

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES

VOM DIENSTAG, DEN 16.01.1996

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren 2. Bgm. Geislinger (für StR Mühlfenzl), Stadträtin Ackstaller und die Stadträte Bergmeister, Ostermaier, Dr. Platzer, Riedl (für StR Kolbersberger), Schechner (für StR Ried), Schuder und Spözl.

3. Bürgermeisterin Anhalt nahm als ZuhörerIn an der Sitzung teil.

Entschuldigt fehlten die Stadträte Kolbersberger, Mühlfenzl und Ried.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Fr. Prigo nahm als ZuhörerIn an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: W. Brilmayer
Schriftführer : Schäfer

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest. Er begrüßte den Schriftführer Martin Schäfer, welcher sich kurz vorstellte und erläuterte, daß er für vier Wochen von der Bayerischen Beamtenfachhochschule an die Stadt Ebersberg abgeordnet sei.

Lfd.-Nr. 1802

Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 563/53, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee 12

-----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß der Ferienausschuß in seiner Sitzung vom 17.8.1995 im Rahmen eines Vorbescheidsantrags bereits seine Zustimmung zu dem Bauvorhaben signalisiert habe, allerdings unter dem Vorbehalt, daß die zuständigen Behörden keine wasserrechtlichen Bedenken äußern würden. Der nun vorliegende Bauantrag entspreche dem Vorbescheidsantrag. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes wird beim Nebengebäude beibehalten. Nur beim Zwerchvorbau ändert sich die Firstrichtung. Die baurechtliche Beurteilung richte sich allein nach § 34 BauGB.

Auf Empfehlung von Herrn Wiedeck befürwortete der Technische Ausschuß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen den Bauantrag unter dem Vorbehalt, daß das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt bezüglich der Entwässerung keine Bedenken äußern werden.

Lfd.-Nr. 1803

██████████
Voranfrage zur Errichtung eines Schuppens auf dem Grundstück FINr. 362/4, Gmkg. Ebersberg, am Mühlweg

----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß es sich im vorliegenden Fall um eine Voranfrage bezüglich der Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle handle. Die Halle sei auf drei Seiten geschlossen und habe eine Grundfläche von 20 x 12 m, eine Höhe von etwa 4,5 m und werde mit einem Pultdach abgeschlossen.

Zum Standort sei anzumerken, daß sich erstens das Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB) befinde, zweitens es sich um ein Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet handle und drittens das Grundstück im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen sei. Er empfehle dem Technischen Ausschuß, noch keine endgültige Stellungnahme abzugeben. Der Antragsteller solle zuerst die Nutzung der Halle definieren und ein Gesamtnutzungskonzept aufstellen. Damit solle eine ungezielte Entwicklung verhindert werden. Zu beachten sei insbesondere, daß ein benachbartes Grundstück sich ebenfalls im Eigentum der Familie befände. Außerdem habe sich das Verkehrsaufkommen des Mühlwegs durch das Bauvorhaben „Schauberger“ schon erhöht. Zudem müsse die Parkierung definiert werden.

Herr Ostermaier fragte nach, ob sich das Vorhaben an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet befinde, welches Stadtbaumeister Wiedeck bejahte.

Herr Bergmeister teilte mit, daß seines Wissens geplant sei, ein transportables Sägewerk in der Halle unterzustellen. Er könne sich nicht vorstellen, was der Antragsteller bezüglich der Nutzung noch zusätzlich darstellen solle.

Stadtbaumeister Wiedeck entgegnete, daß bereits die erste Halle anderen Zwecken zugeführt worden sei. Ein ähnliches Vorgehen sei beim jetzigen Bauvorhaben jedenfalls nicht auszuschließen.

2. Bgm. Geislinger unterstützte die Ansicht von Herrn Wiedeck und machte deutlich, daß es seiner Meinung nach wirklich angebracht sei, im vorliegenden Fall sehr behutsam vorzugehen.

1. Bgm. Brilmayer schlug vor, wie ursprünglich vorgeschlagen zu verbleiben und somit die Zustimmung zu dem Vorhaben zurückzustellen. Von Seiten der übrigen Ausschußmitglieder wurden dagegen keine Einwände geäußert.

Lfd.-Nr. 1804

██████████
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1456/21, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 6 b
hier: Tektur zum zusätzlichen Einbau einer Wohneinheit

----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß der Anlaß für den Tekturantrag ein Schreiben des Landratsamtes vom 20.11.1995 gewesen sei. In diesem Schreiben werde dargestellt, daß in zwei Punkten von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen worden sei.

