

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 05.02.2002

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl, und Schuder.

Während der Behandlung des 2. Tagesordnungspunktes (gegen 19.06 Uhr) kam 3. Bgm. Ried hinzu.

Als Zuhörer nahmen stellv. Bgm. Anhalt sowie die StR Hülser, Abinger und ab 20.25 Uhr StRin Gruber teil.

Stadtbaumeister Wiedeck und Herr Hichert vom Architekturbüro Plankreis München nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Weisheit

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

Lfd.-Nr. 01


Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 2801, Gmkg. Oberndorf, Haselbach 5

öffentlich

Der Antragsteller möchte ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von 10 x 13 m in E+1 errichten. Das Haus soll von seinem Sohn, der ihm bei der Landwirtschaft aushilft, bewohnt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass neben dem Haus des Antragstellers (Nr. 5) bereits ein weiteres Haus (Nr. 4) errichtet wurde, das über 2 WE verfügt. Die eine Wohnung dieses Hauses wird von Familienangehörigen bewohnt, die andere ist vermietet.

Das beantragte Vorhaben ist wie folgt zu beurteilen:

Da das Grundstück im Außenbereich liegt, wäre die Errichtung eines Wohnhauses nur zulässig, wenn eine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 1 BauGB vorliegt.

Der Standort und die Größenordnung des Gebäudes sind akzeptabel. Die Erschließung ist gesichert.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl, die Voranfrage in einen Vorbescheid umzuwandeln und diesem unter dem Vorbehalt einer vom Landratsamt festgestellten Privilegierung zuzustimmen. Ein späterer Bauantrag müsse dann aber wieder im TA behandelt werden, da aufgrund des ländlichen Umfeldes besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einem entsprechenden Vorbescheid unter dem Vorbehalt einer vom Landratsamt Ebersberg festgestellten Privilegierung zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 02

██████████
Vorbescheid zur Klärung der Aus- und Umbaumöglichkeiten des Anwesens Schwabener Str. 11, FINr. 1461, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Mit dem Vorbescheid wird der Einbau von 3 WE in einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bestand beantragt.

Auf dem im Außenbereich liegenden Anwesen sind bereits 2 WE, die schon während der früher aktiv betriebenen Landwirtschaft existierten, vorhanden.

Durch den Einbau von 3 weiteren WE' s wird die äußere Form der Baukörper nicht verändert. Die Erschließung ist gesichert und Stellplätze sind auf dem Grundstück auch in ausreichender Menge vorhanden.

Nach Ansicht von Stadtbaumeister Wiedeck sei die Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich. Er empfahl die Zustimmung, da sonst dieses ehemals landwirtschaftliche Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit verfällt.

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

Lfd.-Nr. 03

██████████;
Errichtung eines Wintergartens am Anwesen Eberhardstr. 12 c, FINr. 217, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass am Süd-West-Eck des vorhandenen Gebäudes die Errichtung eines Wintergartens mit einer Grundfläche von 4 x 6 m beantragt wurde. Der Wintergarten ist 2,9 bis 4 m hoch und schließt auf Höhe Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss an das Hauptgebäude an.

Nach Ansicht von Stadtbaumeister Wiedeck hat der Wintergarten eine sehr exponierte Lage, da er ca. 4,5 m über dem Straßenniveau liegt. Im Vergleich zu den Hausproportionen ist er sehr groß. Er fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein, sondern stellt einen Fremdkörper dar.

Aus diesen Gründen empfahl Stadtbaumeister Wiedeck die Ablehnung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss das beantragte Vorhaben ab.

Nach der Abstimmung erinnerte Stadtbaumeister Wiedeck daran, dass dieses Anwesen schon in früheren Sitzungen des TA am 07.11.1989, 15.01.1991 und 18.06.1991 behandelt wurde. Die folgenden, in den damaligen Beschlüssen geforderten Auflagen wurden bis heute nicht vollzogen:

- der Einbau von Sprossenfenstern
- die Eingrünung der Stützmauern und der nördlichen Garagenwände
- die Herstellung des Garagenvorplatzes mit "rasenverfugtem" Pflaster
- die Begrünung der Garagenflachdächer
- die Beseitigung der Thujenhecke.

