

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 19.01.99

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Schurer ab 19.10 Uhr (für StR Mühlfenzl), Ostermaier, Riedl, Schechner (für 3. Bgm. Ried) und Schuder.

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried und StR Mühlfenzl.

Als Zuhörer nahmen teil: 2. Bgm. Anhalt und StR Hülser.

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.

Lfd.-Nr. 01

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1794/27, Gmkg. Ebersberg, Wettersteinstr. 13 und 15;
hier: Tektur Fassadenänderung und Wintergarten Haus West

öffentlich

Die Tektur beinhaltet die Errichtung von Balkonen an den beiden Giebelseiten sowie einen Wintergarten an der Südseite. Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 erforderlich.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 02

■■■■■■■■■■
Errichtung von Doppelgaragen auf dem Grundstück FINr. 822/2, Gmkg. Ebersberg, Bgm.-Meyer-Str. 7;
hier: Tektur

öffentlich

Abweichend vom genehmigten Eingabeplan soll nun die Wandhöhe von 2,40 m auf 2,85 m bzw. 3,10 m erhöht werden.

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, daß das Dachabwasser der südlichen Garage auf das Nachbargrundstück geleitet werde. Außerdem ist die im ursprünglich genehmigten Eingabe-

plan und nunmehr auch im neuen Eingabeplan eingezeichnete Grüninsel bisher nicht verwirklicht.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten, für die Erstellung der im Plan eingetragenen Grüninseln zu sorgen.

Ebenso sollte die Regenwasserableitung geklärt werden.

Ab dem nächsten TOP war StR Schurer anwesend

Lfd.-Nr. 03

██████████
Anbau an das bestehende Einfamilienhaus in der Blombergstr. 1, FINr. 1806/1, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Baugrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut und liegt im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Geplant ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses an der Ostseite der Doppelgarage sowie die Anhebung des Garagendaches, um Wohnräume über der Garage unterbringen zu können.

Im Erdgeschoß des geplanten Wohnhauses sollen ebenfalls Garagen entstehen.

Aufgrund des großen Grundstückes liegen GRZ und GFZ mit 0,21 bzw. 0,4 durchaus im Rahmen der umgebenden Bebauung, jedoch ist die geplante Baukörperlänge von 25 m in der Umgebung nicht vorhanden. Die Einfügung nach § 34 BauGB ist somit zweifelhaft.

Die Garagen im Erdgeschoß des geplanten Wohnhauses sind gestalterisch problematisch und erfordern zudem eine ca. 20 m lange Garagenzufahrt. Dies entspricht nicht Art. 52 Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO), wonach Stellplätze und Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher erreichbar sein müssen. Zudem wird dadurch dem Grundsatz des Art. 52 Abs. 6 BayBO nicht Rechnung getragen. Daneben bedingt die lange Zufahrt eine erhebliche Versiegelung.

Die Gestaltung des geplanten Gebäudes ist ebenfalls überarbeitungsbedürftig. So entsprechen die Proportionen des geplanten Wohngebäudes mit ca. 7,30 m Breite und 8,50 m Tiefe nicht den gängigen Regeln. Auch der im Osten angebaute zweigeschossige Erker mit darauf liegendem Balkon unterstreicht die Problematik. Zwei Dachgauben bei einer Dachneigung von nur 28° widersprechen ebenfalls den Gestaltungsgrundsätzen. Im Norden ist ein unmotivierter Dachrücksprung sowie eine ungünstige Fassadengestaltung festzustellen. Unterschiedliche Typenformate (Breite, Höhe, Aufteilung) und insgesamt 5 Dachgauben auf dem Zwischenbau bei einer Dachneigung von 28° verstärken den Eindruck, daß eine grundlegende Überarbeitung erforderlich wird. Der ca. 2 m tiefe Balkon im Süden des geplanten Wohngebäudes erscheint zu wuchtig.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, den Antrag abzulehnen und dem Bauwerber ein gemeinsames Gespräch im Kreisbauamt anzubieten, um die ortsplanerischen und gestalterischen Probleme zu lösen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck anzunehmen und das Bauvorhaben aus ortsplanerischen Gründen abzulehnen. Dem Bauherrn wird eine gemeinsame Besprechung im Kreisbauamt angeboten.

