

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 29.04.2003

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten: 2. Bgmin. Anhalt und 3. Bgm. Ried

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Luther und StR Abinger

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer/Deierling

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

Lfd.-Nr. 02

Bebauungsplan Nr. 138 – Laufinger Allee
hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

öffentlich

Herr Steinert vom Äußeren Planungsverband München erläuterte zunächst den Sachverhalt zu o. g. Bebauungsplan:

Für den Bebauungsplan Nr. 138 existieren mittlerweile genehmigte Bauanträge vom 02.12.02, mit Abweichungen vom Bebauungsplan, für zwei EFH in Ost-West-Richtung, Größe jeweils 8,30 m x 9,625 m.

Das Niveau des östlichen Hauses ist darin 1,75 m tiefer gesetzt als das westliche. Die Grundfläche beträgt 160 m². Es ergibt sich eine GRZ von 0,16. Die durch Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen ermittelte Fläche liegt mit mehr als 150 % deutlich über der maximal zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, hier 80 m².

Mittlerweile wurde das Grundstück an die Loibl Immobilien GmbH veräußert und von deren Seite die Bitte an die Stadt Ebersberg herangetragen einer geringfügigen Vergrößerung der Grundfläche und einer gewissen Baugrenzenüberschreitung zuzustimmen.

Es wurden zwei Baukörper beantragt, der westliche 8,94 m x 10,565 m, der östliche 9,065 m x 11,315 m (Grundfläche demzufolge 197 m², GRZ 0,20), wobei der First des östlichen Baukörpers um 90° gedreht wurde. Hier wurde einer Empfehlung von Fr. Fischer nachgekommen, die diese Lösung ortsplanerisch und architektonisch favorisierte.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind aus den Planunterlagen nicht exakt zu ermitteln, sind jedoch nahezu identisch mit der genehmigten Bauplanung, also mit 150% Überschreitung der zulässigen GR/GRZ.

Des weiteren wurde beantragt, die gesamte Anlage über die Baugrenze hinaus um ca. 2,00 m nach Osten bis zur die festgesetzten Grünfläche zu verschieben.

Bei der Nachfrage im Landratsamt Ebersberg stellte sich heraus, dass den Befreiungen nicht zugestimmt wird und daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Herr Steinert führte als Planfertiger des Bebauungsplans und aus ortplanerischer Sicht folgendes aus, wobei neben den Regelungen des Bebauungsplans 138 auch die Baugenehmigungen vom 02.12.02 bei der Beurteilung berücksichtigt wurden:

- GRZ von 0,20 für die Wohngebäude erscheint an dieser Stelle, am Ortsrand, bei dieser Hanglage und im Hinblick auf die umgebende Bebauung, bei vorliegenden Grundstücksgößen noch vertretbar. Für Garagen und Nebenanlagen wird die nach BauNVO zulässige GR bereits durch die genehmigten Bauanträge um mehr als 150 % überschritten. Dies sollte als Regelung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.
- Drehung des östlichen Baukörpers stellt eindeutig eine Verbesserung dar, entspricht auch den Planvorstellungen des Bebauungsplans Nr. 138 und wird aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt.
- Hinsichtlich der Lage des Gebäudekomplexes im Gelände sollte nicht weiter nach Osten ausgegriffen werden, als im genehmigten Bauplan bzw. im Bebauungsplan als Baugrenze dargestellt ist.
- Bei der Höhenfestlegung sollte dem natürlichen Gelände möglichst Rechnung getragen und so eine optimale Einbindung erreicht werden.
Der dargestellte Höhensprung von 0,25 m erscheint zu gering, realistisch wäre wohl eine Höhenfestlegung in Anlehnung an die genehmigten Pläne.
- Hinsichtlich der inneren Erschließung und der damit verbundenen versiegelten Fläche wäre eine mehr straßenseitige Anordnung von Garagen und Stellplätzen wünschenswert.

Stadtrat Mühlfenzl fragte nach, welchen Zweck der Antragsteller mit der Verschiebung des Gebäudekomplexes verfolge. Bgm. Brilmayer beantwortete dies mit dem Verweis auf die besondere Topographie des Grundstücks, dass wohl zwei gleichwertige Parzellen entstünden und nicht das östliche, bedingt durch die immense Grünfläche mit Hang unverhältnismäßig groß würde.

Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einer Überschreitung der Baugrenzen von 2,0 m nach Osten nicht zuzustimmen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan, wie folgt zu ändern.

- *Die Ausmaße der Hauptgebäude, wie beantragt, GR 197,0 m²,*
- *First des östlichen Baukörpers wird um 90° gedreht*
- *die östliche Baugrenze wird gemäß Bebauungsplan und genehmigten Bauplänen beibehalten*

Lfd.-Nr. 03

Vorbescheid zum Anbau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung an die bestehende Werkstatthalle, FINr. 1939/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 17
hier: Schreiben LRA 20.03.03

öffentlich

Dieser TOP wurde zurückgestellt, da die Immissionsrechtliche Stellungnahme des LRA noch nicht vorlag.

Lfd.-Nr. 04

██████████
Dachanhebung und Errichtung eines außenliegenden Treppenhauses am Gebäude
Heubergstr. 4, FINr. 750 Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Einer Voranfrage wurde bereits in der TA-Sitzung vom 04.02.2003, TOP 01 zugestimmt.

Der nun vorliegende Bauantrag hält sich im wesentlichen an diese Voranfrage.
Folgende Befreiungen sind jedoch erforderlich:

- Die nördliche Baugrenze wird um ca. 1,00 m überschritten
- Die Traufhöhe erhöht sich auf 6,20 m, lt. Beb. Nr. 23 sind ca. 6,00 m vorgesehen.

Dem Bauantrag kann aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss unter den o.g. Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 dem Antrag zustimmen.

Lfd.-Nr.05

██████████
Anbau eines Carpots, FINr. 937/3, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str. 50

öffentlich

Der First der bestehenden Garage soll bis zum angrenzenden Nachbarn im Osten verlängert werden, um so einen Carport zu schaffen.

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Beb. Nr. 53, die Grundstücke grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an (mittlerweile ein dichter und uneinsehbarer Grüngürtel).

Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, da sich das Vorhaben außerhalb der Baugrenzen befindet.

Außerdem wird durch das Vorhaben die Garagenzeile geschlossen und das ursprünglich beabsichtigten Ziel hinsichtlich der Lücken im Bebauungsplan hinfällig. Das städtebauliche Ziel wird somit aufgegeben.

Des weiteren ist eine Befreiung von den Abstandsflächenvorschriften nach BayBO erforderlich, da die östliche Grenzbebauung 8,00 m überschreitet.

Bgm. Brilmayer wies nochmals ausdrücklich darauf hin, dass dadurch alle zukünftigen diesbezüglichen Anträge, diesen Bebauungsplan betreffend zulässig seien.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag zuzustimmen und die Befreiung hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06

█; Firmengebäude mit Lager- und Büroräumen, FINr. 44/8, Gmkg. Oberndorf, Langwied 21

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 142 -Handwerkerhof Langwied.

Das pavillionartige Lager- und Bürogebäude lehnt sich in seiner Architektursprache an das bereits genehmigte Betriebsgebäude im Osten an und bildet zusammen ein stimmiges Ensemble.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

- A.2.3. Wandhöhe 6,60 m statt 6,30 m
- A.3.2. Baukörper Durchmesser 16,0 m statt 43,0 m x 15,0 m
- A.3.3. Firstrichtung keine statt in Nord-Süd-Richtung
- A.4.1. Überschreitung der Baugrenzen, nördlich um ca. 6,00 m, östlich und westlich 0,50 m, sowie durch Außentreppen mit Galerie, Tiefe 1,45 m
- A.6.1. 14 Stellplätze im Bereich privater Grünflächen, (hier ist evtl. ein Ausgleich erforderlich, LRA)
- B.3.3.1 Zeldach mit Negativ-Laterne statt Satteldach
- B.3.4.1 Dachdeckung als Blechdach statt Ziegel/Beton/Faserzement- Deckung

Stellplätze sind in ausreichender Zahl nachgewiesen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter o.g. Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 07

█
Nutzungsänderung - Einbau von 2 Wohneinheiten in eine best. Maschinen-/Gerätehalle und Einbau 1 Wohneinheit i.e. best. Büro-/Lagerbeäude, FINr. 326, Gmkg. Ebersberg, Mühlweg

öffentlich

Das Vorhaben ist nach § 34, Innenbereich zu beurteilen.

Der genehmigte Vorbescheid vom 12.06.02 wird nicht weiter verfolgt, stattdessen wird die vorliegende Nutzungsänderung beantragt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.

Es wird jedoch laut Stellplatzplan nur 1 Stellplatz pro neuer Wohneinheit nachgewiesen und somit der Forderung der Stadt nach 1,5 Stellplätze/WE nicht nachgekommen.

Es sind insgesamt 5 Stellplätze erforderlich, also noch 2 weitere nachzuweisen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung erläuterte Bgm. Brilmayer, dass mittlerweile die Vorarbeiten zur Herstellung einer Ausweiche am Mühlweg für 3 PKW (Beschluss vom 16.04.02,) abgeschlossen sind.

Stadtrat Berberich entgegnete, dass seiner Einschätzung nach auch dies zukünftig nicht ausreichen werde, um die Verkehrsprobleme in diesem Bereich ausreichend zu lösen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA dem Bauantrag unter der Voraussetzung, zuzustimmen, dass noch zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Lfd.-Nr. 08

██████████
Nutzungsänderung des Gasthauses mit Fremdenzimmern in ein Wohnheim für Spätaussiedler, FlNr. 40, Gmkg. Ebersberg, Grafinger Platz 2

öffentlich

Der Antragsteller plant den Umbau des Gaststättengebäudes zu einem Wohnheim für Aussiedler.

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass das Vorhaben im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 71 – Moosstefffeld – liegt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung fest. Somit sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Für den Bereich des Gaststättengebäudes gibt es keine Festsetzung, dass hier nur eine Gaststätte zulässig ist.

Die Rechtsprechung vertritt einhellig die Meinung, dass Aussiedlerheime eine Wohnnutzung darstellen. Somit ist die beantragte Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich zulässig.

Nach § 36 BauGB ist für Anträge im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nicht vorgesehen, sodass weder eine Zustimmung noch eine Ablehnung des Vorhabens Auswirkungen auf die Entscheidung der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde haben kann.

In bauordnungsrechtlicher Hinsicht ist für die Stadt die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Stellplätze von Bedeutung. So wären nach den Richtlinien bei einem Arbeiterwohnheim für 2 – 4 Betten ein Stellplatz erforderlich.

Bei Anlegung des Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für zwei Betten ergibt sich bei 51 geplanten Betten ein Bedarf von 25,5 Stellplätze. Vorhanden sind 28 Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist somit geführt.

Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Antrag um einen Fall nach § 12 Abs. 2 Nr. 9a der Geschäftsordnung handelt, bei dem eine Vorlage an den Technischen Ausschuss nicht erforderlich wäre.

Bgm. Brilmayer ergänzte hierzu, dass auf Grund der Besonderheit der Antrag unabhängig davon dem Technischen Ausschuss vorgelegt wird.

Bgm. Brilmayer unterrichtete nun den TA über die bisherigen Besprechungen mit der Reg. v. Oberbayern und den betroffenen Bewohnern des Baugebietes Moosstefffeld. Er verlas hierzu das Schreiben vom 22.04.2003, das von 124 Anwohnern unterzeichnet wurde. Die Unterzeichner des Schreibens lehnen die beantragte Nutzungsänderung des Gasthofes Moossteffl in ein Übergangswohnheim für Spätaussiedler ab und erklären gleichzeitig ausdrücklich, dass die ablehnende Haltung nicht auf Fremdenfeindlichkeit beruhe. Viel mehr sei die gewünschte Integration der Aussiedler in einem Haus mit 17 Zimmern und 50 Personen, auch infolge häufigen Personenwechsels nicht möglich, wodurch das Wohnheim immer ein Fremdkörper inmitten der Wohnungen und Häuser bleiben werde. Die Unterzeichner appellieren an den Stadtrat um Unterstützung in diesem Sinne und um Ablehnung der beantragten Nutzungsänderung. Bürgermeister Brilmayer berichtete über die umgehende baurechtliche Prüfung des Antrages und die Möglichkeiten der Stadt. Hierzu wurde ein Fachanwalt eingeschaltet, dessen Stellungnahme vom 24.04.2003 von Bürgermeister Brilmayer verlesen wurde. Der Fachanwalt kommt zu dem Schluss, dass es gegenwärtig keine erfolgversprechende Möglichkeit gebe, das Vorhaben zu verhindern.

Bürgermeister Brilmayer plädierte vor dem Hintergrund der Rechtslage insbesondere an die betroffenen Bewohner des Baugebietes Moosstefffeld, die Angelegenheit mit Vernunft und der entsprechenden Sensibilität zu behandeln, um nicht unerwünschte Geister zu wecken. Er machte klar, dass die Aussiedler auf Grund eines Bundesgesetzes nach Deutschland gekommen seien und nunmehr die Pflicht bestehe diese unterzubringen. Wenn dies mit rechtsstaatlichen Mitteln nicht zu verhindern sei, so sei es die Pflicht der Stadt und ihrer Bürger sich dieser Aufgabe zu stellen und das Beste daraus zu machen. Hinsichtlich der Zahl der Aussiedler teilte er die Belegungszahlen anderer Gemeinden mit, z.B. Töging am Inn 330, Neuötting 120, Königssee 190, Schnaizlreuth 110, Dachau 200, Markt Schwaben 50, Hohenlinden 50, Germering 90, Krailing 285, Landsberg 400, Gmund 75, Miesbach 60, Höhenkirchen 150, Neuburg a.d. Donau 500, Bad Aibling 130, Kolbermoor 85, Wasserburg a. Inn 135, Bad Endorf 200, Bad Feilnbach 190, Feldkirchen-Westerham 140, Grassau 120, Reith im Winkl 105 und Weilheim 200.

Bei den bereits stattgefundenen intensiven Gesprächen mit der Reg. v. Oberbayern, Fr. Michalik und der Ministerin im Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen, Frau Christa Stewens wurden Konzepte für eine möglichst gute Eingliederung überlegt.

Außerdem haben sowohl der katholische als auch der evangelische Pfarrer, der Kreisjugendring und die Ausländerhilfe Unterstützung zugesagt. Frau Michalik sagte außerdem zu, an einer von der Stadt initiierten Versammlung mit den betroffenen Anwohnern teilzunehmen. Außerdem bot sie an, mit den Sprechern der Anwohner vergleichbare Heime in Mammendorf, Neuötting oder Höhenkirchen zu besuchen.

Bgm. Brilmayer zeigte für die Besorgnis der betroffenen Anwohner Verständnis warb aber gleichzeitig um Verständnis und bedankte sich für den seriösen und sorgsamen Umgang mit der problematischen Angelegenheit. Er bat die Anlieger gleichzeitig um Verständnis für die Haltung der Stadt, der aus rechtlichen Gründen eine Ablehnung des Antrages nicht möglich ist.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zur **Kenntnis**.

Kommentar [M1]: weitere Bearbeitung: Stellungnahme + (Nichtbeschluss) und auch alle Einwändungen in Kopie + Mozigemba-Schreiben in Kopie Beschluss samt Einwändungen an die HV (wie?) + Schreiben GenehV eingeleit.

Lfd.-Nr. 09

Antrag auf Einziehung und Kauf des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 75, FINr. 1297T, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Im Zuge der zwischenzeitlich genehmigten Kiesabbauerweiterung nach Norden soll das Kiesvorkommen unter eingangs bezeichnetem öff. Feld- und Waldweg abgebaut werden. Die Fa. Stahhuber beantragt den Kauf besagten Wegestücks, um diesen Abbau vollziehen zu können.

Der angebotene Kaufpreis errechnet sich unter Ansatz von Wegefläche und Kiesvolumen zu:

| | | |
|-------------|--------------------|------------|
| Weg | 694 qm x 2,00 € | 1.388,00 € |
| Kiesvolumen | 3.990 cbm x 2,00 € | 7.980,00 € |
| Zusammen | | 9.368,00 € |

Lt. Ortseinsicht vom 16.04.2003 stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Besagter Weg ist im Bereich der FINr. 1309 verwildert und unbefahrbar. Eine Verkehrsbedeutung ist nicht mehr erkennbar, zumal die im Abbaubereich

befindlichen Grundstücke von der Fa. Stahhuber erworben wurden bzw. erworben werden.

- Die Grundstücke, FINr. 1313, 1314, sind über Kieswerk und Werkstraße anfahrbar.

Bürgermeister Brilmayer forderte hinsichtlich gleichartiger Grundstücksverkäufe, den Preis für die Wegefläche auf 5,00 €/qm anzuheben.

Nach Ansicht des Stadtbauamtes kann das Wegestück eingezogen und verkauft werden, wobei eine ev. später erforderliche Neuwidmung nur noch mit Zustimmung des neuen Eigentümers möglich ist.

Die Empfehlung des Stadtbauamtes wurde von Bürgermeister Brilmayer wie folgt formuliert:

Verkauf besagten öffentlichen Feld- und Waldwegeabschnittes Nr. 75 (FINr. 1297T, Gmkg. Oberndorf) vom Süd-Osteck der FINr. 1296 bis zur Einmündung in die GVS Traxl/Rinding an die Fa. Stahhuber zum Preis von

| | | |
|---------------|-----------------|-------------------|
| ▪ Weg | 694 qm x 5,00 € | 3.470,00 € |
| ▪ Kiesvolumen | | <u>7.980,00 €</u> |
| Zusammen | | 11.450,00 € |

unter nachstehenden Vorgaben:

- Entwidmung vorbezeichneten Wegeabschnitts,
- Nachweis des Ankaufes aller an vorbezeichneten Wegeabschnitt angrenzenden Grundstücke,
- Grundbuchmäßige Sicherung der Zufahrt zu den Grundstücken FINr. 1313, 1314, Gmkg. Oberndorf, von der öff. Straße Nr. 27 über das derzeitige Werksgelände der Fa. Stahhuber (FINr. 391/1 und 1312, Gmkg. Oberndorf).

Mit 9 : 0 stimmte der Technische Ausschuß für die Empfehlung des Stadtbauamtes.

Lfd.-Nr. 10

Verschiedenes

öffentlich

- a) Kläranlage Ebersberg;
Auswechslung von 3 Tropfkörperpumpen,
Vergabe des Auftrages.

Besagte Tropfkörperpumpen stammen aus dem Jahre 1980. Sie stehen wegen nachlassender Leistungsfähigkeit, starkem Verschleiß und zunehmenden Wartungsaufwand zum Austausch an.

Die Fa. Neuwieser, Isen bietet Lieferung und Einbau der KSB-Pumpen mit Angebot vom 15.04.2003 einschl. MWST für 22.247,90 € am günstigsten an. Die genehmigten Haushaltsmittel belaufen sich auf 25.000,-- €.

Das Stadtbauamt empfiehlt die Vergabe an die Fa. Neuwieser.

Mit 9 : 0 Stimmen schloss sich der Technische Ausschuß der Vergabeempfehlung des Stadtbauamtes an.

Lfd.-Nr. 10

Verschiedenes

öffentlich

- b) Kanalauswechslung in der östlichen Rotwandstraße, Haltung 1343-1345;
Vergabe des Auftrages.

Wegen der ungünstigen Trassierung besagten Kanals im Bereich der Haltung 1344-1345 und zu geringen Durchmessers kommt es in der östlichen Rotwandstraße bei Starkregenereignissen regelmäßig zu Rückstauproblemen. Eine diesbezüglichen Trassenkorrektur und die Erhöhung des Kanaldurchmessers auf DN 400 ist dringend geboten.

Die mit der Tiefbaumaßnahme „Laufinger Allee“ befaßte Fa. Markgraf hat auf Veranlassung des Stadtbauamtes hierfür, unter Beibehaltung der diesbezüglicher EP, ein für die Stadt sehr vorteilhaftes Angebot vorgelegt.

Das Stadtbauamt empfiehlt nachstehende Vergabe:

| | |
|--|--------------------|
| Ausführung lt. Angebot Markgraf vom 23.04.2003 zu abzügl. 2 % Skonto bei Zahlung innerhalb 10 Tagen nach Rechnungseingang. | brutto 33.697,54 € |
|--|--------------------|

Haushaltsmittel sind in Höhe von 29.000,-- € bereit gestellt. Der Rest ist dem HH-Ansatz „Kanalsanierung“ zu entnehmen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß besagten Auftrag, wie vorgetragen, an die Fa. Markgraf zu vergeben.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.10 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 2-7, 9 u.10)
Deierling (TOP 8)
Schriftführer