Lfd.-Nr. 04



Errichtung einer Traktorgarage auf den Grundstücken FINr. 2504 und 2591, Gmkg. Ebersberg, Hinteregglburg

öffentlich

An das bestehende landwirtschaftliche Nutzgebäude soll im Süden eine Traktorgarage angebaut werden. Das im Außenbereich beantragte Vorhaben ist im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

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

Lfd.-Nr. 05



Errichtung eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 44/8, Gmkg. Oberndorf, Langwied

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass das Vorhaben die Festsetzungen des hier gültigen Bebauungsplanes Nr. 142 weitgehend einhält. Aufgrund folgender Abweichungen ist allerdings eine Befreiung erforderlich:

- Es ist ein rotes Blechdach statt Ziegel- oder Wellplattendeckung vorgesehen.
- Die umlaufenden Balkone überschreiten an 3 Stellen geringfügig die Baugrenzen.
- Die Wandhöhe beträgt 6,6 m anstatt der max. zulässigen 6,3 m.
- Statt einem Satteldach ist ein Dach mit einer negativen Firstlaterne vorgesehen.

Obwohl die ungewöhnliche Bauform für reichlich Diskussionsstoff sorgte, stand die Mehrheit der TA-Mitglieder dem Vorhaben positiv gegenüber.

Stadtbaumeister Wiedeck gab zu bedenken, dass dieses Vorhaben ohne die geringfügigen Abweichungen im Freistellungsverfahren hätte eingereicht werden können. Er empfahl, diesem mutigen und modernen Vorhaben zuzustimmen. Allerdings sollte zur Dämpfung des nächtlichen Erscheinungsbildes darauf geachtet werden, dass die gläsernen Fassaden nicht zu stark beleuchtet werden.

Des weiteren sind noch ein Entwässerungsplan sowie ein Freiflächengestaltungsplan nachzureichen.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben zuzustimmen. Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06


Erweiterung der Gaststätte in der Sieghartsburg

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass das Lokal in der Sieghartstraße schon seit längerer Zeit leer steht. Nun habe sich ein potentieller Pächter gefunden. Es handelt sich um einen Italiener, der schon in Grafing eine Pizzeria betrieben hatte.

Es soll noch ein zusätzlicher Gastraum geschaffen werden, so dass sich die Anzahl der Sitzplätze von ca. 50 auf 80 erhöht. Der zusätzliche Gastraum ist in der derzeitigen Küche vorgesehen. Die Küche wird in einen Teil des Foyers verlagert.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass zum einen die baurechtliche Beurteilung in der heutigen Sitzung geklärt werden sollte und zum anderen eine Entscheidung über die Veränderung des Pachtvertrages in der nächsten Sitzung des Finanz- und Verwaltungsausschusses getroffen werden müsse.

Des weiteren erwähnte Bürgermeister Brilmayer, dass die erneute Ansiedlung einer Gaststätte in der Sieghartsburg sehr wünschenswert sei. Es müsse allerdings ein Stellplatznachweis erbracht werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Umbau der Räumlichkeiten in der Sieghartsburg zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 07

Vollzug des Bayer. Denkmalschutzgesetzes;
Stellungnahme der Stadt zur Liste der Bodendenkmäler

öffentlich

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wurde zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 08

18. FNP-Änderung, Nachfolgenutzung Autohaus
Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung

öffentlich

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf einen Teil des Grundstücks FINr. 804, Gemarkung Ebersberg. Der Grundstücksteil, der bisher als gemischte Baufläche dargestellt war, soll nun als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die Trägerbeteiligung wurden durchgeführt. Aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände. Allerdings muss die Altlastenproblematik gelöst werden.

Dies wurde von folgenden Trägern gefordert:

- Untere Wasser- und Immissionsschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband München

Im Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung wurde diese Forderung berücksichtigt, indem die Fläche als "Fläche mit Altlastenverdacht" gekennzeichnet ist. Außerdem liegt ein Konzept zur Altlastenbeseitigung vor, das in den städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger aufgenommen wird.

Des weiteren forderte die Untere Naturschutzbehörde die verbindliche Beachtung der Naturdenkmalgrenze "Hupfauer Höhe", was im Änderungsentwurf ebenfalls eingehalten wurde.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht, die zwar den Flächennutzungsplan nicht betreffen, aber im Bebauungsplanverfahren beachtet werden müssen:

1. Das Wasserwirtschaftsamt München und die Gemeinde Steinhöring regen an, dass das Niederschlagswasser in erster Linie versickern sollte. Die Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal darf nicht erhöht werden, evtl. ist eine Rückhaltung erforderlich.
2. Das Gesundheitsamt fordert einen Wasser- u. Kanalanschluss sowie eine gesicherte Abfallentsorgung. Giftige Pflanzen dürfen nicht auf Kindern zugänglichen Flächen angepflanzt werden.

Die eingegangenen Anregungen, welche den Flächennutzungsplan betreffen, wurden im Entwurf berücksichtigt, so dass keine Änderungen erforderlich sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen billigte der Technische Ausschuss den Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans und empfahl dem Stadtrat, den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Lfd.-Nr. 09

Errichtung eines Stadtsaals;
Planungsvorgaben

öffentlich

Stadtrat Schuder nahm wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil. Er wurde von Stadträtin Hülser vertreten.

Herr Hichert vom Architekturbüro Plankreis München erklärte, dass man vor einer Weiterführung der Planungsarbeiten bestimmte Dinge abklären muss. In dieser Sitzung soll darüber entschieden werden, ob man im künftigen Stadtsaal, der in der südlichen Hälfte des Kuhstalles entsteht, den Einbau einer Galerie vorsieht.

Falls man sich die Option einer künftigen Galerie offen halten will, muss man bereits jetzt die entsprechenden Vorrüstungen einarbeiten. Die Vorrüstung beinhaltet im Wesentlichen eine Verstärkung verschiedener statischer Elemente. Da beim Einbau einer Galerie eine größere Anzahl Besucher untergebracht werden kann, ist auch die Zahl der Toiletten sowie die Lüftungsanlage größer auszulegen.

Falls man diese Vorrüstungen nicht vorsieht, verbaut man sich für immer die Chance einer Galerie. Denn eine Verstärkung der tragenden Elemente ist im Nachhinein schlecht möglich.

Herr Hichert erwähnte, dass heute nicht über den Einbau einer Galerie, sondern nur über die Möglichkeit des Einbaues einer künftigen Galerie entschieden werden soll. Dabei ist interessant, dass die Vorrüstkosten bereits im Kaufpreis enthalten sind. Dies bedeutet, dass keine Mehrkosten entstehen, falls man die erforderlichen Vorrüstungen für eine Galerie umsetzt.

Da sich während der anschließenden Diskussion herausstellte, dass der Investor für die Nordhälfte des Kuhstalles mit hoher Wahrscheinlichkeit Dachgauben vorsieht und daher aufgrund eines gleichmäßigen Erscheinungsbildes auch in der Südhälfte Gauben vorgesehen werden müssen, spricht dies für eine Galerie.

Allerdings wurde von einigen Stadträten die in den Planentwürfen von Herrn Hichert vorgesehene Durchgangsbreite einer künftigen Galerie, die mit ca. 1,5 m noch nicht einmal die Aufstellung von Tischen ermöglicht, kritisiert. Gegen eine Galerie spricht nach Meinung einiger Stadträte auch, dass zwar die Vorrüstungen keine Mehrkosten verursachen, aber der Einbau einer Galerie selbst natürlich Kosten verursacht. Hier müsste man sich fragen, ob man wirklich eine Galerie benötigt. Des weiteren müsste eine evtl. Galerie auch jetzt schon beim Stellplatznachweis berücksichtigt werden, da bei einem späteren Einbau die Schaffung der dann zusätzlich erforderlichen Stellplätze vermutlich sehr problematisch sein wird.

Die Mehrheit der Mitglieder des TA sprach sich dennoch für die Vorsehung dieser kostenneutralen Option aus, da man sich für die Zukunft nichts verbauen möchte.

Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die erforderlichen Vorrüstungen für eine Galerie im künftigen Stadtsaal vorzusehen.

Lfd.-Nr. 10.1

Verschiedenes


Ausführung einer Werbeanlage auf den Anwesen Gewerbepark Nord-Ost 1 und 2,
FINr. 1077, 1078, 1081/T., Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes war Bürgermeister Brilmayer abwesend. Die Sitzungsleitung übernahm stellv. Bürgermeisterin Anhalt.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass die beantragte Werbeanlage nicht ganz die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 nicht einhält. So wird von einigen Werbetafeln die maximal zulässige Höhe von 0,8 m überschritten. Außerdem ist für die VW- und Audi-Pylone eine Ausnahme erforderlich.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Vorhaben zuzustimmen. Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen bzw. Ausnahmen zuzulassen.

Lfd.-Nr. 10.2

Verschiedenes
Kanalbau Laufinger Allee;
Ergebnis der Anliegerversammlung

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass die Grundstückseigentümer über den Bau des Schmutzwasserkanals in der Laufinger Allee in einer Anliegerversammlung informiert wurden.

Während dieser Versammlung stellte sich folgendes heraus:

Die ausgeschriebene Trasse verläuft im Nordosten über eine reine Privatstraße. Die Anlieger an der Südseite dieser Straße haben ihre Klärgruben hinter den Häusern. Somit müssten die Hausanschlüsse durch die Wohnhäuser zum Hauptkanal gelegt werden. Aufgrund des starken Nord-Süd-Gefälles wäre für jedes Grundstück eine Pumpe erforderlich.

Im weiteren Verlauf der bisherigen Trasse wird das Bahngleis 2 x gequert, so dass an diesen Stellen Durchpressungen erforderlich sind. Auch sei die weitere Verlegung nach Osten entlang des Wirtschaftsweges etwas problematisch, da dieser Weg, vor allem bei Nässe, für schwere Baumaschinen nicht ausgelegt ist und deshalb möglicherweise stark in Mitleidenschaft gezogen wird.

Während des Eigentümergesprächs wurde eine neue Trassenverlegung vorgeschlagen. Diese Alternativtrasse verläuft von der Laufinger Allee entlang dem Waldrand im Osten weiter über die Südostseite der Anwesen an der Privatstraße und später entlang der alten B 304.

Parallel zu der im Südosten der Anwesen an der Privatstraße verlaufenden Pumpleitung wird eine Freispiegelleitung verlegt, an der die einzelnen Hausanschlüsse abzweigen. Die bei der ersten Variante geschilderten Schwierigkeiten sind hier nicht zu erwarten. Auch ist die neue Trasse viel kürzer. Eine Erlaubnis für die erforderlichen Grundstücksdurchquerungen wurde von den jeweiligen Eigentümern in Aussicht gestellt. Für diese Alternativtrasse spricht auch, dass zwei weitere Anwesen, an denen diese Trasse vorbeiführen würde, angeschlossen werden können.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass er, vorbehaltlich der Zustimmung des TA, alle bezüglich der alten Variante laufenden Planungsarbeiten, Bodenuntersuchungen und vergebenen Aufträge sofort stoppen und mit der Untersuchung der Alternativtrasse beginnen würde. Weiterhin müsste abgeklärt werden, welche Auswirkungen die neue Trassenverlegung auf den vom Wasserwirtschaftsamt gewährten Zuschuss hat.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Umsetzung der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagenen Alternativtrasse.

Lfd.-Nr. 11

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Es wurden keine Wünsche oder Anfragen vorgebracht.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 21.25 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Weisheit
Schriftführer