Lfd.-Nr. 04

Neubau eines Dialysezentrums auf dem Grundstück FINr. 807/2, Gmkg. Ebersberg.
Münchener Str.

öffentlich

Bei der Prüfung des Bauantrages wurden fehlende Unterlagen festgestellt er war somit nicht beurteilungsfähig. Der Antrag wird voraussichtlich in der TA-Sitzung am 02. Feb. 99 behandelt werden.

Lfd.-Nr. 05

Unterhalt städt. Liegenschaften;
Beauftragung eines bauleitenden Architekten

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuß, daß der Unterhalt der städtischen Gebäude mit dem Personal der Bauabteilung nicht mehr im vollem Umfange geleistet werden kann. Insbesondere die auch mit technischen Problemen behafteten Gebäude wie die Hauptschule sollten deshalb von einem Fachmann regelmäßig überprüft und die dabei festgestellten Mängel im Rahmen der zugewiesenen Haushaltsmittel behoben werden. Er schlug vor, hierfür einen Architekten zu beauftragen, der für den Unterhalt des Gebäudes zuständig ist. Die Abrechnung erfolgt auf Stundenbasis.

Geeignet wäre das Büro Kölbl, Forstinning, das mit derartigen Arbeiten bestens vertraut ist.

Der Aufwand mit etwa 8 – 10 % der jeweiligen Bausummen geschätzt.

Auf Anfragen aus der Mitte des Ausschusses erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck, daß bei dieser Art der Auftragsvergabe weder eine absolute Bindung an den beauftragten Architekten besteht, noch Doppelleistungen bei der Vergabe bestimmter Sanierungsabschnitte an andere Architekten zu befürchten seien. Bei der weiteren Beratung wurde auch die Einstellung eines zusätzlichen Mitarbeiters in der Bauabteilung überlegt.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck zuzustimmen und den Vertrag auf ein Jahr zu schließen. Während des Jahres sind die Vor- und Nachteile dieser Lösung zu ermitteln und vor Verlängerung des Vertrages dem Technischen Ausschuß zu berichten.

Lfd.-Nr. 06

Außenbereichslückenfüllungssatzung Mailing (Nr. 140);

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

öffentlich

Entsprechend dem TA-Beschluß vom 22.09.98, lfd.-Nr. 08, wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Folgende Anregungen sind eingegangen:

Landratsamt Ebersberg Schreiben vom 30.12.98;

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird gebeten, in der Satzung darauf hinzuweisen, daß den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen ist. In der Erläuterung sollte ein Hinweis aufgenommen werden, wonach auf die Entwicklung einer ausreichend breiten Ortsrandeingrünung zu achten ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß, die Erläuterung zur Satzung entsprechend zu ergänzen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.12.98

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß für die dezentrale Beseitigung des Abwassers eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird, die auch mit der Baugenehmigung ausgesprochen werden kann.

Auch wenn sich im Satzungsgebiet unmittelbar kein oberirdisches Gewässer befindet, muß mit oberflächlich wildabfließendem Niederschlagswasser und evtl. vorhandenen Drainage- und Entwässerungsleitungen gerechnet werden. Bei der Bauplanung ist dies zu berücksichtigen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelungen auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß mit der Lückenfüllungssatzung kein Baurecht geschaffen wird und damit auch das sogenannte Freistellungsverfahren nicht durchgeführt werden kann. Somit muß jeder Bauantrag das normale Genehmigungsverfahren durchlaufen, wobei die Träger öffentlicher Belange eingeschaltet werden. Baurechtlich relevante öffentliche Belange können in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Eine Änderung der Satzung ist nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss, das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes als erledigt zu betrachten.

Lfd.-Nr. 06

b) Satzungsbeschuß

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Gebiet des Weilers Mailing (Nr. 140) i.d.F.v. 30.11.98 unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Ergänzungen des Erläuterungsberichtes.