Zum einen sei im Kellergeschoß eine zusätzliche Wohneinheit eingerichtet worden, zum anderen habe man das Gelände an der Süd- und Westseite verändert. Beides entspreche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stadtbaumeister Wiedeck betonte, daß vor allem beachtet werden müsse, daß bereits das ursprüngliche Vorhaben mit zwei Befreiungen genehmigt worden sei. Zum einen umfasse das Bauvorhaben zwei Vollgeschosse, wohingegen der Bebauungsplan nur ein Vollgeschoß zulasse, wobei überdies das Kellergeschoß fast ein Vollgeschoß darstelle. Zum anderen liege die Wandhöhe mit 4,2 m deutlich über der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Höhe von 3,5 m. Auch seien die erforderlichen Stellplätze noch nachzuweisen, da der vorliegende Nachweis so nicht akzeptiert werden kann.

Zusammenfassend sei festzuhalten, daß insgesamt vier Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten worden seien. Sein Vorschlag an den Technischen Ausschuß sei es, den Befreiungen insbesondere unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht zuzustimmen. Die Konsequenzen einer derartigen Entscheidung seien dann allerdings offen.

Herr Dr. Platzer hakte nach und bemerkte, daß der Sachvortrag eindeutig sei, daß ihn allerdings die möglichen Konsequenzen einer ablehnenden Entscheidung doch interessieren würden. Er wünsche darüber im nächsten TA unterrichtet zu werden.

2. Bgm. Geislinger warf ein, daß seiner Meinung nach hier zwar nicht Gleichbehandlungsgründe, sehr wohl aber Stellplatzfragen entscheidend seien.

1. Bgm. Brilmayer ging auf den Einwurf von Herrn Dr. Platzer ein und erläuterte, daß von Seiten des Landratsamtes möglicherweise eine Duldung zu erwarten sei. Erfahrungsgemäß passiere jedenfalls nicht viel, eine Beseitigung sei jedenfalls nicht zu erwarten.

Frau Ackstaller bemerkte dazu, daß ihr durchaus Fälle zu Ohren gekommen seien, in denen man einen Rückbau verlangt habe.

1. Bgm. Brilmayer bat zu beachten, daß im vorliegenden Fall kein Nachbar beeinträchtigt sei. Die Abgrabung befände sich lediglich in Richtung zum Wald hin. Jedoch sei die Stellplatzfrage ungeklärt, zudem müßten eben doch Gleichbehandlungsgründe beachtet werden.

Herr Bergmeister entgegnete, daß der Stellplatznachweis wohl ohne größere Schwierigkeiten erbracht werden könne, da es sich um ein recht großes Grundstück handle. Man solle dem Tekturantrag doch zustimmen, da erfahrungsgemäß eben doch im Ergebnis nichts herauskomme.

2. Bgm. Geislinger warf ein, daß man sich nicht alles gefallen lassen solle.

1. Bgm. Brilmayer bekräftigte dies und machte den Beschlußvorschlag, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Daraufhin beschloß der Technische Ausschuß mit 9 : 1 Stimmen, dem vorliegenden Tekturantrag nicht zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 1805

Errichtung eines Wohn-u. Geschäftshauses auf den Grundstücken FINr. 92 und 94, Gmkg. Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str.
hier: Tektur zur Verlegung des Eingangs

-----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß im vorliegenden Fall der Eingang des Neubaus „Stangl“ von Norden nach Süden verlegt werden müsse. Dies sei der Grund für den Tekturantrag gewesen. Hervorgerufen worden sei alles durch den Einspruch der Familie Birckmaier. Zu beachten sei, daß der Bebauungsplan eine Fahrbahnbreite von 3,5 m fordere, wogegen jetzt eine Fahrgassenbreite von 3 m verbleibe. Eine Befreiung sei denkbar, jedoch müsse wegen der Erreichbarkeit einer Trafostation noch die Zustimmung der Isar - Amper - Werke (IAW) eingeholt werden.

Zur Stellplatzanordnung sei folgendes anzumerken: 21 Stellplätze seien erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans könnten 15 Stellplätze ausgeführt werden. Bezüglich der Stellplätze Nr. 1 - 7 sei anzumerken, daß die Nr. 1 befreibar sei; die Zustimmung der IAW liege allerdings noch nicht vor. Zwischen den Plätzen Nr. 4 und 5 müsse die Zufahrt durch herausnehmbare Poller gesichert werden. Die Stellplätze Nr. 8 und 9 seien befreibar, die Zustimmung der IAW sei auch hier noch einzuholen. Die Stellplätze Nr. 10 - 12 sowie Nr. 13 - 18 würden den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Bezüglich der Stellplätze Nr. 19 und 20 ergehe die Anregung an den Ausschuß, nur den Platz Nr. 20 (unter Erteilung einer Befreiung) anzuerkennen, da vom Platz Nr. 19 aus lediglich rückwärts auf die Verkehrsfläche gefahren werden könne. Zusammenfassend sei zu sagen, daß 19 Stellplätze unter Erteilung einer Befreiung anerkannt werden könnten. Somit seien 2 Stellplätze abzulösen.

