

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 22.09.98

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Spötzl (für Riedl) und Schuder.

Entschuldigt fehlte stellv. Bgmin. Anhalt.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest.

öffentlich

Ortsbesichtigung

Lfd.-Nr. 01


Ausbau des Dachgeschoßes im Wohnhaus Ringstraße 66, FINr. 750/1, Gmkg. Ebersberg;
hier: Tektur zur Fassadenänderung

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des FA am 18.08.98, lfd.-Nr. 03 behandelt.

Hinsichtlich des Vortrages wird auf das Protokoll des Ferienausschusses verwiesen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der TA den vorgelegten Tekturplan abzulehnen.

Dem bereits ausgeführten Quergiebel wird unter der Bedingung zugestimmt, dass der Balkon entsprechend der genehmigten Eingabepanung durchgezogen wird, damit der ursprüngliche Charakter des aufgeständerten Balkons mit darüber liegender Dachgaube erreicht wird. Die neuen Gebäudeteile sollten holzfarben gestrichen werden.

Die Sitzung wurde um 19.00 Uhr im Rathaus fortgesetzt.

Herr StR Berberich nahm ab 19.00 Uhr an der Sitzung teil.

Lfd.-Nr. 02

████████████████████
Voranfrage zur Errichtung einer Dachgaube am Anwesen Alpenstr. 26, FINr. 747/22, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Die Dachneigung des Hauptdaches liegt deutlich unter 30°, wodurch eine Dachgaube nicht den Regeln der Baukunst entsprechen würde.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug daher vor, die Anfrage abzulehnen.

Bürgermeister Brilmayer machte darauf aufmerksam, dass in nächster Zeit die vom TA im Zusammenhang mit dem Antrag der Ro-Bau Projektierungs- GmbH zum Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 747/36, Gmkg. Ebersberg, beschlossene Besprechung mit den Anliegern der Alpenstraße stattfinden wird. In diesem Zusammenhang könnten auch Wünsche der Anlieger über den Ausbau des Dachgeschoßes abgefragt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 03

████████████████████
Nutzungsänderung für das Anwesen Englmeng 15, FINr. 1750, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Mit Schreiben vom 11.08.98 teilt der Antragsteller mit, dass die Herstellung von Melissenöl unrentabel geworden sei. Die bisher dafür verwendeten Räume sollen nun als Lager für Geweihe, Abwurfstangen, Trophäen usw. genutzt werden. Eine außerordentliche Belastung der örtlichen Straße entstehe hierdurch nicht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 04

████████████████████
Nutzungsänderung des Anwesens Halbing 5, FINr. 2997, 3003, 3006, Gmkg. Oberndorf, in ein Tierasyl

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss davon, dass das Anwesen Halbing 5 im Eigentum des Tierschutzvereins, des SOS-Kinderdorfes und der Kinderkrebshilfe steht. Der Tierschutzverein beabsichtigt hier die Errichtung eines Tierheims. Einer der beiden anderen Eigentümer will eine Pensionspferdehaltung beantragen. Außerdem gibt es Interessenten, die das Anwesen erwerben wollen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg fehlt somit das Sachbescheidungsinteresse, wodurch eine Behandlung durch die Stadt Ebersberg nicht erforderlich wird.

Bürgermeister Brilmayer berichtete von Gesprächen mit dem Tierschutzverein, wobei er ein grundsätzliches Interesse der Gemeinden am Betrieb von Tierheimen feststellte. Im Hinblick auf den Standort in Halbing wurde der Tierschutzverein eindringlich darauf aufmerksam gemacht, dass seitens der Stadt auf die Erhaltung des Dorffriedens größter Wert gelegt werde. Es wurde ihm deshalb empfohlen, mit den betroffenen Anliegern Kontakte aufzunehmen um evtl. negative Einstellungen abzumildern.

Dem Tierschutzverein sei dies offensichtlich nicht gelungen, da der Stadt zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste betroffener Anlieger vorgelegt wurde, die sich gegen das geplante Tierheim aussprechen.

Bei der anschließenden Beratung war sich der Technische Ausschuss einig, dass eine Nutzung, die den Dorffrieden störe, möglichst vermieden werden sollte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine Behandlung des Antrages derzeit zurückzustellen, da ein Sachbescheidungsinteresse nicht gegeben ist.

