

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 17. Januar 2017

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		(Vertreter für Elisabeth Platzer)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Alois Lachner)
SR Schmidberger	Mitglied	X		(Vertreter für Philipp Goldner)
SR Goldner	Mitglied		X	
SR Lachner	Mitglied		X	
SR Platzer	Mitglied		X	

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

Der Tagesordnungspunkt - Neuer Friedhof - Aussegnungshalle - wurde im nicht öffentlichen Teil unter Nr. 09 geladen. Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder wird das Vorhaben im öffentlichen Teil behandelt. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend um eine Nummer.

TOP 1.

Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1025/3, Gmkg. Ebersberg, Dachsberg

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Nr. 123 – Dachsberg.

Das Wohngebäude und die Doppelgarage entsprechen den Festsetzungen der Ortsab-
rundungssatzung. Für die Terrassenüberdachung im Süden ist jedoch eine Befreiung zu
beantragen, da diese außerhalb der Baugrenzen geplant ist.

Die erforderlichen drei Stellplätze werden in der Doppelgarage und einem offenen Stell-
platz nachgewiesen. Der Stellplatz liegt außerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen
und Stellplätze und erfordert ebenso eine Befreiung.

Die Befreiungen können erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar sind, die Grund-
züge der Planung nicht berührt werden und mit den öffentlichen und nachbarlichen Be-
langen vereinbar sind.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt den nötigen Befreiungen und dem Bauvorhaben zu
und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ja : 0 Nein

TOP 2.

**Bauantrag zur Umnutzung einer Gaststätte und Pension in ein Mehrfamilienhaus, Grund-
stück FINr. 233/2, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstr. 16**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Umnutzung der bestehenden Gaststätte mit Pension in ein Mehrfamili-
enhaus mit insgesamt sieben Wohnungen. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34
BauGB.

Die Nutzungsart sowie die neue Dachform des Gebäudes fügen sich in die nähere Um-
gebungsbebauung ein.

Die erforderlichen elf Stellplätze für die sieben Wohnungen werden auf dem Grundstück
wie folgt nachgewiesen: 8 Stellplätze in Duplex-Garagen, 2 Stellplätze in einer Doppelga-
rage und 1 offener Stellplatz im Garagenhof. Die Verwaltung weist darauf hin, dass noch
ein Besucherstellplatz herzustellen ist.

Beschluss:

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

9 Ja : 0 Nein

TOP 3.

**Bauantrag zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück
FINr. 2751/5, Gmkg. Oberndorf, Kumpfmühle 1**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde vom Bauwerber vor der TA-Sitzung zurückgezogen.

TOP 4.**Einbau einer WC-Anlage (TA 20.09.16, TOP 13)
Sachstandsbericht**

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nicht öffentlich geladen. Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder wird das Vorhaben im öffentlichen Teil behandelt.

In der Sitzung des technischen Ausschusses vom 20.09.2016 wurde der Antrag zur Verbesserung der sanitären Verhältnisse im neuen Friedhof seitens der Freien Wähler gestellt.

Nach Überprüfung durch das Bauamt ist ein Einbau einer WC-Anlage im Lagerbereich der neuen Aussegnungshalle möglich. Dieser wird momentan nicht genutzt und ist für Lagerzwecke nicht erforderlich.

Die Anlage kann behinderten- und rollstuhlgerecht hergestellt werden.

Die Wasserversorgung ist gewährleistet. Das Abwasser wird in einer 3-Kammer Grube gesammelt und über einen Sickerschacht abgeleitet. Für den Einbau der geplanten WC-Anlage ist dies ausreichend. Allerdings ist die Grube undicht und muss saniert werden.

Die Entsorgung der Fäkalien wird über einen geeigneten Saugwagen erfolgen, entsprechende Fachfirmen sind in der Nähe.

Nach vorläufiger Schätzung belaufen sich die Kosten für den Einbau der WC-Anlage wie folgt:

Schachtsanierung incl. neuer Abwasserleitung ca.	€ 7.500,-
Trockenbau ca.	€ 11.000,-
Elektro ca.	€ 6.500,-
Sanitär ca.	€ 15.000,-
gesamt ca.	€ 40.000,-

Diskussionsverlauf:

Seitens der TA- Mitglieder wird der Antrag und das Ergebnis aus der Überprüfung durch die Verwaltung grundsätzlich positiv diskutiert. Aufgrund der kalkulierten Kosten ist jedoch vor Verabschiedung des Haushaltes 2017 keine Entscheidung über die Durchführung der Maßnahme möglich. Es wird vorgeschlagen zwischenzeitlich das vorhandene WC besser auszuschildern und darauf hinzuweisen, dass es im gesamten Areal des Friedhofes nur das WC im Eingangsbereich gibt.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

TOP 5.**Bebauungsplan Nr. 201 - westlich Richardisweg;
Aufstellungsbeschluss**

öffentlich

Sachverhalt:

Es wird in dieser Sache auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 13.12.2016 Bezug genommen.

Dem Vorbescheid zum Neubau eines Vierspänners und eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück FINr. 188, Gemarkung Ebersberg, Richardisweg 3, wurde das Einvernehmen wegen der nicht gesicherten Erschließung verweigert.

Im Zuge der Beratung wurde von den Ausschussmitgliedern festgestellt, dass aufgrund der beantragten Baumasse die verkehrliche Erschließung über den Richardisweg nicht gesichert ist. Weiterhin wurde befürchtet, dass sich diese Baudichte bis nach Norden, zur Einmündung des Richardisweges in die Eberhardstraße, fortsetzt und damit sowohl eine Verschärfung der mangelnden verkehrlichen Erschließung eintritt als auch städtebauliche Spannungen aufgrund der starken Verdichtung entstehen. Auf Vorschlag des 1. Bürgermeisters soll die Nachverdichtung in dem Gebiet sowie die Fragen der verkehrlichen Erschließung durch ein Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Es soll für das Gebiet deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen folgende wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

1. Festsetzung des Gebietes als WA
2. Festsetzung zur zulässigen Grund- und Geschossfläche, überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise.
3. Regelung der Erschließung
4. Um eine städtebaulich nicht erwünschte zur starke Verdichtung zu vermeiden, können auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Korrespondierend dazu kann auch die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB). *Dies wäre z. B. durch die Festsetzung möglich, dass z. B. pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.*
Nach der bisher vorliegenden Planung beträgt das Verhältnis 183 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit

Insgesamt soll mit dem Bebauungsplan die Nachverdichtung in dem Gebiet westlich des Richardisweges durch ein städtebauliches Gesamtkonzept, das sowohl die Fragen der verkehrlichen Erschließung als auch die Einflüsse der Eberhardstraße (Lärm) zum Inhalt haben, geregelt werden.

Das Verfahren kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden.

Diskussionsverlauf:

Die Gremiumsmitglieder stimmten darin überein, dass mit Beschränkungen grundsätzlich zurückhaltend umzugehen sei. In diesem Fall sind sie allerdings gerechtfertigt. Es wurde festgestellt, dass der Richardisweg in seinem heutigen Zustand ein ortsbildprägendes Element der Innenstadt ist und eine wichtige Achse für den Fußgänger- und Radfahrer-verkehr von und zum Aussichtsturm darstellt. Die Erhaltung liegt daher im öffentlichen Interesse. Der Weg darf nicht zur Straße werden.

Auf Vorschlag des Ersten Bürgermeisters soll während des Bauleitplanverfahrens eine Zufahrt zu dem Baugrundstück (FINr. 188, Gemarkung Ebersberg) von der Eberhardstraße gründlich geprüft werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 201 – westlich Richardisweg.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

1. Festsetzung des Gebietes als WA / MI (lt. rechtskräftigen FNP ist die Fläche als MI dargestellt)
Die Nutzung des Gebietes entspricht allerdings einem allgemeinen Wohngebiet.
2. Festsetzung zur zulässigen Grund- und Geschossfläche, überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise.
3. Regelung der Erschließung
4. evtl. Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße / Zahl der Wohnungen

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bebauungsplan Nr. 201 - westlich Richardisweg; Erlass einer Veränderungssperre

öffentlich

Sachverhalt:

Es wird auf den vorstehenden Sachverhalt zu a) über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 201 – westlich Richardisweg Bezug genommen.

Zur Sicherung der Planung

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (WA)
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GR und GF) der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Das Sicherheitsbedürfnis besteht darin, dass aufgrund des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid für die FINr. 188 die künftigen Planungsvorstellungen der Stadt insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Stärke der Nachverdichtung, nicht mehr umsetzbar wären.

Für den Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre sind die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 1 BauGB gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gefasst. Er ist noch ordnungsgemäß bekannt zu machen. Eine konkrete Planungsabsicht der Stadt liegt vor. Diese ist erforderlich, da die Stadt mit der Bauleitplanung etwas positiv gestalten muss. Ein Erlass der Veränderungssperre allein aus dem Grund, ein an sich zulässiges Vorhaben zu verhindern, wäre eine verbotene Negativplanung und wäre weiterhin unter dem Lichte des Artikel 14 GG nicht haltbar. Zur hinreichenden Konkretisierung der städtischen Planungsabsichten wird auf den Beschluss für den Bebauungsplan Nr. 201 – westlich Richardisweg verwiesen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts vor, folgende Satzung zu beschließen:

Satzung

der Stadt Ebersberg über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 – westlich Richardisweg

vom....

Auf Grund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) erlässt die Stadt Ebersberg folgende Satzung:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 – westlich Richardisweg, wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das gesamte Bebauungsplangebiet.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1.) Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird.

2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Änderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2.) Im Übrigen gilt § 14 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 – westlich Richardisweg die vorgelegte Satzung über eine Veränderungssperre.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt kein Antrag vor.

TOP 8.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StRin Schmidberger erkundigt sich nach dem Sachstand der Photovoltaikanlage für das Museum Wald und Umwelt.

Herr Bgm. Brilmayer berichtet, dass bei dem Termin im Dezember 2016 mit dem Generalkonservator die klare Aussage getroffen wurde, dass auf dem Dach des Museums keine Anlage errichtet werden darf.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Leiter der Landesstelle für nicht staatliche Museen evtl. eine gemeinsame Lösung erarbeiten könnte. Der Termin findet im Februar statt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:42 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.01.2017

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stalla (To 1-4,5)

Stöhr (To 5-7)