

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 10. März 2020

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		(Vertreter für Martin Schechner jun.)
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Josef Riedl)
3. Bgm. Riedl	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 2540/2, Gmkg. Oberndorf, Mailing
öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauwerberin möchte die Errichtung eines Einfamilienhauses, sowie eines Doppelhauses im Rahmen dieses Vorbescheides prüfen lassen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 140.1 – „Mailing 1. Änderung“, in dem die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zulässig sind.

Die Bauwerberin hat in der Sitzung vom 11.12.2018 bereits zwei Varianten mittels einer Voranfrage zur Beurteilung der Zulässigkeit eingereicht. In dieser Sitzung wurde der Bauwerberin das Einvernehmen für den Bebauungsvorschlag Variante I (EFH + DH) auf dem Grundstück FINr. 2540/2 der Gemarkung Ebersberg, in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitlich wurde nun der o.g. Antrag auf Vorbescheid eingereicht, welcher in folgenden Punkten von der vorherigen Voranfrage abweicht:

- EFH ist mit folgenden Maßen geplant:
13,5 m x 11,0 m = 148,5 m² (vorher: 11,0 x 15,0 m = 165 m²)
- EFH soll eine Einliegerwohnung beinhalten
- DH ist mit folgenden Maßen geplant:
14,5 m x 11,0 m = 159,5 m² (vorher: 12,0 x 8,0 m = 96 m²)
- Die Garagen sollen nicht direkt an der Ortsstraße, sondern tiefer im Grundstück errichtet werden (Anfahrt über Erschließungsweg im Norden)

Für das EFH mit Einliegerwohnung und das DH werden insgesamt 7 Stellplätze notwendig. Für das EFH ist die Errichtung einer Garage, eines Carports und eines offenen Stellplatzes geplant. Für das DH ist die Errichtung einer Garage, eines Carports und von zwei offenen Stellplätzen geplant.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen für den Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 2540/2 der Gemarkung Oberndorf.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Tektur zu verschiedenen Änderungen auf dem Grundstück FINr. 22/2, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstr. 15

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nicht behandelt.

TOP 3.

Vorbescheid zum Ausbau des Dachgeschosses und einer energetischen Sanierung auf dem Grundstück FINr. 1671/4, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofenerstr. 42

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.09.2019, TOP 1, öffentlich, Bezug genommen.

Seinerzeit wurde der im Rahmen einer formlosen Voranfrage beabsichtigten Erhöhung des Kniestocks um ca. 1 m das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Bei einer Besprechung im Landratsamt wurde dem Bauherrn aufgegeben, einige Referenzgebäude mit ähnlicher Höhenentwicklung wie sein Vorhaben vorzulegen.

Mit dem heutigen Antrag auf Vorbescheid legt der Antragsteller insgesamt 6 Referenzgebäude in der näheren und weiteren Umgebung vor.

Geplant ist nach dem Vorbescheid folgendes:

Das bestehende Wohnhaus, Aßlkofener Str. 42, FINr. 1671/4, Gemarkung Ebersberg, soll aufgestockt werden; die Wandhöhe soll von derzeit 6 m auf 7 m auf der Süd- und Westseite und auf 7,40 m auf der Nordseite angehoben werden, um zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Die Verwaltung hat die angegebenen Referenzgebäude stichprobenartig überprüft und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Das Referenzgebäude Nr. 7, Aßlkofener Str. 23 wurde mit einer Wandhöhe von 7 m genehmigt. Das Referenzgebäude 2, Aßlkofener Straße 38/40 wurde mit einer Wandhöhe von 7,60 m errichtet und genehmigt.

Somit sind in unmittelbarer Umgebung des Grundstücks des Antragstellers Wandhöhen in vergleichbarer Größenordnung vorhanden.

Eine Befreiung wegen Erhöhung der Wandhöhe kann daher zugestimmt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist daher nicht mehr zu befürchten, dass die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 42a – Aßlkofener Str. West (Änderung) berührt sind.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid wegen Ausbau des Dachgeschosses (Erhöhung der Wandhöhe um 1,00 m) und energetischer Sanierung des gesamten Gebäudes, Aßlkofener Str. 42, FINr. 1671/4, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Der notwendigen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 42a – Aßlkofener Str. West (Änderung) wegen Erhöhung der Wandhöhe um 1,0 m wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Vorbescheid zum Abbruch einer maroden landwirtschaftlichen Hofstelle und Errichtung eines Gebäudes mit 10 Wohneinheiten und einem Reihenendhaus auf dem Grundstück FINr. 2660, Gmkg. Oberndorf, Westerndorf 3

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte über den Vorbescheid die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Abbruchs einer maroden landwirtschaftlichen Hofstelle und die Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten und einem Reihenendhaus prüfen lassen.