1. Bgm. Brilmayer schlug vor, bezüglich der Verlegung des Eingangs zu einer Abstimmung zu kommen. Von Seiten der Stadt stehe der Verlegung nichts entgegen.

Der Technische Ausschuß beschloß daraufhin einstimmig mit 10: 0 Stimmen, die Verlegung des Eingangs „Stangl“ von Norden nach Süden, vorbehaltlich der Zustimmung durch die IAW, zu akzeptieren.

1. Bgm. Brilmayer führte weiterhin aus, daß er es gut finde, wenn möglichst viele Stellplätze vorhanden seien. So solle man auch entsprechend genehmigen.

Frau Ackstaller bemerkte, daß der Plan (bewußt oder unbewußt) nicht ganz realistisch sei. Über diese Angelegenheit habe man auch schon einmal diskutiert. So könne zum Beispiel zwischen den Stellplätzen 8 und 9 der dort eingezeichnete Kirschbaum gar nicht gepflanzt werden. Diese beiden Stellplätze würden ohnehin eigentlich alles blockieren.

1. Bgm. Brilmayer entgegnete, daß die IAW mitgeteilt hätten, daß die Zufahrt zur Trafostation nur sehr selten genutzt werde. Somit könne man die beiden Stellplätzen durchaus akzeptieren.

2. Bgm. Geislinger schloß sich den Ausführungen von Herrn Brilmayer an. Jeder wisse, wie wichtig Stellplätze in der Innenstadt seien. Bereits seit drei Jahren würde man sich jetzt über diesen Bauantrag unterhalten. Man solle nun endlich zum Beschluß kommen.

Der Technische Ausschuß beschloß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen, dem vorgelegten Stellplatzplan unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (bzgl. der dargelegten vier Stellplätze) zuzustimmen. Für die Stellplätze 1, 8 und 9 ergeht der Beschluß unter dem Vorbehalt, daß die IAE der Verringerung der Fahrgassenbreiten zustimmen werde. Zwei Stellplätze seien abzulösen.

Lfd.-Nr. 1806

Umbau des Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 759/4 und 747/3 Gmgk. Ebersberg, Wendelsteinstr, 17
hier: Tektur

-----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß im vorliegenden Fall der eigentliche „Lapsus“ schon einige Zeit zurückliege. Damals habe man die Verbindung zweier Anwesen im Wege einer Befreiung ermöglicht. Dann sei im Dezember 1994 die Aufstockung des Gebäudes beantragt worden. Dies wurde abgelehnt, da der Bebauungsplan nur erdgeschoßige Bebauung zulasse. Daraufhin sei im April 1995 eine Änderung des Bebauungsplans beantragt worden, welche aber ebenfalls abgelehnt wurde.

Jetzt allerdings sei die Sachlage eine völlig andere: Die geplante Erhöhung der beiden NS-Trakte und deren Dachneigung betrage nur 1,4 m bzw. 25°. Bei der Verwirklichung des dargestellten Vorhabens würde kein zusätzliches Vollgeschoß entstehen, die Vorgabe des Bebauungsplans bezüglich der erdgeschoßigen Bebauung würde damit eingehalten. Der Bebauungsplan erlaube zwar nur eine Dachneigung von 23°, die Abweichung von 2° sei aber vernachlässigbar. Der einzige problematische Punkt sei somit der Stellplatznachweis, das Baurecht ansonsten sei kein Problem.

1. Bgm. Brilmayer begrüßte die vorgeschlagene Lösung. Das Interesse der Stadt sei gewahrt. Niemandem würde ein freier Ausblick verbaut, da die dortigen Bäume und Sträucher mittlerweile ohnehin eine beträchtliche Höhe erreicht hätten.

Frau Ackstaller teilte mit, daß man es im vorliegenden Fall mit relativ alten Bebauungsplänen zu tun habe. Diese alten Bebauungspläne hätten oft recht wenige Festsetzungen. Daher solle man jetzt nicht nur rein nach dem Bebauungsplan entscheiden, sondern immer auch die allgemeinen Interessen der Stadt im Auge behalten. Das Problem hier sei, daß der First nach Norden die Nachbarn doch störe.

2. Bgm. Geislinger entgegnete, daß auch alte Bebauungspläne bindend seien. Außerdem solle man bedenken, daß bei einer Nichtgenehmigung eventuell das Bauland für Einheimische nur unnötig belastet werde.

1. Bgm. Brilmayer bemerkte, daß das Bauvorhaben insgesamt zu befürworten sei. Er wolle allerdings Herrn Wiedeck fragen, ob das Vorhaben nicht doch noch etwas niedriger zu verwirklichen wäre.

