

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 12.02.2008

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten: StR Mühlfenzl, StR Riedl

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling (TOP 5), Fischer (TOP 1,2,) Pfeifer (TOP 6)

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Büroeinheit und Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 541/5, Gmkg. Ebersberg, An der Weinleite 11
öffentlich

Die Beurteilung erfolgt nach dem einfachem Bebauungsplan Nr. 18 (Wohn- und Geschäftshäuser sind zulässig).

Nach Abbruch Bestand werden ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Büroeinheit errichtet.

Die erforderlichen sieben Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung (zwei in bestehender Garage und fünf Stellplätze auf dem Grundstück) werden nachgewiesen.

Für das Vorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid vor, AZ V-2007-84.

Vorliegender Antrag stimmt im Wesentlichen mit dem Vorbescheid überein.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Unterschreitung der nördlichen Baulinie um 1,5 bis 2 m. Diese wird damit begründet, dass eine bessere Einfügung in die straßenseitige Häuserzeile stattfindet und damit ein größerer Abstand zur Straße einhergeht.
- Statt des festgesetzten Satteldaches werden für den nördlichen Gebäudeteil ein leicht geneigtes Pultdach und für den südlichen Teil ein Flachdach konzipiert. Dadurch wird eine bessere Einfügung in die Topographie erreicht sowie ein massiver Gesamteindruck vermieden.

Die Verwaltung empfiehlt die erforderlichen Befreiungen und das Einvernehmen zu erteilen.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zu zustimmen und dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 868/3, Gmkg. Ebersberg, Baldestraße 41

öffentlich

Der Bauantrag wurde vom Bauwerber zurückgezogen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks FINr.1101/9, Gmkg. Ebersberg in Gmaid

öffentlich

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es besteht somit kein Baurecht und Bebauung ist langfristig nicht vorgesehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine Bebauung des Grundstückes auch künftig abzulehnen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Sanierung und Umbau der Wohnungen

öffentlich

Nachdem aus den beiden bestehenden Wohnungen im Obergeschoß des Feuerwehrhauses / Ostteil die Mieter ausgezogen sind, wurde ein Konzept zur Umgestaltung zu drei gleichwertigen, heutigen Wohnstandards angemessenen Zwei-Zimmer-Wohnungen erarbeitet. Bis 2011 besteht für die Wohnungen eine Sozialbindung. Hier hat die Reg. von Oberbayern bei entsprechender Planung und Mietpreisgestaltung bereits die Befreiung in Aussicht gestellt.

Mit einfachen baulichen Maßnahmen soll der Bestand, bisher eine Nord- und eine Südwohnung in drei in Nord/Süd – Richtung durchgesteckte Wohnungen mit 50 bis 65 m² Wohnfläche umgebaut werden. Zwei Wohnungen werden über eine Außentreppe und einen kleinen Laubengang von Norden erschlossen, die dritte über das bestehende Treppenhaus wie bisher. Vorgesehen sind die Wohnungen für den Feuerwehr-Nachwuchs als Starterwohnung, mit bezahlbarer Miete. Weitere Vorteile sind die Präsenz der „Feuerwehrlern“ direkt vor Ort bei Einsätzen, sowie die Lösung der Immissionsprobleme, die in der Vergangenheit immer wieder zwischen den Bewohnern und der Feuerwehr aufgetaucht sind.

Hauptaugenmerk liegt beim Umbau und der Sanierung bei energietechnischen Maßnahmen.

Des Weiteren sollen die Fertiggaragen im Nordosten einer Garage für den Feuerwehr-Oldtimer weichen. Diese soll unter anderem so konzipiert sein, dass sie für Interessierte Einblicke gewährt.

Hinter dieser Garage soll ein kleiner Garten für die Bewohner entstehen. Die Umbaukosten sollen mit über die Mieteinnahmen finanziert werden. Als nächster Schritt erfolgt demnächst die Erstellung der Genehmigungsplanung.

StR Schuder fragte nach, ob nicht zwei kleine und eine größere Wohnung besser zu verwerten seien. Laut Feuerwehr sind drei gleichwertige Wohnungen gewünscht.

StR Berberich schlug vor, die Wohnungen mit Balkonen auszustatten. Dies sei auch geplant, entgegnete Frau Fischer. Außerdem seien die Wohnungen, exklusiv für die Feuerwehr.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verwaltung zu beauftragen auf Basis des vorgestellten Konzeptes weiter zu verfahren.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Außenbereichslückenfüllungssatzung Mailing Nr. 140.1
Behandlung der Anregungen
Weiteres Verfahren

öffentlich

Für einen Teil der Ortschaft Mailing ist am 14.04.1999 eine Außenbereichslückenfüllungssatzung in Kraft getreten. Die Wirkungen der Satzung sind jedoch beschränkt auf das Grundstück FINr. 2548/1 Gmkg. Oberndorf.

