz konzipiert. Alle Maße beruhen auf den Angaben des Vorbescheidsantrages.

Der nun vorliegende Antrag weicht von diesen Maßen ab. Der Hauptkörper ist mit ca. 9,50 m zwar etwas schmaler, aber mit ca. 12 m länger, als das geplante Einfamilienhaus im Vorbescheid. Zudem weist das Gebäude nun drei Vollgeschosse (II + D) auf, im Vorbescheid wurden zwei Vollgeschosse (E + D) genehmigt.

Die drei erforderlich Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (2 Garagenstellplätze, 1 offener Stellplatz).

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich der Baukörper mit der abgeänderten Grundfläche noch in die nähere Umgebung ein. Die im letzten Antrag geplanten massiven Abgrabungen zur Straße hin wurden in Bezug zum Kellergeschoss deutlich reduziert. Dieses ist nun nicht mehr sichtbar. Die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB sind erfüllt. Die nahe Anordnung des westlichen Stellplatzes (mit Umfassungsmauer zur Straße) ca. 30 cm nördlich von der bestehenden Straßenkante in die „grüne“ Sichtachse „Am Priel“ wird als kritisch gewertet. Die Garage und der Stellplatz sollten auf einer Achse zur bestehenden Nachbargarage im Westen – und somit von der Straße zurückgesetzt – liegen, um das prägende Ortsbild zu bewahren.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte vom Bauwerber untersucht werden, ob der offene Stellplatz nicht um 90 Grad gedreht werden könnte und neben der geplanten Garage untergebracht werden könnte, um dieses Ziel zu erreichen.

Diskussionsverlauf:

Seitens der Stadträte Goldner und Otter wird zur Beurteilung ein Modell im Maßstab 1/200 mit Umgebungsbebauung gefordert.

Bezüglich der vorliegenden Planung bestehen seitens der TA-Mitglieder Bedenken wegen der Zufahrtsmöglichkeit zum Familienbad und Hotel.

StR Schechner schlägt einen Ortstermin vor.

StR Otter kritisiert die fehlende Darstellung der Nachbarbebauung. Zur Sicherung der Zufahrt wäre auch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Bgm. Brilmayer weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der beantragten Stellplätze nur zwei Wohneinheiten maximal möglich sind.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fordert zur Beurteilung des Vorhabens bis zur Sitzung des Ferienausschusses (FA) am 23.08.2016 ein Modell im Maßstab 1:200 des Vorhabens und der vorhandenen Nachbarbebauung. Auch die Bebauung südlich der Straße soll dargestellt werden. Zudem soll ein Ortstermin mit dem Bauwerber am Tag des Ferienausschusses stattfinden. Die Entscheidung zum Antrag wird auf den FA vertagt.

9 Ja : 1 Nein

TOP 5.

Neubau einer GSM-R Basisstation; Bärmühle (BÜ KM 11.264)

öffentlich

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 08.03.2016 wurde der Antrag der DB Netz AG beim Eisenbahn-Bundesamt auf Erteilung einer Plangenehmigung zur Errichtung eines Funkmastes sowie eines Systemtechnikschranks vorgestellt.

Der Stadt wurde die Plangenehmigung zur Herstellung des Benehmens vorgelegt, da von Seiten der Stadt eine Grundstücksbetroffenheit vorliegt. Die DB Netz AG möchte diesen Mast auf einem Teil des stadteigenen Grundstückes FINr. 2044, Gmkg. Oberndorf, errichten. Dieses Teilgrundstück hat eine Größe von 104 m² und würde von der DB Netz AG käuflich erworben, sofern die Stadt dem zustimmt.

Der Technische Ausschuss stimmte in der Sitzung vom 08.03.2016 der Grundinanspruchnahme der GSM-R Basisstation vorerst nicht zu und wünschte sich vor einer Zustimmung zu folgenden Themen nähere Informationen:

1. Zur Wahrung des Ortsbildes stellte sich die Frage, ob die geplante Höhe des Mastes (30 m) funktechnisch notwendig ist, oder ob ein Mast mit einer Höhe von 15 m ebenfalls ausreicht.
2. Der Ausschuss stimmt nur einer Nutzung für den Funkverkehr der Bahn zu. Ist eine Nutzung für Dritte (z.B. Mobilfunk) angedacht?
3. Die Stadt könne sich auch eine Verpachtung des Teilgrundstückes vorstellen. Welche Gründe sprechen gegen eine Verpachtung und für den Kauf des Teilgrundstückes?

Mit Schreiben vom 09.03.2016 hat die Verwaltung das Eisenbahn-Bundesamt zu einer Stellungnahme aufgefordert, die wir nun am 06.06.2016 erhalten haben.

Zu 1.: Ziel der Planung der DB Netz AG war die bestmögliche, mindestens jedoch eine richtlinienkonforme Funkabdeckung mit möglichst wenigen Funkanlagen zu erreichen. Hierzu wurden die vorhandenen DB-Funkmaste an den Bahnhöfen Ebersberg und Wasserburg mit einbezogen. Die Topographie zwischen den beiden Masten (die Anhöhen um den Hintsberg und Klauschuster, sowie die schmalen Senken bis Tulling) erfordern hierbei einen gewissen Einstrahlwinkel. Dieser Einstrahlwinkel und die erforderliche Reichweite des Funkfeldes lassen sich mit einer Masthöhe von 15 m nicht realisieren. Da die Baukosten proportional mit der Masthöhe steigen, kann die DB Netz AG der Stadt versichern, mit 30 m die kleinstnötige Mastvariante gewählt zu haben.

Zu 2.: Die Anlage wird nur für den digitalen Bahnbetriebsfunk GSM-R errichtet. Eine Nutzung durch Dritte ist derzeit nicht vorgesehen. Die DB Netz AG kann eine solche Nutzung bereits im Vorfeld ausschließen, wenn dies von Seiten der Stadt gewünscht ist. Al-

ternativ wäre ein Exklusivrecht für die Stadt Ebersberg denkbar, bei der die Stadt eine gewünschte Funkanwendung (z.B. BOS/Mobilfunk) bei der DB Netz AG zur Mitnutzung beantragen kann.

Zu 3.: Beim Bahnbetriebsfunk GSM-R handelt es sich um ein Kommunikationssystem mit Sicherungsaufgaben. Diese Anlagen müssen im wirtschaftlichen und juristischen Eigentum der DB Netz AG stehen und betrieben werden. Eine dingliche Sicherung oder ein langfristiger Pachtvertrag reicht hierzu nicht aus, um Rechtssicherheit zu schaffen. Ein Ankauf der Fläche ist somit für die DB Netz AG alternativlos.

Die Verwaltung weist ferner darauf hin, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Bestandsaufnahme der Straße, sowie die anschließende Wiederherstellung dieser bei Schäden nach Fertigstellung der Maßnahme, durchzuführen ist.

Diskussionsverlauf:

Unter den TA-Mitgliedern werden gestalterische und sicherheitsrelevante Gründe sowie Sicherung der Nutzungsrechte diskutiert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt mehrheitlich für den Verkauf der Fläche mit Sicherung der Rechte für weitere Nutzungen des Mastens (z.B. BOS / Mobilfunk).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Bestandsaufnahme der Straße, sowie die anschließende Wiederherstellung dieser, bei Schäden nach Fertigstellung der Maßnahme, durchzuführen.

7 Ja : 3 Nein

TOP 6.

**Bebauungsplan Nr. 51.1 - Westlich Ulrichstraße II;
Vorstellung der Planungsvarianten TA 08.12.15**

öffentlich

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 08.12.2015 hat der Technische Ausschuss eine Veränderungssperre für den Bereich der Wildermuthstraße beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Das Büro Voith - Architektur + Stadtplanung wurde von der Stadt beauftragt, als Grundlage für das genannte Verfahren unterschiedliche Entwurfsstudien für eine Nachverdichtung anzufertigen.

Herr Voith stellt die Studie im Gremium vor.

Diskussionsverlauf:

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag der Verwaltung auf eine der nächsten Sitzungen verschoben. Es müssen intern noch Fragen geklärt werden.

TOP 7.

Verschiedenes;

**Windkraftanlagen Ebersberger Forst in der Wasserschutzzone
Sachstandsbericht**

öffentlich

Sachverhalt:

Herr Brilmayer erläutert den aktuellen Sachstand der Windkraftanlagen im Forst und macht deutlich, dass der Trinkwasserschutz für die Stadt oberste Priorität hat.

3. Bgm. Riedl bittet darum, das Gutachten digital an die Stadträte zu versenden (Anm. d. Verwaltung: Es wird nur der textliche Teil versendet. Die Karte kann in der Tiefbauabteilung der Stadt eingesehen werden.)

StR Lachner führt aus, dass die Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis der Stadt die Trinkwasserversorgung ist. Das Wasser ist ein hohes Gut und genießt einen besonders hohen Schutz. Das Gutachten soll von den Fachstellen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

2. Bgm. Ried steht hinter der Initiative der Stadt. Insgesamt hält er die Wirtschaftlichkeit der Anlage für fragwürdig.

StR Goldner ist für Windkraft, jedoch nicht in der Trinkwasserschutzzone.

Aus der Mitte des Ausschusses kommt die Bitte, dass über neue Entwicklungen in dieser Sache in den Ausschüssen berichtet werden soll.

TOP 8.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

1. Automatische Defibrillatoren

StR Münch bittet darum, dass dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung die aktuellen Standorte für automatische Defibrillatoren mitgeteilt werden. Dieses veröffentlicht in regelmäßigen Abständen entsprechende Karten. Diese sollten auch auf der Homepage der Stadt abrufbar sein und im Stadtmagazin veröffentlicht werden. Es soll auch geprüft werden, ob die Gebäude, in denen solche Geräte vorhanden sind, von außen gekennzeichnet werden können.

2. Parkplatzmarkierungen

StR Platzer und StR Abinger fragen nach, wann die Markierungsarbeiten am Finanzamt und beim Amtsgericht umgesetzt werden. Die Bauverwaltung erklärt, dass der Auftrag bereits erteilt wurde, jedoch die Firma noch keine Zeit gefunden hat, die Maßnahme durchzuführen.

3. Bebauungsplan Bahnhofstraße II

StR Otter fragt nach, wann mit einer Auslegung des Bebauungsplanes gerechnet werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ist hiermit nicht vor Oktober zu rechnen. Es wird noch auf das Ergebnis der Bodenuntersuchung und der Quellenuntersuchung gewartet. Zudem haben sich noch einige Änderungswünsche zur Planung ergeben, die derzeit vom Bauwerber geprüft werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:00 Uhr

Stadt Ebersberg, den 19.07.2016

Brilmayer
Sitzungsleiter

Spindler

Stalla
Schriftführer/in (TOP)