Stadtbaumeister Wiedeck antwortete, daß dann noch weniger Nutzraum für den Antragsteller zur Verfügung stehen würde, dies sei dann insgesamt für diesen nicht mehr zumutbar. Herr Schuder drängte zur Abstimmung; das Bauvorhaben sei schließlich ohne relevante Probleme.

Herr Bergmeister empfahl, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Der Technische Ausschuß beschloß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen, dem Umbau wie beantragt unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung zuzustimmen. Der Stellplatznachweis sei noch zu führen.

Lfd.-Nr. 1807


Hypo-Bank -AG;
Errichtung einer Lichtwerbeanlage am Anwesen Ulrichstraße 1

----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck stellte fest, daß sich die Werbeanlage gut einfüge.

Der Technische Ausschuß stimmte einstimmig mit 10 : 0 Stimmen der Errichtung der Werbeanlage zu.

Lfd.- Nr. 1808


Kiesaufschüttung zum Lagern von Natursteinen auf dem Grundstück FINr. 44/11, Gmkg. Oberndorf, Langwied

----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß das Vorhaben zwar im Außenbereich liege, dort aber als „sonstiges Vorhaben“ durchaus genehmigungsfähig sei. Er schlage dem Ausschuß vor, der Kiesaufschüttung zur Lagerung von Natursteinen zuzustimmen. Lediglich eine dichte und artengerechte Umpflanzung müsse noch in Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt werden.

Der Technische Ausschuß beschloß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen dem vorliegenden Antrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, gemeinsam mit dem Antragsteller für eine dichte, art- und standortgerechte Umpflanzung des Lagerplatzes zu sorgen

Lfd.-Nr. 1809

Landkreis Ebersberg;
Sanierung und Erweiterung des Kreiskrankenhauses,
II Bauabschnitt, auf dem Grundstück FINr. 817, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Guggetzer-Straße 3

----öffentlich

1. Bgm. Brilmayer eröffnete die Beratung mit der Feststellung, daß es sich jetzt bei der Sanierung und Erweiterung des Kreiskrankenhauses um den zweiten Bauabschnitt handle und übergab das Wort an Herrn Wiedeck.

Stadtbaumeister Wiedeck fuhr fort, daß es sich dabei zum einen um den Bauteil F handle, der der Ver- und Entsorgung dienen solle. Dieser Bauteil gehe über das Erdgeschoß nicht hinaus und solle mit einem begrünten Flachdach versehen werden. Außerdem sei der Bauteil G vorgesehen, welcher als Erweiterung des Bettenbaus anzusehen sei. Dieser Bauteil sei ein turmartiges Gebilde mit u. a. sechs Obergeschoßen. Desweiteren sei ein Eingangs-

bereich mit einer ca. 6,70 m hohen Eingangshalle vorgesehen. Nach Beginn der Bauarbeiten könne die Tiefgarage nicht mehr genutzt werden.

Er empfehle dem Technischen Ausschuß, den vorgesehenen Maßnahmen zuzustimmen. Allerdings solle folgendes beachtet werden:

Zum einen solle mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn der Behelfsparkplatz südlich der B 304 zur Verfügung stehe. Zum anderen solle das Ende der städt. Bauarbeiten in der Floßmannstraße abgewartet werden. Dies sei gegen Ende des zweiten Quartals 1996 der Fall. Drittens sollte die Behelfsausfahrt über die Baustraße des Neubaugebiets „Friedenseiche II“ unbedingt offengehalten werden. Die Stadt und der Landkreis sollten entsprechende Verhandlungen mit Herrn Lang führen. Damit hätte man für den Verkehr ein „zweites Ventil“; die Pleiningerstraße allein würde ansonsten zum Nadelöhr. Des weiteren solle die Planung hinsichtlich der Anbindung der von-Scala-Str. in Richtung B 304 vorangetrieben werden, da der Umbau des Krankenhauses sich bis ins Jahr 2007 hinziehe.

1. Bgm. Brilmayer konkretisierte die genannten Punkte zu einem Beschlußvorschlag.

Herr Ostermaier warf ein, daß man auf jeden Fall den gesamten Baustellenverkehr über die Bundesstraße 304 abwickeln solle.

Herr Bergmeister schlug vor, daß man eventuell die Errichtung einer hölzernen Behelfsbrücke in Erwägung ziehen sollte. Diese Brücke sollte den Behelfsparkplatz mit dem Krankenhaus verbinden. Die Brücke sei durchaus als notwendig anzusehen, da ein sehr großes Verkehrsaufkommen während der Bauarbeiten zu erwarten sei.

1. Bgm. Brilmayer differenzierte die Problematik und legte dabei dar, daß man entweder den Ersatzparkplatz nur für die Bediensteten des Kreiskrankenhauses reservieren könne, dann sei eine Brücke wohl nicht unbedingt notwendig, da die B 304 dann nur je 2 x am Tag überquert werden müsse, oder daß man den Ersatzparkplatz allgemein zur Verfügung stelle, dann wäre wohl an die Errichtung einer Behelfsbrücke zu denken.