Folgendes ist geplant:

Abbruch der denkmalgeschützten Hofstelle Westerndorf 3. Das Gebäude ist als Baudenkmal in die Denkmalliste unter der Nr. D-1-75-115-106 mit der Bezeichnung „Ehemaliger Einfirsthof - Zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, verputztem Wohnteil und Bundwerk am Wirtschaftsteil, um 1830“, eingetragen.

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 WE und einem Reihenendhaus (insg. 11 Wohneinheiten)

Maße: 29,50 m (Ost/West-Schenkel) x 25,50 m (Nord/Süd-Schenkel) im L-Format
Breite der Schenkel 9,99m (Nord/Süd) und 12,75 m (Ost/West)

Zwei Vollgeschosse (E+I+D)

Wandhöhe 7,32 m

Symmetrisches Satteldach

Durch das Bauvorhaben werden insgesamt 17 Stellplätze erforderlich, die nördlich und westlich des geplanten Gebäudes angeordnet werden.

Das Grundstück des Bauvorhabens liegt in Westerndorf; es handelt sich bauplanungsrechtlich um Außenbereich (§ 35 BauGB). Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor und es befindet sich auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

Das Vorhaben soll als reines Wohngebäude realisiert werden. Es handelt sich somit nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, das im Außenbereich zulässig wäre.

Es liegt hier ein sonstiges Vorhaben vor, das nach § 35 Abs. 2 ff BauGB zu beurteilen ist. Danach kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Dieser stellt für den Bereich Westerndorf Landwirtschaft (LW) dar. Diese Darstellung ist zwar als Auffangtatbestand zu sehen, der sich aber gegenüber sonstigen, also nicht privilegierten Vorhaben durchsetzt. Die Ortschaft Westerndorf ist nicht für eine größere Entwicklung als Wohnstandort vorgesehen. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurden unter Ziff. 6.3.3 die Ortschaften bezeichnet, bei denen künftig eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden soll. Die Ortschaft Westerndorf ist hier nicht genannt. Es ist daher davon auszugehen, dass eine größere bauliche Entwicklung, insbesondere als Wohnstandort, in Westerndorf nicht beabsichtigt ist. Hieraus ergibt sich folglich ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Es sollen hier insgesamt 11 Wohneinheiten mit überwiegend größeren Wohnungen entstehen. Bei den vorgesehenen Wohnungszuschnitten ist mit einer durchschnittlichen Besetzung mit 3 Personen/Wohneinheit zu rechnen. Dies würde einen Einwohnerzuwachs von mindestens 33 Bewohnern bedeuten. Derzeit sind in Westerndorf 6 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Das Vorhaben beeinträchtigt Belange des Denkmalschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Das Bestandsgebäude ist denkmalrechtlich geschützt. Das Gebäude ist als Baudenkmal in die Denkmalliste unter der Nr. D-1-75-115-106 mit der Bezeichnung „Ehemaliger Einfirsthof - Zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, verputztem Wohnteil und Bundwerk am Wirtschaftsteil, um 1830“, eingetragen. Dieser Belang kommt allerdings aufgrund der spezialgesetzlichen Zuweisung des Denkmalrechts kaum zu tragen. Für den geplanten Abbruch ist in jedem Fall ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Das Vorhaben lässt die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten und einem Reihenendhaus und dem Einwohnerzuwachs von durchschnittlich 33 Personen wird diese Splittersiedlung im Vergleich zu ihrem heutigen Bestand stark erweitert und verfestigt. Eine Entwicklung dieser Größenordnung ist in dieser Außenbereichslage wesensfremd. Dieser Belang dient der Unterbindung der Zersiedelung des Außenbereichs in Gestalt einer zusammenhanglosen und unorganischen Streubebauung. Bei Zulassung dieser Anlage könnten weitere ähnliche Vorhaben wegen der Splittersiedlung nicht mehr verhindert werden und steht im klaren Widerspruch zu den städtischen Planungszielen vorwiegend Innenverdichtung zu betreiben.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben) sind vorliegend nicht erfüllt.