Mit Schreiben vom 2. April 2004 beantragte die Fam. Hagn, Mailing Nr. 9, die Eintragung eines sog. „Baufensters“ auf dem Grundstück FINr. 2458/1 Gmkg. Oberndorf. Der TA beschloss in seiner Sitzung am 04.05.2004 eine entsprechende Änderung der Satzung.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden von einem Landwirt und einem Gewerbetreibenden Bedenken grundsätzlicher Art erhoben.

Sie befürchten, dass mit der Änderungssatzung ein Strukturwandel von einem bisher landwirtschaftlich geprägten Weiler zu einer Ortschaft mit überwiegender Wohnnutzung eingeleitet wird.

Dieser Entwicklung wird widersprochen, weil damit die Existenz der Betriebe in Gefahr gerate.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass für den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungssatzung war der Abbruch und Neubau des Anwesens Steinegger. Nachdem der geplante Neubau an einer etwas anderen Stelle als der Altbau errichtet werden sollte, war eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Das Landratsamt empfahl daher den Erlass der Satzung mit der Beschränkung der Wirkungen auf die sog. „Baufenster“.

Mit der nun eingeleiteten Satzungsänderung soll erstmals die Grundlage für die Genehmigung eines **zusätzlichen** reinen Wohngebäudes geschaffen werden. Der angesprochene Strukturwandel würde damit als ortsplanerische Absicht festgeschrieben.

Die Befürchtungen der Einwendungsführer sind daher nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen.

Im Hinblick auf die Ziele der wirksamen Satzung aus dem Jahre 1999 erscheint es zweifelhaft, ob der Strukturwandel in Mailing tatsächlich ortsplanerische Absicht war.

Nachdem der Stadtrat die Novellierung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat, würde sich anbieten, auch Mailing in die für die anderen Ortschaften anstehenden Überlegungen über evtl. Neuorientierungen einzubeziehen.

Dem Antragsteller bleibt es unbenommen eine angemessene Erweiterung des bestehenden Wohnhauses im Rahmen des § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen) zu beantragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA hinsichtlich der grundsätzlichen Bedeutung auch für die vergleichbaren Weiler im Zuge der 2. Novellierung des Flächennutzungsplanes zu beraten. Die Weiterführung des Verfahrens zur Änderung der Außenbereichslückenfüllungssatzung Mailing ist deshalb zurückzustellen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Kanalbau Rinding;
Vorstellung der Entwurfplanung

öffentlich

Der Kanalbau in Rinding ist Bestandteil des Abwasserkonzeptes der Stadt Ebersberg und wird wie geplant in 2008 zur Ausführung kommen.

Die vom IB Hossfeld erstellte Entwurfsplanung sowie der Antrag auf vorzeitigen Baubeginn - zur Sicherung der staatlichen Zuschüsse -, liegen derzeit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA) zur Prüfung vor.

Die Maßnahme ist bereits in die Dringlichkeitsliste des WWA aufgenommen.

Die Ausschreibungsunterlagen sowie die Ausführungsplanung werden nach Zustimmung des TA umgehend vom IB Hossfeld erstellt.

Für die Anlieger von Rinding wird im März 2008 ein Informationsabend stattfinden, wo unter anderem nochmals die Planung vorgestellt und über Beitrags- und Gebührensatzung informiert werden soll.

Dazu werden in Kürze noch entsprechende Einladungen verschickt.

Grundstückseigentümer, die unmittelbar durch den Kanalbau betroffen sind, d.h. z.B. durch deren Grundstück eventuell ein Kanal verlegt werden müsste, werden ebenfalls baldmöglichst von der Stadtverwaltung zu Gesprächen eingeladen.

Herr Hossfeld und Hr. Schmidt erläuterten anschließend die Planung einschließlich der Kosten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuss die Planung zur Kanalisierung des Ortsteiles Rinding wie vorgestellt und in 2008 auszuführen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Verschiedenes

öffentlich

Hierzu lagen keine Anträge vor.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StR Ried fragte nach, wie weit die Bearbeitung des Antrages der FW zur Tonnagenbeschränkung des LKW-Durchgangsverkehrs gediehen sei. Bgm. Brilmayer konnte berichten, dass bereits bei mehreren Gemeinden diesbezüglich angefragt wurde. Beschränkungen bei Bundesstraßen seien auch nur möglich, wenn Alternativ-Routen bestünden.

StRin Rauscher bat die Taktung der Ampelschaltung Münchener Straße / Esso-Tankstelle zu überprüfen. Sie schaltet zeitversetzt und sorgt so für Verwirrung.

Anmerkung der Verwaltung: Herr Weisheit hat dies bereits vor geraumer Zeit moniert, ohne Erfolg, und wird dies wiederholen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 19.40 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den 18.03.2008

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling (TOP 5)

Fischer (TOP 1-4, 7u.8)

Pfeifer (TOP 6)
Schriftführer