NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 14.03.2006

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte: 3. Bgm. Ried

Als Zuhörer nahmen teil: Frau Hülser, Schechner Martin jun. (bis 19.50 Uhr)

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-6, 8 u. 10), Deierling (TOP 09) Weisheit (TOP 7, 11),

---

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zum Einbau von 3 Wohneinheiten in die bestehende Maschinenhalle auf dem Grundstück FlNr. 2544, Gmkg. Oberndorf, Mailing 5

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB. Die geplante Nutzungsänderung unterliegt hier nicht einer landwirtschaftlichen Privilegierung, da es sich um einen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb handelt.
Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Im Falle der Verweigerung des Einvernehmens beantragt der Bauherr die Aufnahme eines Baufensters für sein Grundstück. Dieses befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr.140 - Mailing. Die Verwaltung empfiehlt das Verfahren zur Änderung und Ergänzung der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 140 Mailing einzuleiten und für das Grundstück FlNr. 2544 ein Baufenster ausweisen. Hierzu muss mit dem Antragsteller ein Vertrag nach dem Rindinger Modell geschlossen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Verfahren zur Änderung und Ergänzung der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 140 Mailing einzuleiten. Das Vorhaben befindet sich in dessen Geltungsbereich. Hierzu muss ein Baufenster für das betreffende Grundstück ausgewiesen werden. Vorraussetzung ist der Abschluss eines Vertrages nach dem Rindinger Modell. Die Verwaltung wird mit der Durchführung beauftragt.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Errichtung einer Maschinenhalle und Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 664/1, Gmkg. Oberndorf, Traxl 9

öffentlich

Das Vorhaben ist priviligiert nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Anbringung von 2 Leuchtschriften am Anwesen Bahnhofsplatz 2, FlNr. 50/6 Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 88. Gemäß der Festsetzung Nr. 7 k) sind selbst leuchtende Einzelbuchstaben unzulässig.
Der Werbeanlage als solcher kann zugestimmt werden, für eine Leuchtschrift sollte jedoch keine Befreiung erteilt werden. Es ist Rundumleuchtschrift zu befürchten. Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben für die Leuchtschrift keine Befreiung zu erteilen, jedoch der Werbeanlage, wie schon im Bestand ausgeführt (angestrahlt, keine Leuchtschrift) zuzustimmen. Bei der unter dem Vordach angebrachten Werbeanlage soll aus Sicherheitsgründen eine Mindestdurchgangshöhe von 2,50 m über dem Gehweg eingehalten werden.
StR Mühlfenzl regte an, in Anbetracht der leuchtenden Werbeanlagen in der Autostadt und beim Baumarkt, für zukünftige Werbeanlagen im Stadtgebiet neue Überlegungen für einen zeitgemäßen und freieren Umgang anzustellen. Bgm Brilmayer verwies auf die städtische Satzung für Werbeanlagen sowie Festsetzungen in den Bebauungsplänen, versprach aber, dass sich die Verwaltung dieses Themas annehmen wird und in den nächsten TA's darüber zu beraten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Befreiung für eine Leuchtschrift nicht zu erteilen, der Werbeanlage jedoch das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Erweiterung der offenen und nicht überdachten Lagerfläche des Baumarktes

öffentlich

Der Antrag wurde nach GO weitergeleitet da er bebauungsplankonform ist.

Bericht von Frau Fischer über den Sachverhalt:
Der gestellte Antrag beinhaltete die Erweiterung von Lagerflächen, 363 m², wie die Fläche im Bebauungsplan Nr. 157 - Baumarkt ausgewiesen ist.
Entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan wird der Belag in wasserundurchlässiger Ausführung beantragt. Nach Rücksprache mit dem Antragsteller wurde diesem mitgeteilt, dass für den Antrag in dieser Ausführung dem Technischen Ausschuss empfohlen werden wird, keine Befreiung zu erteilen. In einem anschließend eingegangenen Schreiben wird die

Ausführung in wasserdurchlässig abgeändert, sowie das Lagergut beschrieben als Gartenbaustoffe, wie Rindenmulch, Humus, verpackt in Europaletten, maximale Höhe 4,50 m. Da dies dem Bebauungsplan entspricht, konnte das Vorhaben nach GO weitergeleitet werden.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Errichtung von 4 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FlNr. 284, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str.

öffentlich

Bei diesem TOP nahm StR Berberich wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO an der Beratung, sowie am Beschluss nicht teil.
Das Vorhaben entspricht nahezu dem genehmigten Vorbescheid vom 12.12.05.
Folgende Abweichungen sind zu verzeichnen:

- Die Dachneigungen der Häuser betragen 20° statt wie im Vorbescheid 30°, Dies stellt aus städtebaulicher Sicht für die villenähnlichen Haustypen eine Verbesserung dar.
- Im Vorbescheid waren 10 Stellplätze vorgesehen, für 4 Häuser sind 8 Stellplätze nachzuweisen, 9 Stellplätze sind im Antrag nun vorgesehen, einer davon für Besucher.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]
Ersatzbau für das Betriebsgebäude Gärtnerei Riedhof, FlNr. 601, Gmkg. Ebersberg, Riedhof

öffentlich

Das Vorhaben stellt einen Ersatzbau im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB dar. Außerdem ist es gemäß § 35 Abs.1 Nr. 2 BauGB als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung privilegiert.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Parksituation in der Straße „Zur Gass“

öffentlich

Entlang der Westseite der Straße Zur Gass ist ein absolutes Halteverbot aufgestellt. Die Ostseite wird immer wieder durchgehend beparkt, was bei Begegnungsverkehr zu Problemen führt. Um diese Situation etwas zu entschärfen, wurde vor ca. 2 Monaten an der Ostseite durch die Anordnung eines 15 m langen Halteverbotes eine Ausweichmöglichkeit geschaffen.

Mitte Februar teilte uns ein aktiver Feuerwehrmann mit, dass die vom Innenministerium vorgeschriebenen Eingreifzeiten für Rettungsdienst und Feuerwehr bei Einsätzen am Egglburger See an den Wochenenden nicht eingehalten werden können. Er schlug die Aufstellung eines beidseitigen Halteverbotes und dessen Überwachung vor.
Unser Feuerwehrkommandant, Herr Proske, bestätigte, dass die Einhaltung der Eingreifzeiten (10 Minuten) bei einer durchgehenden Beparkung nicht möglich ist. Dies liegt daran, dass bei einer Beparkung der Ostseite mangels Ausweichmöglichkeiten ein Begegnungsverkehr äußerst schwierig ist und dass, besonders im Winter, die Fahrbahn erheblich verengt ist.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, durch die Aufstellung von absoluten Halteverboten 2 weitere Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.
Bei der nächsten Bauleitplanung in diesem Bereich sollte untersucht werden, ob an der Ostseite der Straße Zur Gass Querparkmöglichkeiten geschaffen werden können.

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurde vorgeschlagen, auch entlang der Ostseite der Straße Zur Gass ein absolutes Halteverbot aufzustellen. Dieser Vorschlag konnte sich jedoch nicht durchsetzen, da die Mehrheit der Mitglieder des Technischen Ausschusses eine Verlagerung des Parkverkehrs in die angrenzenden Wohngebiete befürchtet. Es soll jedoch versucht werden, die Firma Aldi dazu zu bewegen, ihren Parkplatz zumindest an den Winterwochenenden der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.
Einer Errichtung von Querparkplätzen wurde eher Skepsis entgegen gebracht.
Im Ergebnis einigten sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses darauf, zwei weitere Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, an der Ostseite der Straße Zur Gass zwei weitere Halteverbotsbereiche einzurichten.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Polizei zu bitten, die Halteverbote in dieser Straße zu kontrollieren und an die Firma Aldi mit der Bitte heranzutreten, ihren Kundenparkplatz an den Winterwochenenden der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Bebauungsplan Nr. 156.1 Friedenseiche V;
a) Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB;
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

a) Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB;

Der Bebauungsplan Nr.156.1 – Friedenseiche V wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 17.01.06 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer als Satzung beschlossen.
Es handelte sich um Nr. 4 der textlichen Festsetzungen, die Zulässigkeit von Satteldächern auf Garagen zwischen zwei Einzelhäusern mit Zeltdach. Hier wurde vom Landratsamt empfohlen, zur Vermeidung von Grabendächern die Firstrichtung in Längsrichtung festzusetzen und die Garagen zwischen den beiden Gebäuden westlich des Fußweges soweit nach Osten zu verschieben, dass der First des Garagendaches zumindest in der Flucht der westlichen Außenwand der Hauptgebäude zu liegen kommt.
Der Technische Ausschuss machte sich diese Empfehlung zu Eigen und beschloss dies einstimmig.
Von den 4 betroffenen Grundstückseigentümern hat einer zugestimmt, zwei sich nicht geäußert und einer seine Ablehnung signalisiert.

Das Verfahren wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.06 bis 03.03.06 durchgeführt.
In diesem Zeitraum wurde ein Einwand seitens der Familie Simon / Simon von Glahn vorgebracht. Diese spricht sich ausdrücklich gegen die Zulässigkeit von Satteldächern für Garagen zwischen Zeltdachhäusern aus, weil sie eine Verschlechterung ihrer Wohnsituation befürchten.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen, da es sich bei der Festsetzung lediglich um die erweiterte Option für ein Satteldach handelt und dies nicht zwingend realisiert werden muss.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einwand zur Kenntnis zu nehmen und zurückzuweisen.

b) Satzungsbeschluss:

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Änderungsbebauungsplan Friedenseiche V – 156.1 als Satzung.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Bebauungsplan Innenstadt Nr. 88.1;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
öffentlich

Der ursprüngliche Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.10.2002, lfd.-Nr. 10 gefasst. Dabei wurde die Verwaltung angewiesen, das Verfahren erst nach Unterzeichnung der städtebaulichen Verträge fortzusetzen. Am 25.03.2003 befasste sich der TA mit Änderungsvorschlägen, die nach dem Billigungsbeschluss vom 15.10.2002 eingegangen sind und fasste erneut den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Danach diskutierte der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 10. Feb. 2004 die künftige Gestaltung und auch die Nutzung des Theaterhofes zum Parken.
Außerdem wurde am 26.07.2005 der Bauantrag für den Neubau des Geschäftsgebäudes der Kreissparkasse Ebersberg behandelt und dabei Änderungen des am 25.03.2003 gebilligten Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Die vorstehend genannten Beschlüsse wurden in den nun vorliegenden Bebauungsplan-entwurf i.d.F.v. 06.03.2006 eingearbeitet.
Außerdem wurden zwischenzeitlich die städtebaulichen Verträge unterzeichnet. Sie werden in der nachfolgenden nicht öffentlichen Sitzung unter den Tagesordnungspunkten 13 und 14 behandelt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan Nr. 88.1 –Innenstadt – i.d.F.v. 06.03.2006 zu billigen.
Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange hiervon zu verständigen.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Bebauungsplanänderung Anzinger Siedlung Nr. 70.1
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Am 19.08.2003 beschloss der Ferienausschuss Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im Bereich Anzinger Siedlung – Nr. 70.1.
Entsprechend den Beschlüssen wurde folgendes ergänzt:
Zu Festsetzung Punkt 2: E + D talseitige WH = max. 6,30
Zu Hinweise: Stellflächen und Zufahrten zu Garagen sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
Der Bebauungsplanentwurf lag samt Begründung in der Fassung vom 20.01.2006 in der Zeit vom 01.02.06 bis 01.03.06 öffentlich aus. In dieser Zeit sind keine Anregungen eingegangen, somit kann der Satzungsbeschluss gefasst und nach ortsüblicher Bekanntgabe rechtswirksam gemacht werden.

b) Satzungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Änderungsbebauungsplan Nr. 70.1 - Anzinger Siedlung, in der Fassung vom 20.01.06 samt Begründung als Satzung.
Das Verfahren wird nach altem, d. h. bis zum 20.Juli 2004 geltendem Recht zu Ende geführt, die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

Verschiedenes
Hans Held Tiefbau GmbH & Co.
Antrag auf Kiesabbau und Wiederverfüllung, FlNr. 1190 u. 1191 Gmkg. Ebersberg, An der Schafweide

öffentlich

Vorgeschichte:

In der TA-Sitzung am 27. Mai 2003 wurde einem Vorbescheidsantrag zur Genehmigung des Kiesabbaus auf den Grundstücken FlNr. 1186/1, 1187/2, 1188 bis 1191 der Gemarkung Ebersberg das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
Eine Genehmigung im Landratsamt kam jedoch nicht zustande, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt sind und ein zu großer Grundstücksanteil außerhalb der Vorrangfläche für Kiesabbau VR 300 des Regionalplanes München (RP14BIV2.6.5.1) liegt.

Antrag:

Der aktuelle Antrag bezieht sich ausschließlich auf die beiden Grundstücke FlNr. 1190 und 1191 der Gemarkung Ebersberg. Diese Grundstücke liegen zu ca. 90 % innerhalb des Vorranggebietes für Kiesabbau VR 300 des Regionalplanes München.

Bis zum Jahr 2009 soll der Kiesabbau beendet und bis zum Jahr 2012 die Wiederverfüllung abgeschlossen sein. Insgesamt wird ein Volumen von 200.000 Kubikmeter Kies abgebaut, das sind ca. 50.000 Kubikmeter pro Jahr.
Bauplanungsrechtlich handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, denn das Vorhaben dient einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb.
Die Anfahrt der Kiesgrube erfolgt über die Thailinger Straße, das firmeneigene Betriebsgelände der Firma Held und die nicht ausgebauten öff. Feld- und Waldwege auf den Grundstücken FlNr. 3090 und 3091, Gmkg. Oberndorf.
Im 26. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist die Darstellung einiger zusammenhängender Grundstücke südlich des Deponiegeländes als „Fläche für den Kiesabbau“ beabsichtigt. Die antragsgegenständlichen Grundstücke liegen gänzlich innerhalb dieses Bereiches.
Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Feld- und Waldwege nicht für Kiestransport bestimmt sind. Sollten durch den Transport Schäden an den Wegen entstehen, sind diese wieder zu beheben.
Die Verwaltung empfahl, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aus der Mitte des TA wurde angeregt, dass man vorerst über die Ausweisung der Flächen für Kiesabbau im Rahmen der 26. Flächennutzungsplanänderung entscheiden sollte, bevor man zu entsprechenden Anträgen Stellung nimmt.
In der nächsten TA-Sitzung soll deshalb über die in der 26. Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Kiesabbauflächen berichtet und anschließend über das beantragte Vorhaben entschieden werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.35 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling (TOP 9)

Fischer (TOP 1-6, 8 u. 10)

Weisheit (TOP 7 u. 11)
Schriftführer