2. Bgm. Geislinger teilte mit, daß seiner Meinung nach der Baustellenverkehr gar nicht so schlimm werde, das habe man beim Bauabschnitt I ja feststellen können. Man solle die ganze Sache mit dem Landkreis abstimmen, aber insgesamt seien wohl nicht allzu große Probleme zu erwarten.

Herr Dr. Platzer fragte nach, ob nicht vielleicht eine endgültig hergestellte Straßenoberfläche durch den Baustellenverkehr Schaden erleiden könne. Er denke da zum Beispiel an die Floßmannstraße.

1. Bgm. Brilmayer antwortete, daß der gesamte Baustellenverkehr über die B 304 abgewickelt werden müsse; das würde man mit dem Landkreis wohl so vereinbaren können.

Frau Ackstaller regte an, daß man doch in Erwägung ziehen solle, im Bereich der Münchener Str./Pleiningerstr. neben der jetzt bestehenden noch weitere Ampeln vorzusehen. Sie habe an dieser Stelle in letzter Zeit bereits zwei Unfälle gesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck entgegnete, daß dafür das Straßenbauamt zuständig sei. Man solle aber bedenken, daß man mit einer kompletten Ampelanlage vielleicht erst recht einen Stau hervorrufe.

1. Bgm. Brilmayer bekräftigte die Aussagen von Herrn Wiedeck. Gerade durch häufiges Stehenbleiben und Wiederanfahren würde sehr viel Lärm erzeugt. Trotzdem werde er Herrn Billinger fragen, was dieser von der Idee halte.

vor. Als weiterer Schritt solle dann die eigentliche Verdichtungsstudie erstellt werden, womit vereinbarungsgemäß das Architekturbüro Immich zu beauftragen sei.

Ziel sei insgesamt die Erhebung zu verdichtungsfähigen Bereichen, die Darstellung der Bebauungsmöglichkeiten in den Bereichen nach § 34 BauGB sowie die Änderung überholter Bebauungspläne. Man solle dabei nur sukzessiv vorgehen und nach Möglichkeit keine Bebauungsabsichten forcieren.

1. Bgm. Brilmayer bat Herrn Wiedeck, die Bedeutung der Farben auf dem Plan zu erläutern.

Stadtbaumeister Wiedeck antwortete, daß die roten Bereiche vordringlich, die blauen mittelfristig und die grünen langfristig betrachtet werden müßten. Allerdings sei die Darstellung teilweise schon wieder überholt. Man solle am besten die farbig gekennzeichneten Bereiche als allgemein verdichtungsfähige Bereiche betrachten.

1. Bgm. Brilmayer teilte den übrigen Ausschußmitgliedern mit, daß er jeweils ein Exemplar des Plans sowie die Bestandsbeschreibung und einen Protokollauszug zur Meinungsbildung an die Fraktionen geben werde.

Herr Bergmeister regte an, daß Herr Fink zu den Verdichtungsbereichen Stellung nehmen sollte.

Stadtbaumeister Wiedeck warf ein, daß es zu dem Plan eine Bereichsbeschreibung gebe. Ein Vortrag sei daher jetzt nicht notwendig.

Frau Ackstaller gab zu bedenken, daß der Plan allein für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht ausreiche. Wenn ein Bauantrag eingehe, sei es für allgemeine Studien zu spät. Man müsse daher ein Grundkonzept schon vorher aufstellen.

1. Bgm. Brilmayer entgegnete, daß man sowohl kosten - als auch arbeitsmäßig nicht alle Bereiche gleichzeitig abwickeln könne. Insbesondere wolle man keine Bauwünsche hervorrufen. Falls Bauwünsche auftreten würden, dann solle man mit der Überplanung sofort beginnen.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, daß die Frage der letztendlichen Architektenbeauftragung noch zu klären sei.

Herr Dr. Platzer betonte, daß man gleich beim ersten eingehenden Antrag handeln müsse.

Herr Ostermaier teilte mit, daß man seiner Meinung nach möglichst schnell gewisse Eckpunkte setzen müsse. Die Verdichtung gehe sonst womöglich nicht in die gewünschte Richtung. Gerade die Stellplatzfrage sei dabei besonders problematisch. Die Stadt dürfe der Entwicklung vor allem nicht hinterherhinken; bei eingehenden Anträgen müsse schnell gehandelt werden.

1. Bgm. Brilmayer erläuterte zusätzlich, daß die Stadt zum Beispiel auf die Zahl der Wohnungen oft gar keine direkte Einflußmöglichkeit habe. Dies sei allgemein das Problem bei den Bereichen nach § 34 BauGB. Falls sich ein Vorhaben einfüge, sei die Anzahl der Wohnungen ohne Belang.

Herr Dr. Platzer regte Grundsatzentscheidungen für die jeweiligen Verdichtungsbereiche an.

Herr Bergmeister kam auf den Grund der Entstehung der Verdichtungsstudie zu sprechen. Auslöser sei die Erweiterung des Gewerbeparks gewesen. Die Regierung von Oberbayern habe damals deutlich gemacht, daß man nicht nur Gewerbeflächen ausweisen dürfe, son-

dern auch die für die Arbeitnehmer notwendigen Wohnungen ermöglichen müsse. Jedenfalls sollten die entsprechenden Beschlüsse gefaßt werden, wenn Bauwünsche aufträten.

1. Bgm. Brilmayer betonte, daß er voll hinter dem von Herrn Bergmeister zuletzt Gesagtem stehe: wenn Bauwünsche aufträten, solle man handeln.

Frau Ackstaller teilte mit, daß Sie in diesem Zusammenhang befürchte, daß die Stadt nicht rechtzeitig handeln könne. Das habe sich auch bei dem Bauvorhaben in der Abt - Häfele - Str. gezeigt. Solle man eventuell in einem solchen Fall dann unverzüglich eine Veränderungssperre erlassen?

1. Bgm. Brilmayer räumte ein, daß sich die Gefahr des „Hinterherhinkens“ leider nicht völlig ausschließen lasse. Man habe aber leider keine andere Möglichkeit, wenn man nicht künstlich Bauwünsche wecken wolle.

Herr Fink bat ums Wort, alle Ausschußmitglieder waren einverstanden. Er erläuterte, daß man mit relativ geringem Aufwand die Rahmenbedingungen (Grundlagenermittlung, Planungsvorgaben) klären könne. Er würde diese untergeordnete Studie ohne Probleme ausarbeiten können.

Herr Bergmeister griff die Worte von Herrn Fink auf und sagte, daß man sich durchaus diesbezüglich Gedanken machen solle.

Stadtbaumeister Wiedeck machte deutlich, daß man gegebenenfalls zum Instrument der Veränderungssperre greifen solle, um das Gebiet entsprechend überplanen zu können.

1. Bgm. Brilmayer informierte den Technischen Ausschuß, daß man durchschnittlich 1 - 1,5 % Wachstum der Einwohner pro Jahr verzeichne.

1. Bgm. Brilmayer schlug vor, daß die Fraktionen zuerst einmal den Plan und die Begründung anschauen und diskutieren sollten, dann könne man sich weitere Schritte überlegen. Ein Auftrag an einen Architekten werde jedenfalls vorerst nicht erteilt.

Lfd.-Nr. 1812

██████████
Versetzen einer Treppe im Innenraum

----öffentlich

Die Verwaltung gab bekannt, daß der Antrag analog zu § 13 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. g der Geschäftsordnung weitergeleitet worden sei.

Lfd.-Nr. 1813

████████████████████
Neubau eines Einfamilienhauses in der Anzinger Siedlung auf dem Grundstück FINr.1426/7
Gmkg. Ebersberg
hier: Freistellungsverfahren

----öffentlich

Die Verwaltung gab bekannt, daß der vorstehende Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren laufe.

Lfd.-Nr. 1814

██████████
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Aßlkofener Straße auf dem Grundstück
FINr. 1864/6 Gmkg. Ebersberg
hier: Freistellungsverfahren

----öffentlich

Die Verwaltung gab bekannt, daß der vorstehende Antrag im Genehmigungsfreistellungs-
verfahren laufe.

Lfd.-Nr. 1815

██████████
Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1427/3 T, Gmkg. Ebersberg,
Sportparkstr. 44
hier: Freistellungsverfahren

----öffentlich

Die Verwaltung gab bekannt, daß der vorstehende Antrag im Genehmigungsfreistellungs-
verfahren laufe.

Lfd.-Nr. 1816

██████████
Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1427/3 T, Gmkg. Ebersberg,
Sportparkstr. 42
hier: Freistellungsverfahren

----öffentlich

Die Verwaltung gab bekannt, daß der vorstehende Antrag im Genehmigungsfreistellungs-
verfahren laufe.

Lfd.-Nr. 1817

██████████
Tektur zur Errichtung von 6 Reihenhäusern und 4 Wohnungen mit Tiefgarage an der Abt-
Häfele-Straße zum Einbau einer weiteren Wohneinheit;
hier: Schreiben des Landratsamtes Ebersberg vom 18.12.1995

----öffentlich

Die Verwaltung teilte mit, daß der Antrag bereits in der Sitzung des Technischen Ausschus-
ses vom 21.11.1995 behandelt worden sei. Damals sei der Tekturplan einstimmig abgelehnt
worden. Als Begründung für die Ablehnung sei damals angeführt worden, daß man sich
nach langen Beratungen auf 10 Wohneinheiten geeinigt habe und die Tektur als Vertrau-

ensbruch werte. Weiterhin führte die Verwaltung aus, daß daraufhin das Landratsamt in einem Schreiben an die Stadt Ebersberg deutlich gemacht habe, daß das Vorhaben die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfülle. Sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich sei das Vorhaben zulässig. Somit dürfe das gemeindliche Einvernehmen nicht verweigert werden. Es könne gegebenenfalls ersetzt werden.

1. Bgm. Brilmayer machte deutlich, daß das Landratsamt hier die Rechtslage durchaus richtig beurteilt habe.

Frau Prigo verdeutlichte mittels eines Aktenvermerks, daß die Zahl der Wohnungen kein bodenrechtlich relevanter Gesichtspunkt bei der Anwendung des § 34 BauGB sei. Es könne hier nicht nachgewiesen werden, daß durch eine zusätzliche Wohneinheit die straßenmäßige Erschließung nicht mehr ausreiche. Im Hinblick auf die Baulandreserven entlang der Abt-Häfele-Straße hätte dies dann zur Folge, daß weitere Bauvorhaben abgelehnt werden müßten bzw. eine Verbreiterung der Straße hierfür Voraussetzung sei.

1. Bgm. Brilmayer machte deutlich, daß man einen Ausbau der Straße ja gerade verhindern wolle.

Herr Dr. Platzer erläuterte, daß mehr Wohnungen mehr Bewohner und somit mehr Autos zur Folge hätten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen könne man nicht allein über die Stellplätze in den Griff bekommen. Das Landratsamt solle durchaus die zusätzlichen Bedenken der Stadt beachten.

1. Bgm. Brilmayer entgegnete, daß die Stadt an Recht und Gesetz gebunden sei. Zudem könnte das gemeindliche Einvernehmen vom Landratsamt ersetzt werden.

Frau Ackstaller bemängelte, daß das Landratsamt dennoch zu wenig rigide sei. Eventuell ergebe sich eine Verkehrsgefährdung der Kinder der Anwohner.

Herr Dr. Platzer ergänzte, daß das Planungsrecht durchaus einen intensiven gemeinschaftsrechtlichen Aspekt habe. So sei die Gleichbehandlung der Anlieger gefährdet, wenn ein einzelnes Vorhaben zum Beispiel 90 % der Straßenkapazität „absauge“. Das Landratsamt habe dies alles nicht berücksichtigt.

Herr Riedl machte deutlich, daß er Herrn Dr. Platzer zustimme. Man sei sich einig, daß man die Abt - Häfele - Straße nicht ausbauen wolle. Mehrere derartige Bauvorhaben würden aber zu einer völligen Überlastung der Straße führen. Man solle doch beim Landratsamt noch nachhaken.

Herr Bergmeister schlug vor, daß man Herrn Dr. Roithmaier einschalten und eine Stellungnahme einholen solle.

1. Bgm. Brilmayer griff den Vorschlag auf und regte an, daß man sich in der nächsten Sitzung am 30.01.96 wieder über die Sache unterhalten solle, er werde vorher die Stellungnahme einholen.

Herr Bergmeister regte an, für die Abt-Häfele-Straße einen Bebauungsplan zu erstellen.

Der Technische Ausschuß war sich einig, wie von 1. Bgm. Brilmayer vorgeschlagen zu verfahren.

Lfd.-Nr.1818

Wasserversorgung;
Information zur Trinkwasserqualität

-----öffentlich

1. Bgm. Brilmayer teilte mit, daß es hier um ein sehr erfreuliches Thema gehe. Bei Pflanzenschutzmitteln im Trinkwasser sei man in Ebersberg schon immer unter dem Grenzwert gelegen. Die Werte seien in letzter Zeit sogar gesunken.

Unlängst sei eine Untersuchung des Trinkwassers im Hinblick auf eine Asbestbelastung durchgeführt worden. Unbedenklich seien 7 Mio. Fasern je Liter Wasser. In Ebersberg sei nicht eine einzige Faser festgestellt worden.

Im Zusammenhang mit Wasseruntersuchungen wolle man das Büro Hutterer beauftragen, welches auch den Wasserversorgungszweckverband „Zornedinger Gruppe“ berate. Diese koste allerdings DM 30.000,- bis DM 40.000,-. Man werde in der Haushaltsberatung davon extra berichten.

Lfd.-Nr. 1819

Verschiedenes

-----öffentlich

1. Bgm. Brilmayer schlug vor, zwei nachträglich eingegangene Anträge noch zu behandeln. Alle Ausschußmitglieder waren damit einverstanden.

a)

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Vordereggburg
auf dem Grundstück FINr. 2469/20 Gmkg Ebersberg

Stadtbaumeister Wiedeck trug vor, daß im vorliegenden Fall bereits ein Vorbescheid existiere. Beim Vergleich des Bauantrags mit dem Bebauungsplan ergebe sich, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend eingehalten seien. Eine Befreiung sei allerdings für drei Punkte erforderlich. Zum einen müsse von der Einhaltung der östlichen Baugrenze befreit werden (dies entspreche auch dem Vorbescheid), zweitens betrage der Kniestock 1,20 m anstelle der vorgesehenen 0,60 m (was aber durch einen Verzicht auf 0,60 m beim Sockel wieder ausgeglichen werde) und drittens sei die Garage jetzt an der Südgrenze. Insgesamt liege ein gelungener Baukörper vor, allerdings mit etwas ungewöhnlichen Vorbauten im Obergeschoß. Man solle zu letzterem Punkt noch den Kreisbaumeister mit einschalten. Ansonsten empfehle er dem Technischen Ausschuß, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Der Technische Ausschuß beschloß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen. Das LRA wird gebeten die Vorbauten im Obergeschoß in bauordnungsrechtlicher Hinsicht zu überprüfen.

Lfd.-Nr. 1819

Verschiedenes

-----öffentlich

- b) [REDACTED]
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen
 auf dem Grundstück FINr. 545 Gmkg Ebersberg

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß die [REDACTED] gegen den Baugenehmigungsbescheid Widerspruch erhoben habe. Ursprünglich war das gemeindliche Einvernehmen nur mit der Maßgabe erteilt worden, daß das Gebäude parallel zur Abt - Häfele - Straße ausgerichtet werde sowie 30 cm tiefer und mit einem 20 cm geringeren Kniestock ausgeführt werden müsse. Das Landratsamt sei zu dem Ergebnis gekommen, daß bei einer Reduzierung des Kniestocks um 20 cm die Nutzung des Obergeschosses nicht mehr gewährleistet sei. In der Nachbarschaft seien vergleichbare Kniestöcke ausgeführt. Da das gemeindliche Einvernehmen vom Landratsamt ersetzt werden könnte, schlug Stadtbaumeister Wiedeck vor, auf den niedrigeren Kniestock zu verzichten. Überdies passe sich das Gebäude insgesamt gut ein. Bezüglich des zweiten Einwands, nämlich der Ausrichtung des Gebäudes, sei dem Antragsteller durchaus Recht zu geben. Entscheidend sei nämlich die Ausrichtung auf das gegenüberliegende Anwesen Schnabl. Gerade diese Ausrichtung sei anzustreben. Die Tieferlegung des Bauwerks um 30 cm werde aufrechterhalten.

Der Technische Ausschuß beschloß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen, vorgenannten Widersprüchen stattzugeben und das Einvernehmen ohne die früher festgelegten Einschränkungen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 1820

Wünsche und Anfragen

-----öffentlich

Frau Ackstaller teilte mit, daß in der östlichen Ringstraße immer wieder die Straßendecke aufbreche und dadurch Löcher im Teer entstünden.

Stadtbaumeister Wiedeck antwortete, daß dieses Problem auch in anderen Teilen der Stadt vorhanden sei. Man habe zum Beispiel Ausbesserungsarbeiten in der Floßmannstraße geplant, allerdings sei der Winter dazwischengekommen. Dadurch habe sich die gesamte Ausbesserung verschoben. Jedenfalls plane man aber auch ein Ausbessern der Ringstraße in 1996.

1. Bgm. Brilmayer brachte in Erinnerung, daß im Haushalt bei Straßenbaumaßnahmen immer relativ viel gestrichen worden sei.

Herr Bergmeister regte an, die Situation am Torbogen beim Beginn der Ignaz-Perner-Straße zu entschärfen. Man solle das Stoppschild versetzen und außerdem sei an einen Zebrastreifen zu denken.

1. Bgm. Brilmayer entgegnete, daß das Problem bekannt sei. Ein Zebrastreifen berge aber die Gefahr, daß Fußgänger auf fahrende Autos überhaupt nicht mehr achten würden. Insgesamt sei in diesem Zusammenhang anzumerken, daß die letzte Verkehrsschau sehr positiv verlaufen sei. Bei der nächsten Verkehrsschau werde man sich des genannten Problems annehmen.

Frau Anhalt teilte mit, daß es auch in der Dr.-Wintrich-Straße Löcher gebe, die gerade für Radfahrer problematisch seien.

Herr Bergmeister bemängelte den unzumutbaren Zustand des Verbindungsweges südlich der Bahn.

1. Bgm. Brilmayer antwortete, daß ein Vertreter der Bahn bald nach Ebersberg komme, bei der Gelegenheit werde man zusammen mit einem Vertreter des Landratsamts die Problematik ansprechen.

Ebersberg, den 24.01.1996

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.50 Uhr

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Schäfer
Schriftführer