Lfd.-Nr. 05

██████████
Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Büroräumen auf dem Grundstück FINr. 2434, Gmkg. Oberndorf, Weiding

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass der Antrag wegen fehlender Unterlagen nicht beurteilungsfähig ist.

Der Technische Ausschuss war sich einig, den Antrag daher zurückzustellen.

Lfd.-Nr. 06

Bebauungsplan Nr. 125 – südlich der Münchener Straße;
hier: Fortführung der Bebauungsplanung

öffentlich

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt und mit den Beschlüssen des Technischen Ausschusses vom 13.01.98 abgeschlossen. Im Anschluss daran legte der Bauwerber eine Konzeption vor die zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 31.03.98 behandelt wurde. Zwischenzeitlich fand eine Besprechung mit dem Kreisbaumeister statt, der den neuen Vorschlag völlig ablehnte. Seit dieser Zeit wurden vom Bauwerber keine neuen Unterlagen vorgelegt.

Der Technische Ausschuss wurde davon informiert, dass zum 20.12.98 die bereits einmal verlängerte Veränderungssperre abläuft und eine erneute Verlängerung nur noch aus besonderen Gründen möglich ist. Es sollte deshalb versucht werden, das Verfahren bis zu diesem Termin abzuschließen, um die städtebaulichen Belange zu sichern.

Aufgrund der früheren Aussagen des Bauwerbers sei die bisher beabsichtigte Bebauung mit einem Dreispänner und einem Doppelhaus schwer verkäuflich. Um solche Zwänge zu vermeiden sollte überlegt werden, ob an Stelle eines qualifizierten Bebauungsplanes mit detaillierten Festsetzungen nur ein einfacher Bebauungsplan mit den ortsplanerisch notwendigen Eckpunkten aufgestellt werden soll. Der einfache Bebauungsplan sollte dabei mindestens folgende Festsetzungen enthalten:

- a) Zahl der Wohneinheiten
- b) Zahl der Vollgeschoße
- c) GRZ und GFZ
- d) Stellplatzschlüssel je Wohneinheit
- e) Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen
- f) Verbindungsweg von der Münchener Straße in Richtung Wallbergstraße

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das Aufstellungsverfahren weiter zuführen, aber an Stelle eines qualifizierten Bebauungsplanes nunmehr einen einfachen Bebauungsplan auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs v. Nov. 1997 mit folgenden Festsetzungen zu erlassen:

- a) 5 Wohneinheiten
- b) 2 Vollgeschoße
- c) GRZ von 0,26 und GFZ von 0,41
- d) Stellplatzschlüssel 1 zu 1,5 je WE
- e) Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und
- f) ein Verbindungsweg von der Münchener Straße in Richtung Wallbergstraße

Weiter beschloß der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan in der vorher beschlossenen Fassung zu billigen und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB weiterzuführen.

Lfd.-Nr. 07

Außenbereichssatzung Ruhensdorf;
hier: weiteres Verfahren

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt im Stadtrat am 27.02.96 lfd.-Nr. 841 behandelt. Seither wurde mit den betroffenen Grundeigentümern über den Abschluß eines Vertrages nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ verhandelt, jedoch keine Einigung erzielt, da nur für wenige Grundstücke eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit erreicht wird. Bei erneuten Gesprächen mit dem Landratsamt wurde vorgeschlagen, durch sogenannte Baufenster nur für bestimmte Grundstücke eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Verträge nach dem „Rindinger Modell“ sind somit auch nur mit den Grundeigentümern erforderlich, die eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit durch das Baufenster erhalten.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das Verfahren für den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungssatzung für Ruhensdorf mit dem Ziel einzuleiten, für das Grundstück FINr. 2054 / 2056, Gmkg. Oberndorf, eine Bebauungsmöglichkeit im Süden des vorhandenen Baubestandes zu ermöglichen.
Ein Vertrag nach dem „Rindinger Modell“ ist mit dem Grundeigentümer abzuschließen.*

Lfd.-Nr. 08

Außenbereichssatzung Mailing;
hier: Einleitungsbeschluss

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.03.98 lfd.-Nr. 19 behandelt. Auf den Sachvortrag hierzu wird verwiesen.

Entsprechend dem Beschluss des Technischen Ausschusses wurden zwischenzeitlich Gespräche mit den betroffenen Anliegern und dem Landratsamt Ebersberg geführt, um Abgrenzungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Nachdem sich die Eigentümer der Grundstücke FINr. 2540 (Maier) 2542 (Mauermaier) und 2538/1 (Schechner) gegen eine Aufnahme in die Außenbereichssatzung aussprachen, wurde mit dem Landratsamt eine entsprechend verkleinerte Ausführung besprochen. Dabei wurden seitens des Landratsamtes keine Einwände gegen die verkleinerte Abgrenzung vorgebracht und außerdem darauf hingewiesen, dass auch hier die Bebauungsmöglichkeiten durch die Festlegung von Baufenstern gesteuert werden kann. Somit ist ein Vertrag nach dem „Rindinger Modell“ nur mit dem Eigentümer der Grundstücke FINr. 2546 und 2548 (Steinegger) erforderlich.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen eine Außenbereichssatzung für die Grundstücke FINr. 2536 (Rotenhuber) 2533 (Dr. Krähe), 2544 (Winter), 2546 und 2548 (Steinegger) und 2548/1 (Hagn) zu erlassen. Die baurechtlichen Erleichterungen sollen jedoch nur das Grundstück FINr. 2546 / 2548 (Steinegger) gelten und durch ein sogenanntes Baufenster entsprechend festgelegt werden.

Ein Vertrag nach dem „Rindinger Modell“ ist mit dem begünstigten Grundeigentümer abzuschließen.

Lfd.-Nr. 09

Aufnahme des Anwesen Eichthalstraße 12 in die Denkmalliste;
Schreiben des Landesamtes f. Denkmalpflege vom 22.6.1998

öffentlich

Mit Schreiben vom 22.06.98 teilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass das Anwesen Eichthalstraße 12 (Fastl-Villa) auf dem Grundstück FINr.713/2, Gmkg. Ebersberg, in die Denkmalliste aufgenommen werden soll, da seine Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liege. Die Stadt wird um Abgabe einer Stellungnahme gem. Art. 2 Denkmalschutzgesetz und die Einschaltung des Eigentümers gebeten.

Mit Schreiben vom 13.08.98 nahmen die Eigentümer Josef und Irene Hartmann Stellung.

Der Technische Ausschuss befaßte sich eingehend mit dem Vorhaben des Landesamtes für Denkmalpflege und war dabei der Ansicht, dass es sich hier nicht um ein Gebäude handelt, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit erhalten werden müsse.

Der Technische Ausschuss verkannte nicht, dass es sich hier um ein Gebäude handelt, das nicht der üblichen Baunorm entspricht, gleichwohl habe es aber nicht die Bedeutung, dass es unter Denkmalschutz gestellt werden müsse.

Unabhängig davon ist nicht zu erwarten, dass das Gebäude in nächster Zeit verunstaltet oder abgebrochen werden soll. Vielmehr hat der Eigentümer von sich aus ohne behördliches Zutun ein enormes Interesse am Erhalt des Gebäudes bewiesen. Eine Aufnahme in die Denkmalliste nach der Sanierung erscheint den Eigentümern nicht zu unrecht als eine „Bestrafung“.

Der Technische Ausschuss stellte während der Beratungen einhellig klar, dass ein solches Vorgehen der zuständigen Behörden den Denkmalschutz unnötig erschwere und das Verständnis dafür zerstöre.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Aufnahme des Gebäudes in die Denkmalliste abzulehnen.

Bürgermeister Brilmayer wird beauftragt, die Stellungnahme der Stadt der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem persönlichem Gespräch zu verdeutlichen.

Lfd.-Nr. 10

Vergabe von Straßennamen;

hier: Straße nach Eggsee

Folgende Vorschläge sind bei der Verwaltung eingegangen:

(Lach)-Mövenweg, Ziegelhofweg, Apfelbaumallee, Anton-Andres-Straße, Seegasse, Seeweg, Zum See, Zur Gass

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 26.05.98 lfd.-Nr. 08 behandelt. Entsprechend dem TA-Beschluss wurde die Bevölkerung um Einreichung von Vorschlägen ersucht.

Folgende Vorschläge liegen nun vor:

- a) Lachmövenweg,
- b) Mövenweg
- c) Ziegelhofweg

- d) Apfelbaumallee
- e) Seegasse
- f) Seeweg
- g) Zum See
- h) Zur Gass
- i) Anton-Andres-Straße

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss über den Eingang einer Unterschriftenliste zur Benennung in „Anton-Andres-Straße“. In der Begründung zum Antrag wird angeführt, dass Herr Anton Andres das Anwesen zur Gass im Jahre 1906 erworben habe. Außerdem habe er sich als Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Ebersberg für das Gemeinwohl verdient gemacht.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, der Straße den Namen „Zur Gass“ zu geben.

Lfd.-Nr. 11

Waldmuseum;
Vergabe der Putzarbeiten

öffentlich

Bei der beschränkten Ausschreibung hat die Firma Befra-Putz, Prien mit DM 30.879,50 das günstigste Angebot abgegeben.

Die Kosten hierfür waren mit DM 45.370,00 veranschlagt. Die Kosteneinsparung beruht nach Angaben des Architekten auf den zum Teil günstigeren Einheitspreisen, vor allem aber in der Einsparung von Putzflächen hinter Wandverkleidungen im Ausstellungsbereich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind eingeplant.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag an die Firma Befra-Putz, Prien, zum Angebotspreis von DM 30.879,50 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 12

Verschiedenes

Neubau eines Gebäudeteils der bestehenden Gaststätte „Ebersberger Alm“ auf dem Grundstück FlNr. 1473, Gmkg. Ebersberg, Ludwigshöhe 3

öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des FA am 18.08.98 lfd.-Nr. 08 behandelt.

Die dabei geforderten Ergänzungen (Freiflächengestaltungsplan mit Stellplatznachweis und Entwässerungsplan) wurden zwischenzeitlich vorgelegt.

Hinsichtlich des Freiflächengestaltungsplanes wird auf den bereits genehmigten Plan zum Neubau des Waldmuseums verwiesen (Nr. des LRA 325/89).

Der Stellplatznachweis geht davon aus, dass eine Doppelnutzung mit dem Waldmuseum möglich ist.

Der Technische Ausschuss war sich jetzt einig, dass dies im Hinblick auf die meist unterschiedlichen Öffnungszeiten sinnvoll ist.

Für eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

Die unter dem Gebäude verlaufende Hauptwasserleitung der Stadt wird im Zuge der Baumaßnahme verlegt. Dabei wurde vereinbart, dass die Stadt die Kosten für das Material trägt. Die übrigen Kosten werden vom Bauherrn übernommen.

Die vom FA angesprochene selbständige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wurde mit dem Bauherrn ebenfalls besprochen, wobei eine Entscheidung im Rahmen des Bauantrages schnell weder erforderlich noch hinsichtlich der Abklärung mit den einschlägigen Fachbehörden zeitlich möglich ist.

Der Technische Ausschuss war sich einig, diesen Gedanken weiter zu verfolgen. Stadtrat Mühlfenzl war hierzu der Ansicht, dass kein Massenverkehr in der Heldenallee zu erwarten ist und deshalb der Rückbau zum Geh- und Radweg überzogen erscheint. Die Anlegung eines zusätzlichen Geh- und Radweges anstelle eines Rückbaus der vorhandenen Straße zum Geh- und Radweg sei deshalb wohl vernünftiger.

Auf Anfrage von Stadtrat Berberich erinnerte Bürgermeister Brilmayer an die Auflagen für die Erschließung des Waldmuseums, wonach an beiden Seiten der Heldenallee ein absolutes Halteverbot angeordnet werden muß.

Auf Anfrage von Stadtrat Schuder erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck, dass der Weg zum Aussichtsturm versehentlich nicht eingezeichnet wurde. Keinesfalls wird im Zusammenhang mit dem Bauantrag der Bestand des Weges verändert.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag grundsätzlich zuzustimmen. Eine gesicherte Erschließung hinsichtlich der Trinkwasserversorgung kann jedoch nur bestätigt werden, wenn eine Druckerhöhungsanlage eingebaut wird.

Einer Doppelnutzung der Stellplätze Waldmuseum / Gaststätte Ebersberger Alm wird zu gestimmt.

Lfd.-Nr. 13

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Schuder wies darauf hin, dass im Einmündungsbereich Sempptstraße /Eberhardstraße Büsche in den Sichtwinkel wachsen und somit eine erhebliche Gefährdung gegeben ist.

Bürgermeister Brilmayer sicherte zu, das zuständige Straßenbauamt hiervon umgehend zu unterrichten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18.30 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.35 Uhr

Ebersberg, den 29.09.1998

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer