

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DONNERSTAG, DEN 25.05.2000

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Ostermaier, Ried, Riedl, Schuder, Schurer (für StR Mühlfenzel) und Spötzl (für StR Lachner).


Entschuldigt fehlten die StR Lachner und Mühlfenzel.

Als Zuhörer nahm stellv. Bürgermeisterin Frau Anhalt 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



Voranfrage zur Errichtung von Dachgauben am Anwesen Böhmerwaldstr. 27, FINr. 875/8,
Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 43, der zu Dachgauben keine Festsetzungen enthält.
Auf Grund der Dachneigung von mehr als 30° ist die geplante Dachgaube gestalterisch vertretbar. Von Stadtbaumeister Wiedeck wird die Schleppgaube der Satteldachgaube vorgezogen.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloss der TA für einen Bauantrag im Freistellungsverfahren der eine Schleppgaube vorsieht, das Genehmigungsverfahren nicht einzuleiten.

Lfd.-Nr. 02


Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee 1

öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 138 (Laufinger Allee Ost) für den auch noch eine Veränderungssperre wirksam ist.

Abweichend vom künftigen Bebauungsplan soll westlich der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA eine Befreiung von den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes abzulehnen.

Lfd.-Nr.03 und 04

■■■■■■■■■■
Errichtung von 2 Doppelhaushälften (Haus 1 und 2) auf dem Grundstück FINr. 1857, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str.

■■■■■■■■■■
Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 4) auf dem Grundstück FINr. 1857, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str.

öffentlich

Der Technische Ausschuss war sich einig, die beiden Bauanträge gemeinsam zu behandeln.

Das Grundstück auf dem die Gebäude errichtet werden sollen, liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 125, an der Münchener Str. Das Doppelhaus Nr. 3 (Küdde, Lfd.-Nr. 162/99) und das Einfamilienhaus Nr. 5 (Waeger, Lfd.-Nr. 153/99) sind bereits genehmigt.

Die nun vorliegenden Bauanträge für die restlichen drei Gebäude füllen das Baugebiet auf und fügen sich auch in die bereits genehmigte Planung ein.

Die wegerechtliche Erschließung ist durch den Eigentümerweg gesichert. Auf Grund der beschränkten Belastungsfähigkeit der unter dem Eigentümerweg liegenden Tiefgarage ist das Verkehrszeichen (3,5 t tatsächl. Gewicht) angeordnet und für jedermann ersichtlich. Die sonstige Erschließung ist durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft FINr. 1857/2, Gmkg. Ebersberg und dem Eigentümer des Grundstückes FINr. 1857 im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das Einfamilienhaus Nr. 5 (Waeger) gesichert worden.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Schlafzimmer im Norden des Gebäudes situiert.

Bereits bei den beiden anderen Bauanträgen hat der Technische Ausschuss die Zustimmung zur Befreiung erteilt.

Die vorgelegten Freiflächengestaltungspläne sind mit den bereits genehmigten Freiflächengestaltungsplänen identisch.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloss der TA, den Bauanträgen unter Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 hinsichtlich der Situierung der Schlafzimmer zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 05

■■■■■■■■■■
Tektur zur Errichtung einer Schmiedewerkstatt in Langwied auf dem Grundstück FINr. 44/7 Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Der Bauantrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.05.2000 behandelt. Bei der Straßenplanung hat sich nun herausgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe von 523,5 m dazu führt, dass der Fußboden des Gebäudes unter

der Rückstauenebene zu liegen kommt. Somit sind Überflutungen des Gebäudes nicht ausgeschlossen. Wäre diese Tatsache bei der Bebauungsplanung bereits bekannt gewesen, so hätte der Planer eine um 30 cm höhere Geländekote vorgeschlagen. Die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sind deshalb gegeben. Die im Freiflächengestaltungsplan eingezeichnete Entwässerung des Grundstückes mit einem Überlauf in die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Regenwasserversickerung ist überholt. Tatsächlich wird das gesamte Regenwasser auf dem Baugrundstück versickert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA der beantragten Befreiungen zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

14. Flächennutzungsplanänderung zur Errichtung eines Übungsplatzes für den Hundesportclub HSC Klostersee e. V.,

öffentlich

Seit 1994 bemüht sich der Verein intensiv um ein geeignetes Grundstück. Mit Beschluss vom 07.02.95, Top 1571, hat der Technische Ausschuss der provisorischen Nutzung des jetzigen Geländes unter der Bedingung zugestimmt, dass nach geeigneteren Flächen zu suchen ist. Zwischenzeitlich hat der Verein 17 verschiedene Flächen, auch zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft. Es handelte sich dabei, z.B. um Flächen beim künftigen städt. Bauhof in Hörmannsdorf, beim Volksfestplatz, Nähe Schmiedwirt, bei Altmannsberg, am Gewerbegebiet Langwied, bei der Kugler-Alm in Aßkofen, im Gewerbepark am ALDI-Lager und bei der Spedition Reischl, an der B 304-neu in Höhe Oberndorf, an der Schwabener Straße, in der Altdeponie an der Schafweide.

Bei der näheren Prüfung stellte sich aber heraus, dass sie aus verschiedenen Gründen ungeeignet waren.

Anlässlich einer Besprechung mit dem Landratsamt Ebersberg am 16.05.2000, wurde vorgeschlagen, den Flächennutzungsplan für den jetzigen Standort zwischen der Aßkofener Straße und Hörmannsdorf so zu ändern, dass der Hundeübungsplatz dort auf Dauer verbleiben kann.

Es ist noch unklar ob eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ oder ein „Sondergebiet Hundeübungsplatz“ dargestellt werden muss. Bis zur Stadtratsitzung wird dies noch geklärt.

Der Platz hat ein Ausmaß von ca. 120 x 50 m. Bauliche Anlagen sind nur in sehr untergeordnetem Umfang für einen Geräteschuppen und einen Aufenthaltsraum erforderlich. Die Größe wird mit ca. 6 x 10 m angegeben. Ebenso ist keine Einfriedung notwendig. Lediglich für die Welpen wird eine kleine Fläche von ca. 15 x 12 m mit einem ca. 1 m hohen Zaun abgegrenzt werden müssen. Geländeänderungen sind nicht erforderlich.

Das Grundstück FINr. 1634/1 Gmkg. Ebersberg liegt unmittelbar am Parkplatz der B 304, so dass die Wegeanbindung des Platzes gegeben ist. Eine Trinkwasserversorgung wird nicht erforderlich und wäre dort auch sehr aufwendig. Für die Tiere kann eine Quelle auf dem Grundstück genutzt werden. Eine evtl. wasserrechtliche Genehmigung zur Nutzung der Quelle wäre dann einzuholen.

Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung sind daher ebenfalls nicht nötig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA als Empfehlung an den Stadtrat, die bisher schon so genutzte Teilfläche des Grundstückes FINr. 1634/1 Gmkg. Ebersberg im Flächennutzungsplan als Hundeübungsplatz auszuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Fläche sollte im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ dargestellt werden.

Lfd.-Nr. 07

Hupfauer-Grundstücke an der Eberhardstraße;
hier: Einleitungsbeschluss

öffentlich

Entsprechend dem Beschluss des Technischen Ausschusses vom 23.03.2000, TOP 2, wurde nochmals eine Besprechung mit dem Landratsamt durchgeführt. Dabei wurde bestätigt, dass lediglich die Lücke entlang der Eberhardstraße als Innenbereich angesehen wird. Die geplante Bebauung wird damit aber nicht möglich, nachdem die Tiefgarage im westlichen Teil des Grundstückes dann im Außenbereich liege. Somit ist für jegliche Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes Voraussetzung.

Die Eigentümer haben sich bisher mündlich bereit erklärt, die anfallenden Kosten hierfür zu übernehmen. Ziel der Bebauungsplanung ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Festsetzung einer Grünfläche auf der Grundlage des Flächennutzungsplans, wobei jedoch die Vorgaben des Flächennutzungsplans im Interesse einer besseren städtebaulichen Lösung neu überlegt werden können. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum Zentrum und den Vorgaben des Regionalplanes sollte neben einer lockeren Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern auch eine verdichtete Bauform untersucht werden. Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere als Kindergarten- und Schulweg sind vorzusehen. Eine Versetzung der Fußgängerampel ist dabei zu überdenken.

Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches über die Grundstücke FINr. 154, 852, 852/1 und 853, Gmkg. Ebersberg, hinaus ist nicht erforderlich, da die angrenzenden Grundstücke erst vor Kurzem bebaut wurden und somit eine Änderung nicht zu erwarten ist.

Nachdem Herr Arch. Mayer die Ausarbeitung des Bebauungsplanes aus zeitlichen Gründen nicht übernehmen kann, schlug Bürgermeister Brilmayer vor, den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einen Bebauungsplan für die Grundstücke FINr. 154, 852, 852/1 und 853 Gmkg. Ebersberg aufzustellen und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hiermit zu beauftragen. Vor Auftragsvergabe ist mit den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme aller mit der Planung verbundenen Kosten abzuschließen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Verfahrens weitere städtebauliche Verträge wie z.B. Erschließung, Eingriffsausgleich, Bauland für Einheimische, Folgekosten, u.ä., erforderlich werden.

Lfd.-Nr. 08

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 149 – östlich der Hochriesstraße –
Einleitungsbeschluss

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.05.2000, TOP 7 behandelt, wobei auf der Grundlage des mit dem Kreisbauamt besprochenen Bauantrages die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB in Aussicht gestellt wurde.

Mit Schreiben vom 19.05.2000 beantragt die Fa. Leitner & Schroer GbR die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des zwischenzeitlich vom Architekturbüro Immich erstellten Planentwurfs i.d.F.v. 15.05.2000. Der Antragsteller erklärt sich bereit, einen Durchführungsvertrag mit der Stadt zu schließen und das Vorhaben, sobald die baurechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, durchzuführen.

Nachdem die Idee des städtebaulichen Wettbewerbs „Münchener Straße“ aufgrund der zwischenzeitlich erstellten Gebäude in diesem Bereich nicht mehr voll umgesetzt werden kann, hat Hr. Immich eine Überarbeitung i.d.F.v. 15.05.2000 vorgelegt.

Danach werden die Grundstrukturen der Wettbewerbsidee erhalten, lediglich entlang der Hochriesstraße sind anstelle der Nord-Süd gerichteten Baukörper nunmehr Baukörper in Ost-West Richtung vorgesehen. Die wichtige Geh- und Radwegverbindung von der B 304 zur Dr.-Wintrich-Straße bleibt nach wie vor erhalten, ebenso die Fuß- und Radwegebeziehung von der Hochriesstraße zur Gärtnereistraße.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen werden seitens der Verwaltung vorgeschlagen:

Zu § 1 der Festsetzungen:

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, in dem aber die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden.

Zu § 4 Abs. 1

Die Festlegung der Satteldächer soll sich lediglich auf die Hauptgebäude beziehen, da der Bebauungsplan bereits Pult- und Flachdächer für die Tiefgaragenzufahrten und Zugänge vorsieht.

Zu § 5

Bei der Festsetzung zu den Stellplätzen fehlt, dass sie wasserdurchlässig hergestellt werden müssen.

Auf der möglichen Tiefgarage sind Bäume festgesetzt. Zur Klarstellung soll eine weitere Festsetzung aufgenommen werden, wonach die Tiefgarage eine ausreichende Überdeckung aufweisen muss, um die festgesetzte Bepflanzung ausführen zu können.

Die Stellplatzrichtlinien nach der Bekanntmachung des Innenministeriums vom 12.2.1978 sehen für Mehrfamilienhäuser lediglich 1 Stellplatz je Wohnungseinheit vor. Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplan der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnungseinheit festgesetzt werden.

Zu § 5 Abs. 5

Danach ist anfallendes Schmutzwasser entweder zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Diese Festsetzung sollte ersatzlos entfallen, da hierfür eine Notwendigkeit nicht besteht. Die Beseitigung der Abwässer richtet sich nach der Entwässerungssatzung der Stadt.

Der Gehweg entlang der Nordseite der Reihenhäuser ist als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, da es sich hier um ein Teilstück des geplanten Geh- und Radweges von der Hochriesstraße zur Dr.-Wintrich-Straße handelt. Eine ausreichende Breite des Geh- und Radweges ist vorzusehen, damit er die künftige Funktion als wichtiger Geh- und Radweg erfüllen kann. Anlässlich einer Rückfrage schlug Herr Architekt Immich eine Breite von 3 m vor. Dadurch würde der Geh- und Radweg aber die gesamte Breite bis unmittelbar vor die geplanten Gebäude einnehmen, was aber aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht ist. Eine Reduzierung der von Herrn Immich vorgeschlagenen Breite von 3 m kann in Aussicht gestellt werden, wenn ein evtl. Zaun auf der Nordseite mindestens 50 cm vom Gehwegrand zurückgenommen wird und auch keine störende Bepflanzung erfolgt und an der Südseite keine Einzäunung vorgenommen wird.

Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass die Südseite des Weges, an der sich die Vorgärten der Reihenhäuser anschließen nicht eingezäunt werden darf. Bei den jeweiligen Reiheneckhäusern ist im Bereich der Hausgärten die Zaunlinie auf die Flucht der Nordfassade zurückzunehmen. Eine Zaunlinie ist entsprechend festzusetzen.

Im Durchführungsvertrag ist die Klassifizierung nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz (Eigentümerweg oder beschränkt-öffentlicher Weg) und die technische Ausführung festzulegen.

Der Geh- und Radweg entlang der Ostseite des Mehrfamilienhauses ist mit 1,75 m zu schmal. Als unterste Grenze besteht mit 2,00 m Einverständnis, aber nur im Bereich des östlich angrenzenden Grundstückes FINr. 810/7, Gmkg. Ebersberg. Dieses schmale Teilstück ist vertretbar, da es übersichtlich ist und nur ca. 20 m lang sein wird. Nördlich und südlich dieses schmalen Teilstückes kann später zu Lasten der bisher unbebauten Grundstücke FINr. 807/6 und 810 Gmkg. Ebersberg eine Aufweitung auf das erforderliche Maß in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt werden. Dies ist nachrichtlich darzustellen. Voraussetzung ist jedoch auch hier, dass Zäune, Büsche und Hecken einen Mindestabstand von 0,50 m zum Gehweg einhalten. Eine entsprechende Zaunlinie ist festzulegen.

Am südlichen Ende des Geh- und Radweges in Höhe des Tiefgaragenausganges verjüngt sich der Geh- und Radweg auf eine nicht mehr begehbare Breite. Im Hinblick auf die später vorgesehene Verlängerung des Weges nach Süden zur Dr.-Wintrich-Straße und die dann zu Lasten des Nachbargrundstückes vorgesehene Verbreiterung des Weges mag dies begründbar sein, für die Zwischenzeit würde diese Verschmälerung aber dazu führen, dass der Weg nicht begangen werden kann. Aus diesem Grund ist der Weg mit der vollen Breite von 2 m bis zum öffentlichen Weg nördlich der Reihenhäuser zu Lasten des Baugrundstückes fortzuführen.

Um das Geh- und Radwegekonzept zu verdeutlichen, sind die Fortführungen auf dem Nachbargrundstücken auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses bzw. der Änderung vom 15.05.2000 nachrichtlich darzustellen.

Als weitere Festsetzung sollte aufgenommen werden, dass die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung einzuhalten sind. Dies ist unproblematisch, da auch die bisherigen Anträge die Abstandsflächen einhielten.

Besondere Probleme bereiten die Nebenanlagen wie Geräteschuppen usw. Nach dem Bebauungsplan sind solche Nebenanlagen zulässig. Sie sind dann in der Regel genehmigungsfrei. Um Auswüchse zu verhindern, wäre es zweckmäßig, Standort, Größe und ggf. auch Material dieser Nebenanlagen festzulegen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festlegung der Dacheindeckung. Es wird empfohlen, Ziegeldeckung festzusetzen. Es ist zu überlegen, ob auch die Farbe der Dacheindeckung festgesetzt werden soll.

Ausgleich gem. § 1a BauGB:

Nachdem sich die GRZ gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 (Südwest I), erhöht, wird ein Ausgleich für den erhöhten Eingriff gem. § 1 a BauGB erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Gewerbepark Ost Nr. 143 wird ein eigener Ausgleichsbauungsplan auf Grundstücken der Stadt im Bereich Siegersdorf erstellt. Aller Voraussicht nach enthält dieser Bebauungsplan eine größere Fläche als für das Baugebiet Gewerbepark Ost erforderlich wird. Die Stadt erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft, die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Eingriff, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 149 – östliche Hochriesstraße - bringt, im Bereich des Ausgleichsbauungsplanes für den Gewerbepark-Ost zu übernehmen. Die Kosten hierfür sind der Stadt vom Vorhabensträger zu erstatten.

Vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die erforderlichen Detailpläne der beabsichtigten Bebauung und der Erschließung beizubringen.

Der Durchführungsvertrag ist vorzubereiten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die geänderte städtebauliche Rahmenplanung i.d.F. vom 15.Mai 2000 anzuerkennen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie vorgeschlagenen zu ändern. Als Dacheindeckung ist „rotes Ziegeldach“ festzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Breite des öffentlichen Weges nördlich der Reihenhauszeile im Einvernehmen mit Herrn Architekt Immich festzulegen, wobei eine Breite von 2,50 m nicht unterschritten werden darf..

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, den Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurf vom 15.5.2000 unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen anzunehmen und das Verfahren hierzu einzuleiten.

Nachdem die vorgezogene Bürgerbeteiligung bereits auf anderer Grundlage erfolgte, ist nun das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lfd.-Nr. 09

Museum Wald und Umwelt - Schreinerarbeiten;
Vergabe des Auftrages

öffentlich

Die Arbeiten für die Innentüren sowie die Holzdecke wurden beschränkt ausgeschrieben. Eingeladen wurden die Firmen

Baumann, Langwied
Braun, Ruhensdorf
Mayer, Ebersberg
Fuchs, Kirchseeon
Scherr, Nettelkofen
Finauer, Anzing

Zur Submission lagen die Angebote der Firmen Braun und Mayer mit folgendem Ergebnis vor:

Fa. Braun	DM 40.953,80	
Fa. Mayer	DM 49.717,60	jeweils einschl. Mehrwertsteuer

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA den Auftrag an die Fa. Braun, Ruhensdorf, zum Brutto-Angebotspreis von 40.953,80 DM zu vergeben.

Lfd.-Nr. 10

Austausch der Wasserleitung in der Candid-Huber –Straße;
Vergabe des Auftrages

öffentlich

In dem Teilstück der Candid-Huber-Straße zwischen der Haggenmiller- und der Baldestr. liegt eine Wasserleitung mit dem Querschnitt 50 DN, die sehr schadenanfällig ist. Hierfür

sind keine Norm-Ersatzteile mehr erhältlich. Die Auswechslung gegen eine 100 DN Wasserleitung ist deshalb dringend geboten.

Bereits 1998 war die Auswechslung dieser Wasserleitung in Zusammenhang mit der Umlegung der Wasserleitung im Bereich des Aldi Lebensmittelladens an der Münchener Straße ausgeschrieben, jedoch aus Haushaltsgründen nicht vergeben worden. Die damaligen Ausschreibungsergebnisse lauteten wie folgt:

Fa. Hirsch	DM 316.944,25
Fa. Wurm	DM 179.089,82
Fa. Riepl	DM 156.392,17
Fa. Held	DM 163.233,03
Fa. Klug	DM 150.357,40
Fa. Rink	DM 145.015,61

Die Nachfrage ergab folgendes Ergebnis:

Fa. Hirsch	kein erneutes Angebot
Fa. Wurm	DM 179.089,82 – entspricht dem Angebot von 1998
Fa. Riepl	kein erneutes Angebot
Fa. Held	keine Mitteilung
Fa. Klug	DM 157.875,27 = Angebotspreis 1998 + 5% Aufschlag
Fa. Rink	DM 145.015,61 – entspricht dem Angebot von 1998

Demnach hat die Fa. Rink das günstigste Angebot unterbreitet

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA den Auftrag der Fa. Rink zum Angebotspreis von DM 145.015,61 DM zu erteilen.

Lfd.-Nr. 11

Verschiedenes

-
- a) [REDACTED]
 Errichtung eines Wintergartens am Anwesen Karwendelstr. 95, FINr. 1798/6, Gmkg. Ebersberg
-

öffentlich

Der Antrag wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.05.2000, TOP 9, abgelehnt, da der geplante Wintergarten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 entspricht.

Auf Ersuchen des Antragstellers wurde zwischenzeitlich eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass die Planzeichnung mißverständlich ist. So soll der Wintergarten abweichend von der Planung nur 2,4 m tief werden und nur ca. 10 cm über die vorhandene Abtrennung hinausragen. Dies entspricht im Prinzip dem Bebauungsplan Nr. 107, der den Wintergarten bis zum Endpunkt der vorhandenen Abtrennung vorsieht. Die Festsetzung der Tiefe von 1,9 m ist vermutlich auf unterschiedliche Abtrennungswände zurückzuführen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Pultanschluß mit 15 cm unter der Balkonbrüstung ist ortsplannerisch nur als max. Höhe vertretbar, weil sich eine geringere Höhe ortsplannerisch keinesfalls negativ auswirkt. Insoweit stellt diese Festsetzung eine nicht beabsichtigte Härte dar.

Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen sind die Abweichungen vom Bebauungsplan dann vertretbar, wenn

- a) die Tiefe des Wintergartens die vorhandene Abtrennwand nicht überschreitet
und
b) die Höhe des Wintergartens gegenüber den Festsetzungen geringer werden soll.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Maßgabe zuzustimmen, dass der Wintergarten die Tiefe der vorhandenen Abtrennungswand nicht überschreitet.

Lfd.-Nr. 11

Verschiedenes

- b) [REDACTED]
Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 54/2 und 54/3,
Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstr. 16
-

öffentlich

Ein Antrag zum Umbau des Anwesens wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.07.99, TOP 7, behandelt und mit Bescheid des Landratsamtes vom 27.08.99 genehmigt. Nach Angaben des Bauherrn stellte sich bei näherer Untersuchung heraus, dass die Sanierung des Wohnhauses unwirtschaftlich ist. Deshalb ist mit Ausnahme des Anbaues an der Westgrenze ein Abbruch und Neubau geplant.

Die Planung entspricht im Wesentlichen dem bereits genehmigten Umbau. An der Ostseite wird nunmehr ein Stellplatz angelegt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes muß dieser Stellplatz wasserdurchlässig ausgebildet werden. Befreiungen vom einfachen Bebauungsplan Nr. 88 (Innenstadt) sind nicht erforderlich. Die Abstandsflächen sind aufgrund der Festsetzung Nr. A.6 des Bebauungsplanes eingehalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA dem Tekturantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 11

Verschiedenes

- c) [REDACTED]
Anlegung eines Biergartens für die Pizzeria „Salerno“ an der Karwendelstraße, auf dem Grundstück FINr. 1812 Gmkg. Ebersberg
-

öffentlich

Geplant ist die Errichtung eines Biergartens an der Nordseite des Wohnblockes zur Dr.-Wintrich-Straße hin mit ca. 25 Sitzplätzen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Danach sind „Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig. Die Erweiterung der Gaststätte „Salerno“ um einen Gartenbetrieb ist deshalb planungsrechtlich zulässig, da die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Durch die Erweiterung sind jedoch grundsätzlich weitere Stellplätze erforderlich. Die Richtzahlen der IM-Bek. vom 12.12.78 gehen von einem Stellplatz von je 10 qm Gastraumfläche aus, bringt aber zu Biergärten keine Empfehlungen. Die Satzung der Stadt Starnberg verlangt für Biergärten 1 Stellplatz je 7 Sitzplätze. Danach ergäbe sich ein Bedarf von 3,5 Stellplätzen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass durch den Gartenbetrieb nicht ohne weiteres mehr Besucher als bisher zu erwarten sind. Außerdem sind in unmittelbarer Nähe entlang der öffentlichen Straßen Parkmöglichkeiten vorhanden. Auch auf dem Grundstück der Realschule sind Parkplätze

vorhanden, die zu den üblichen Öffnungszeiten der Pizzeria regelmäßig nicht durch die Schule beansprucht werden.

Dem Gebot der Rücksichtnahme kann durch die Festlegung von Öffnungszeiten Rechnung getragen werden.

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

Lfd.-Nr. 11

Verschiedenes

- d) Königlich priv. Feuerschützengesellschaft, Ebersberg;
Nutzungsänderung des ehem. Rinderstalles auf dem Grundstück FINr. 1658, Gmkg. Ebersberg in Aßlkofen zum Einbau eines Luftgewehrschießstandes
-

öffentlich

Der Rinderstall wird von der Fam. Kugler nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und bietet sich somit für die nunmehr vorgesehene Nutzung als Luftgewehrschießstand an. Die erforderlichen Parkplätze können im Hofbereich des Anwesens Kugler nachgewiesen werden. Probleme sind insoweit nicht zu erwarten.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nach § 35 Abs. 4 BauGB erforderlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung sind eingehalten. Die erforderliche Verpflichtungserklärung, wonach keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorgenommen werden darf, wird noch nachgereicht.

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

Lfd.-Nr. 11

Verschiedenes

- e) Erlass einer Satzung nach § 135c BauGB;
Umlegung des „grünen Erschließungsbeitrages“

Die Angelegenheit wurde in der TA-Sitzung am 23.3.2000, TOP Nr. 13 behandelt und bis zur Klärung verschiedener Fragen zurückgestellt, die von der Verwaltung nun wie folgt beantwortet wurden:

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz hat der Bundesgesetzgeber entschieden, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur einmal, und zwar im Rahmen der Bauleitplanung, anzuwenden ist. Diese Regelungen wurden damals mit den §§ 8a – 8c in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgenommen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 1998 hat der Bundesgesetzgeber Regelungen aus dem BNatSchG in das BauGB, insbesondere in § 1a und § 135 a - § 135 c, übernommen. Der Bund hat in § 246 Abs. 6 BauGB (Länderöffnungsklausel) den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, durch Gesetz zu bestimmen, dass die Gemeinden bis zum 31.12.2000 nicht verpflichtet sind, die neuen Regelungen anzuwenden. Voraussetzung ist jedoch, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen wird.

Das Land Bayern hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Nach dem spätestens ab jetzt wohl kaum mehr ein neu eingeleitetes Verfahren vor dem 31.12.2000 zum Abschluss gebracht wird, sind die neuen Bestimmungen bei jedem neuen Bebauungsplan anzuwenden. Das Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat in Zusammenarbeit mit der Bayer. Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, dem Staatsministerium des Innern – Oberste Baubehörde -, dem Bayer. Gemeindetag und

dem Bayerischen Städtetag einen Leitfaden für das Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft erarbeitet, der den Eingriffsausgleich einigermaßen praktikabel gestaltet. Die Gemeinden sind aber nicht daran gebunden und können jederzeit eigene Möglichkeiten des Ausgleichs „erfinden“, wobei das Ergebnis für die Natur nicht schlechter sein darf, als bei der Anwendung des Leitfadens. Der Anwendung des Leitfadens gibt Gewissheit, dass die neuen Bestimmungen richtig umgesetzt werden.

Durch die richtige Anwendung des Leitfadens werden Eingriffe möglichst minimiert, können aber durch Vermeidung selten ganz ausgeschlossen werden. Somit werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind möglichst auf dem Baugrundstück durchzuführen. Auch dies wird nicht oft gelingen, wenn die Forderungen des Landesentwicklungsprogrammes bzw. der Regionalplanes für die Region 14 umgesetzt werden, wonach insbesondere an den S-Bahn verdichtet gebaut werden soll. Auch im Hinblick auf die Schonung des Außenbereichs wird sich ein großzügiger Umgang mit der nicht vermehrbaren Recource „Boden“ verbieten. Es wird deshalb ein Ausgleich außerhalb der Baugrundstücke und auch außerhalb der Baugebiete erforderlich werden. Hier kann aber der einzelne Bauwerber nicht mehr tätig werden, so dass die Gemeinden diesen Ausgleich erbringen müssen. Die Kosten des Ausgleichs sind aber gem. § 135 a BauGB ausschließlich vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Gemeinden sind daher verpflichtet, die Kosten umzulegen.

Dies wird bei Bauträgern mittels städtebaulichen Verträgen relativ leicht möglich sein. Schwieriger wird es, wenn auch einzelne Grundeigentümer betroffen sind. Diese werden wohl leichter in den Abschluss eines Vertrages einwilligen, wenn klar ist, dass auch ohne Vertrag die Kosten für den Ausgleich umgelegt werden müssen.

Voraussetzung für die Umlegung ist aber der Erlass einer Satzung nach § 135 c BauGB, in der die Einzelheiten, insbesondere der Verteilungsmaßstab, zu regeln sind. Die vorliegende Mustersatzung ist vom Bayerischen Gemeindetag in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städtetag erarbeitet worden. Es ist derzeit die einzige Mustersatzung.

Die Festlegung der Zeiten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist im engen Zusammenhang mit § 133 Abs. 2 und 134 BauGB zu sehen, wonach

- a) die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung entsteht und
- b) derjenige beitragspflichtig ist, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.

Je länger nun die Entwicklungspflege ausgedehnt wird, um so später entsteht die Beitragspflicht. Selbst bei den in der Mustersatzung vorgesehenen Entwicklungszeiten bis zu 5 Jahre können bis zum Erlass des Beitragsbescheides ohne weiteres 7 – 8 Jahre vergehen. Bei einer weiteren Verlängerung besteht die Gefahr, dass der Eigentümer bereits gewechselt hat und deshalb das Verständnis des neuen Eigentümers nicht sehr groß sein wird. Widersprüche und Klagen sind die regelmäßige Folge. Aufgrund des äußerst komplizierten Erschließungsbeitragsrechtes ist der Ausgang solcher Prozesse ungewiss.

Die Pflege der Ausgleichsflächen ist nach Abschluss der Entwicklungspflege Angelegenheit der Gemeinden und kann nicht als Guthaben auf einem Öko-Konto gutgeschrieben werden. Die Gemeinden werden hier Ideen entwickeln müssen, wie diese Last vermindert werden kann. Evtl. könnten Umweltgruppen eingebunden und Patenschaften gegründet werden. Vielleicht kann auch der Landschaftspflegeverband helfend eingreifen.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, die Satzung zu erlassen.

Lfd.-Nr. 12

Wünsche und Anfragen

Stadtrat Spötzl machte auf einen gefährlich tief liegenden Strassensinkkasten in der von-Feury-Straße im Bereich des Gesundheitsamtes aufmerksam.

Stadtrat Riedl erinnerte an die zu hebenden Straßensinkkästen in der Dr.-Wintrich-Straße, Höhe Kolpingstraße und in der Hohenlindener Straße

Stadtrat Ostermaier bat um Prüfung, ob die Eichthalstraße für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben werden kann.

Stellv.Bgmin. Anhalt berichtete, dass der Briefkasten in der Dr.-Wintrich-Straße von der Post versehentlich abgebaut wurde.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 21 Uhr

Ebersberg, den 5. Juni 2000

W. Brilmayer
Sitzungsleitung

Deierling
Schriftführer