Lfd.-Nr. 07

Außenbereichslückenfüllungssatzung Ruhensdorf (Nr. 127);

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

öffentlich

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 30.12.98

Aus baufachlicher Sicht besteht mit der Satzung Einverständnis.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß die Flächen mit landschafts- und ortsbildprägenden Streuobstwiesen bzw. Einzelbäumen bewachsen sind und extensiv genutzt werden. Aus ökologischer und grünordnerischer Sicht handle es sich um einen höchst wertvollen Baumbestand, der vor allem der Einbindung des Weilers Ruhensdorf in die Landschaft diene. Im Landschaftsplan sei die Erhaltung dieser Obstwiesen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan werde Ruhensdorf als landwirtschaftliche Fläche mit Baumbestand dargestellt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sei die Aufstellung der Satzung bedenklich, da

1. die Satzung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes widerspreche
2. keinerlei Aussagen zur Grünordnung enthalten seien
3. in der Satzung nicht aufgezeichnet wird, wie die Stadt den Verpflichtungen nach Art. 1 Abs. 1 AGBauROG Rechnung tragen will.

Das Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde – schlägt folgende Ergänzungen vor:

1. Der ortsbildprägende Baumbestand sollte zumindest in den blau gekennzeichneten Bereichen eingetragen und als nähere Bestimmung als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Wo Obstbäume beseitigt werden müssen, sollte die Ersatzpflanzung in der Satzung geregelt werden.
2. In der Erläuterung zur Satzung wäre ein Hinweis aufzunehmen, daß mit den Bauanträgen jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. Dabei wäre festzulegen, daß zur Bepflanzung fremdländische Gehölze ausgeschlossen sind.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß anders als mit einem Bebauungsplan oder einer sogenannten Innenbereichssatzung kein Baurecht geschaffen wird, sondern lediglich zwei öffentliche Belange, die einer Bebauung im Außenbereich entgegenstehen, ausgeblendet werden. Es handelt sich dabei um die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald und / oder die Befürchtung, daß sich eine Splittersiedlung entwickelt oder verfestigt.

Im Flächennutzungsplan sind lediglich 2 Bäume an der Südgrenze des Grundstückes FINr. 2054 bzw. 2056, für das ein Baufenster vorgesehen ist, dargestellt.

Der Aussage der Unteren Naturschutzbehörde, daß die Satzung den Zielen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist zuzustimmen. Aus diesem Grund wird der Erlaß dieser Satzung nötig, um diese Belange, wie bereits oben erwähnt, auszublenden. Um die von der Unteren Naturschutzbehörde befürchteten Auswirkungen möglichst zu vermeiden, hat bereits der Gesetzgeber den Geltungsbereich solcher Satzungen auf „den bebauten Bereich“ im Außenbereich“ beschränkt, an die sich die geplante Satzung für Ruhensdorf hält. Die mit sogenannten Baufenstern versehenen Grundstücke liegen eindeutig innerhalb des bebauten Bereichs, sodaß die befürchteten Auswirkungen so nicht eintreten werden.

Wie bereits oben angeführt, wird durch die Außenbereichslückenfüllungssatzung der Status des Außenbereichs nicht verändert, sodaß die einzelnen Bauvorhaben nach wie vor genehmigungspflichtig bleiben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist es der Unteren Naturschutzbehörde möglich, entsprechende Auflagen für die Eingrünung nach Westen zu formulieren. Die geforderten Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Zudem wäre dies auch nicht sachgerecht, da eine solche Festsetzung detaillierte Planungen für die Stellung der künftigen Gebäude erfordert, was aber nicht Ziel der Außenbereichslückenfüllungssatzung ist.

Ebenso ist der von der Unteren Naturschutzbehörde angeführte Art. 1 Abs. 1 AGBauROG nicht einschlägig, da § 1 a BauGB (Eingriffsausgleichsregelung) nicht auf Bauvorhaben im Außenbereich angewandt werden kann. Hier greift § 8 a Abs. 2 BNatschG, wonach die Vorschriften nach § 8 BNatschG (Eingriffsregelung) unberührt bleiben. Der Vollzug des § 8 BNatschG obliegt aber nicht der Stadt.

Unabhängig davon hat der Grundeigentümer der Flurstücke FINr. 2054 bzw. 2056, Gmkg. Oberndorf (Volkmann) erklärt, daß er eine gute Eingrünung mit einer Streuobstwiese vorsehe. Die entsprechenden Pflanzen seien bereits vorrätig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde nicht aufzugreifen, da eine Bebauung im Bereich der ausgewiesenen Baufenster im inneren Siedlungszusammenhang des Weilers Ruhensdorf liegt und eine gute Ortsrandeingrünung, insbesondere westlich des Baufensters auf den Grundstücken FINr. 2054 bzw. 2056 ohne weiteres möglich ist. Von den geforderten Festsetzungen für Neu- bzw. Ersatzpflanzungen und Ausgleichsflächen wird Abstand genommen, da dies im Rahmen der Außenbereichslückenfüllungssatzung nicht erforderlich bzw. möglich ist.