Das im Antrag aufgeführte Referenzprojekt ist mit dem vorliegenden zur Prüfung gestellten Vorhaben nicht vergleichbar, da dieses innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortgebiets, nämlich in der Ortsmitte von Anzing, liegt.

Das Vorhaben beeinträchtigt somit gemäß § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange und kann daher nicht zugelassen werden.

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB kann somit nicht erteilt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wegen Abbruch einer maroden landwirtschaftlichen Hofstelle und die Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten und einem Reihenendhaus. Die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Bericht aus AK Verkehr;

a) aus Arbeitskreis

b) Verkehrsgutachten Schule

c) SBA AG-Kreuzung

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt ein mündlicher Vortrag, da die AK-Sitzung am Tag vor der Sitzung des Technischen Ausschusses stattfindet.

Zu a)

Der Erste Bürgermeister berichtet, dass der Arbeitskreis zwei Referenten, einen Fachjuristen und einen Verkehrsplaner, eingeladen hat, die den Mitgliedern aus der jeweiligen fachlichen Sicht Anregungen für die verkehrlichen Planungen gaben.

Dabei stellte sich heraus, dass das Thema Straßenverkehrslärm ein wichtiger Ansatzpunkt sein könnte um Verbesserungen im Stadtgebiet zu erreichen. Der Arbeitskreis wird in den folgenden Sitzungen an diesem Punkt verstärkt weiter arbeiten.

Zu b)

Die Verkehrsuntersuchung im Bereich der Schule wurde zwischenzeitlich beauftragt. Die Verkehrserhebungen finden hierfür am 07.05.2020 statt.

Zu c)

Die Amtsgerichtskreuzung wurde von den Anwesenden besichtigt.

Die PI Ebersberg weist darauf hin, dass in den Jahren 2015 – 2019 an der Kreuzung 29 Verkehrsunfälle mit 15 Leichtverletzten geschehen sind. Es handelt sich somit nicht um einen Unfallschwerpunkt.

Herr Leitner stellte vor Ort fest, dass die Kreuzung nicht übersichtlich ist.

In der anschließenden Besprechung im Rathaus wurde folgende Vorgehensweise festgelegt:

In diesem Jahr werden vom SBA Verkehrszählungen durchgeführt. Diese Ergebnisse werden allerdings erst 2021 vorliegen.

Das Staatl. Bauamt zieht eine Verkehrsbeobachtung mittels Kamera (1-2 Tage) der Kreuzung in Erwägung. Dies wäre für eine genaue Beurteilung erforderlich.

Nach Ermittlung der Grundlagen und Verkehrsdaten kann über mögliche Lösungsmöglichkeiten weiter diskutiert werden.

Diskussionsverlauf:

Aus der Mitte des Ausschusses wurde gebeten, die Fachvorträge aus dem Arbeitskreis allen Stadtratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Beschluss:

Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Der Technische Ausschuss nahm Kenntnis von den Berichten.

TOP 6.**Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister wies daraufhin, dass in der TA Sitzung vom 31.03.2020 über die Planungsstudie „Im Augrund“ beraten werden soll und erinnerte an die Beratung innerhalb der Fraktionen.

TOP 7.**Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

1. StR Otter erkundigt sich zu den Terminen der öffentlichen Auslegung und Vorstellung des Bebauungsplanes Friedenseiche VIII.

Antwort der Verwaltung:

Der Termin zur Auslegung erfolgt vom 12.03 – 16.04.2020, die Vorstellung voraussichtlich am 19.03.2020.

2. StR Otter fragt nach dem Grund warum die Genehmigungsplanung der Sanierung der Grundschule Oberndorf noch nicht als Tagesordnungspunkt behandelt wurde, und äußert zeitliche Bedenken.

Antwort der Verwaltung:

Erster Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass es Anregungen seitens eines Nachbarn gab und diese noch behandelt werden, bevor der Bauantrag vorgestellt wird. Voraussichtlich wird er in der Stadtratssitzung am 28.04.2020 behandelt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:25 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.03.2020

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stöhr
Schriftführer