Der Vorschlag, in der Erläuterung dieser Satzung einen Hinweis aufzunehmen, daß mit den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne vorzulegen sind, wird akzeptiert.

Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München vom 28.12.98

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß für die dezentrale Beseitigung des Abwassers eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird, die auch mit der Baugenehmigung ausgesprochen werden kann.

Auch wenn sich im Satzungsgebiet unmittelbar kein oberirdisches Gewässer befindet, muß mit oberflächlich wildabfließendem Niederschlagswasser und evtl. vorhandenen Drainage- und Entwässerungsleitungen gerechnet werden. Bei der Bauplanung ist dies zu berücksichtigen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelungen auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß mit der Lückenfüllungssatzung kein Baurecht geschaffen wird und damit auch das sogenannte Freistellungsverfahren nicht durchgeführt werden kann. Somit muß jeder Bauantrag das normale Genehmigungsverfahren durchlaufen, wobei die Träger öffentlicher Belange eingeschaltet werden. Baurechtlich relevante öffentliche Belange können in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Eine Änderung der Satzung ist nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss, das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes als erledigt zu betrachten.

■ Schreiben vom 08.01.99

■ betreibt am westlichen Ortsrand von Ruhensdorf eine Schreinerei und befürchtet durch die heranrückende Wohnbebauung eine Beeinträchtigung seines Betriebs.

Die Verwaltung erläuterte hierzu, daß auf dem östlichen Baugrundstück FINr. 2051, Gmkg. Oberndorf, ebenfalls ein Baufenster eingetragen ist. Für dieses Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Austragshauses erteilt. Mit der Lückenfüllungssatzung besteht nun die Möglichkeit, daß dieses Austragshaus entwidmet wird. Eine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation für den Gewerbebetrieb des Herrn Braun tritt damit aber nicht ein. Bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Austragshaus mußte eine immissionsschutzrechtliche Überprüfung stattfinden. Insoweit ergibt sich für den Gewerbebetrieb Braun durch den Erlaß der Außenbereichslückenfüllungssatzung keine Änderung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Einwand des Herrn Braun damit als erledigt zu betrachten.

Lfd.-Nr. 07

b) Satzungsbeschluß

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Gebiet des Weilers Ruhensdorf (Nr.127) i.d.F.v. 30.11.98 unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Ergänzungen des Erläuterungsberichtes.

Lfd.-Nr. 08

5. Änderung des Flächennutzungsplans (Gmaird Nord-Ost);

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)

b) Feststellungsbeschluß

öffentlich

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Stadtrat die Fassung des Feststellungsbeschlusses zu empfehlen.

Lfd.-Nr. 09

Verschiedenes

öffentlich

Aldi- Einkaufsmark an der Münchener Straße

A) Errichtung einer Werbeanlage

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtrates am 22.12.98 TOP 06 behandelt. Bürgermeister Brilmayer wies eingangs darauf hin, daß auch das jetzt bereits

angebrachte Schild mit den Ausmaßen 2,06 x 2,41 m baurechtlich genehmigungsfähig ist. Unabhängig davon hat sich die Firma Aldi nunmehr bereit erklärt, eine Sondergröße mit den Ausmaßen b 1,52 x h 1,82 m anfertigen zu lassen.

Der Technische Ausschuß begrüßte einhellig die Bereitschaft der Firma Aldi zur Verkleinerung des Werbeschildes.

B) Öffnung des privaten Parkplatzes

Bürgermeister Brilmayer berichtete, daß er entsprechend dem Auftrag des Stadtrates vom 22.12.98 bei der Firma Aldi vorstellig geworden ist. Dabei haben die Vertreter der Firma Aldi auf die negativen Erfahrungen bei anderen Geschäften hingewiesen. So wurde auch bereits der Parkplatz an der Münchener Straße während der Öffnungszeiten von fremden Lkws als Umschlagplatz benutzt, eine generelle Öffnung wurde deshalb von der Firma Aldi abgelehnt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.30 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer