ANLAGE!

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 09.12.2008

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Lachner, Mühlfenzl, 2.Bgm. Ried, Riedl und Schuder.

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Will ab 19.20 Uhr und StR Schechner

Frau Fischer und Hr. Bumann nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Bumann (TOP 4 – 6) , Fischer (TOP 1-3, 7a+b)

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

Lfd.-Nr. 01 [redacted]

Kommentar [g1]:

Bauantrag zum Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 2050, Gmkg. Oberndorf in Ruhensdorf 5

öffentlich

Beim Vorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau, mit geringfügiger Änderung gegenüber dem Bestand. Die Länge betrug 9 m und wird um 2 m auf 11 m (vorher nördliche Länge mit Vorsprung) vergrößert, nach Süden wird ein Standgiebel und nach Osten ein Erker mit Balkon errichtet.
Die Beurteilung erfolgt nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 02 [redacted]

Kommentar [g2]:

Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden PKW-Werkstätte auf dem Grundstück FlNr. 1139, Gmkg. Oberndorf in Rinding 1a

öffentlich

Beim Vorhaben handelt es sich um die für den Betrieb notwendige Erweiterung der bestehenden PKW-Werkstatt um 12,10 m nach Norden. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig.
Die erforderlichen Abstandsflächen werden übernommen.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen

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

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [g3]:

[redacted]
Neubau eines Geschäftshauses mit Laden auf den Grundstücken FlNr. 721/2, 724/9, 724/8, 721, Gmkg. Ebersberg, an der Dr.- Wintrich-Str. (alte Molkerei)
Beratung über Tekturen

öffentlich

Architekt Voigt stellte die gewünschten Änderungen gegenüber der Genehmigung vor. Es ist beabsichtigt das erdgeschoßige Sockelgeschoß zweigeschoßig und das südliche Gebäude um ein Geschoß höher auszuführen, den Eingang von Osten nach Westen zu verlegen und das verglaste Verbindungsgelenk um ein Geschoß zu erhöhen. Anhand der Darstellung der Silhouetten der umgebenden Bebauung kann belegt werden, dass der Südbau insgesamt um etwa 1,0 m höher ist als das höchste Gebäude (Gesamthöhe = 19,80 m). Des Weiteren stellte er die Grundrisse für die einzelnen Nutzungen vor. So ist, wie bisher im Erdgeschoß ein Einzelhandel geplant und im 2. Sockelgeschoß eine Büronutzung. In den weiteren Geschoßen sollen für die VHS alle, ihren Anforderungen entsprechenden Räumlichkeiten untergebracht werden. Bgm. Brilmayer fügte an, dass über eine Genehmigung noch nicht mit dem Landratsamt gesprochen wurde, da zunächst der Wille der Stadt definiert werden solle.
Einig waren sich die StRe Mühlfenzel, Lachner, Schuder sowie Bgm. Brilmayer, dass das Gebäude aus städtebaulicher Sicht einen markanten Akzent im Quartier darstellt und daher auch vorstellbar ist. Diesem konnte sich StR Ried nicht anschließen. StR Riedl bestand darauf, dass der auf das oberste Geschoß aufgesetzte Würfel mit dem Logo der VHS keinesfalls zu einem weiteren Geschoß erweitert werden solle.
Laut Architekt Voigt werden nicht mehr Stellplätze benötigt, als bisher nachgewiesen, außerdem bestünde ein Überhang von 8 Stellplätzen. StR Goldner sieht im Vorhaben einen optimalen Standort für die VHS und wünscht dies vertraglich mit dem Antragsteller zu vereinbaren. (Anmerkung: Baurecht darf nicht mit der Nutzung gekoppelt werden).
Bgm. Brilmayer führte abschließend aus, dass der nächste Schritt, bei Akzeptanz durch den Technischen Ausschuss ein Gespräch mit dem Landratsamt sei. Hierbei muss abgeklärt werden, ob die vorgestellte Tektur auch weiterhin auf der Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Tekturen, wie von Architekt Voigt vorgestellt das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [g4]:

Vorstellung von Bebauungsentwürfen für die Grundstücke FlNr. 810, 810/10, 813, 813/3, Gmkg. Ebersberg zwischen der B304 und der Dr.-Wintrich-Straße (Weber Grundstücke) durch das Planungsbüro

Öffentlich

Die Eigentümer der Grundstücke FlNr. 810 und 810/11 Gmkg. Ebersberg möchten ihr Grundstück zwischen Dr.-Wintrich-Straße und Münchner Straße einer städtebaulichen Nutzung zuführen und haben einen Bauherrn beauftragt dieses Projekt umzusetzen. Die KW Vermögensverwaltung GmbH sowie ein von ihr beauftragtes Architekturbüro (Schuh+Pfannenschmidt Architekten) haben in Zusammenarbeit mit der Stadt Ebersberg verschiedene Varianten der Bebaubarkeit erarbeitet.
Die Stadt hat dem Bauherrn sowie dem Architekturbüro empfohlen, das nördliche Grundstück FlNr. 810/10, Gmkg. Ebersberg, im Eigentum des Landkreises Ebersberg sowie das östliche Grundstück FlNr. 813, Gmgk. Ebersberg, mit in die Planung einzubeziehen. Insgesamt weist die Fläche eine Größe von 13.143 m² auf, wovon das südliche Grundstück, von dem die Planung ausging einen Anteil von knapp 8.300 m² ausmacht. Weitere Vorgaben von Seiten der Stadt betreffen die Durchwegung der Fläche. So soll es künftig möglich sein

vom Dialysezentrum im Norden nach Süden zur Dr.-Wintrich-Straße zu gelangen, ebenso wie nach Osten zur Gärtnereistraße. Weiterhin soll die Planung im nördlichen sowie im östlichen Bereich eine Mischnutzung anstreben, im Süden dagegen eine Wohnnutzung ermöglichen und sich damit an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes halten.

Herr Schuh vom Architekturbüro Schuh+Pfannenschmidt stellte in der Sitzung beide Varianten der Bebauungsentwürfe vor und erläuterte diese. Beide Varianten knüpfen an die vorhandenen städtebaulichen Formen im Süden und Westen des Baugebietes an und möchten so den Bogen zur Innenstadt führen. Die Gärtnerei im Osten wird nicht als Vorgabe für die Entwürfe herangezogen, da diese Nutzung städtebaulich atypisch für diese Lage ist. Beide Entwürfe können jeweils unabhängig von der Zustimmung des Landkreises und des Eigentümers im Osten verwirklicht werden, da die Erschließung der südlichen Grundstücke über die Dr.-Wintrich-Straße abgewickelt wird.
Der Bebauungsvorschlag 1 geht von zwölf in der Regel versetzten Baukörpern aus, welche im südlichen Teil vornehmlich einer Wohnnutzung und im nördlichen und östlichen Teil in der Hauptsache einer gewerblichen oder Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollen. Mit einer gesamten Geschoßfläche von 14.272 m² bzw. einer Geschoßflächenzahl von 0,844 ist das Maß der Nutzung unterhalb des im Süden angrenzenden und in den letzten Jahren errichteten Quartiers und insgesamt angesichts der Lage in der Nähe der Ebersberger Innenstadt angemessen.
Der Bebauungsvorschlag 2 geht im Wesentlichen von 14 stärker zeilenartig angelegten Gebäudeformen aus. Im Norden und Osten der Baufläche liegen keine Unterschiede zur ersten Variante vor. Der südliche Abschnitt erfährt jedoch eine strengere linienförmige Gliederung. Das Maß der baulichen Nutzung umfasst ebenfalls eine Grundfläche von 14.272 m², die Geschoßflächenzahl ist jedoch mit 0,73 etwas geringer im Vergleich zu Variante 1.

Nach der Vorstellung durch den Architekten konnten die Stadträte die Entwürfe anhand von angefertigten Modellen in Augenschein nehmen und vergleichen.
StR Riedl erkundigte sich, ob die Varianten die Studie vom Planungsbüro Immich mit berücksichtigt haben. Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass diese Studie mittlerweile überholt sei, da sie den Straßenverlauf der Gärtnereistraße neu ordne und dies heute so nicht mehr erwünscht sei. Auch seien die blockartigen Gebäudestrukturen dieser Studie heutzutage weder am Markt gefragt noch städtebaulich erwünscht.
Weiterhin wurde berichtet, dass der Landkreis als nördlicher Grundstückseigentümer zwischenzeitlich in die vorgestellte Planung eingewilligt habe und diese begrüße.
Es herrschte Einigkeit, dass Variante 1 mit den versetzten Gebäudestrukturen städtebaulich wie architektonisch die wünschenswertere und damit die bessere Lösung für eine zukünftige Bebauung an dieser Stelle sei. Der Bürgermeister schlug vor, das Verfahren einzuleiten. Die Verwaltung wird mit den Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag schließen, der sowohl die Übernahme der Planungskosten als auch eventuell notwendige weitere Verträge wie einen Erschließungsvertrag sicherstellen soll. Das nötige Bebauungsplanverfahren kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss für den notwendigen Bebauungsplan. Dieser soll als Grundlage den Vorschlag der Variante 1 übernehmen und sich an diesem orientieren.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [g5]:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 – Abt-Williram-Str.
Aufstockung DG, Erhöhung Kniestock
a) Vorstellung der Planung durch die Architektin
b) Auslegungs- und Billigungsbeschluss

öffentlich

Im Rahmen der Fassung des Einleitungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Nordwest I und II) wurde dieser TOP bereits am 21.10.2008 unter TOP 04 thematisiert.
Die Fläche wird überplant durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 53 und wurde am 18.05.1961 erstellt. Dieser legt lediglich Baugrenzen und nach Norden eine zwingende Baulinie fest. Gebäude dürfen demnach mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 35° errichtet werden. Laut Bebauungsplan sind Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig.
Die mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragte Architektin, Frau Gilg, erläuterte die neuen Planungsabsichten.
Die Gebäude in der Abt-Williram-Straße 62-80 wurden Anfang der 60er Jahre erstellt. Sie haben eine Grundfläche von ca. 8,50m auf 8,50m, 2 Vollgeschosse und ein nicht ausbaufähiges Dachgeschoss. Ursprünglich waren sie als erschwingliche Reihenhäuser für Familien gedacht. Aufgrund ihrer geringen Geschossfläche entsprechen sie jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Die kleinen ca. 8-10m² großen und teilweise nach Norden ausgerichteten Kinderzimmer sind nach den derzeitigen Richtlinien im Wohnungsbau nicht mehr zulässig. Es ist geplant, den Kniestock um ca. 1,30 m zu erhöhen und zwei Gauben nach Süden, Gesamtbreite jeweils 2,25 m zu errichten. Eine zulässige Erweiterung nach Süden ist durch Beeinträchtigung der Nachbarn und Abstandsflächenproblematik nicht realisierbar.
Eine sinnvolle Vergrößerung der Wohnfläche ist nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig, deshalb werden folgende Änderungen für die 10 Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,36 ha vorgeschlagen.

Es wird vorgesehen, dass die 10 Häuser entlang der Abt-Williram-Straße, durch den Ausbau des Dachgeschosses, zusätzlichen Wohnraum erhalten. Dies ist durch eine Aufstockung um 1,30m gegeben. Um das Dachgeschoss ausreichend zu belichten werden nach Süden 2 Dachgauben in einer Breite von 1,40m bzw. eine Dachgaube in einer Breite von 2,40m zugelassen. Sie erhalten eine maximale Höhe von 2,20m gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Traufe. Die Dachgauben sollen als Schleppgauben mit einer maximalen Dachneigung von 10° ausgeführt werden. Dieses Maß ergibt sich aus der relativ niedrigen Dachneigung von 27°.
Eine wichtige Vorgabe ist, die Gauben gestalterisch in die Fassade einzupassen. Die Fluchtkanten der vorhandenen Fenster sollen übernommen werden. Es soll, abgesehen von einem Höhenversatz, so wenig wie möglich in das Gesamtbild der Häuserreihe eingegriffen werden.
Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung und die Eigenart der näheren Umgebung sich nicht wesentlich verändern, wendet die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an und kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichten.
In der Diskussion verwies Bürgermeister Brilmayer auf die Notwendigkeit ortsansässige Familien zu unterstützen und auf die Zustimmung der Nachbarn.
StRtin Platzer machte den Einwand, auf die Gestaltung der Gauben besonderen Wert zu legen.
StR Schuder schlug vor, die Gauben etwas aufzuweiten. Es solle geprüft werden, die Gauben auf 1,60 m zu verbreitern, um somit für mehr Belichtung zu sorgen.

Der Technische Ausschuss beauftragte die Verwaltung die Vorschläge zu prüfen und den Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung wieder zu thematisieren und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Lfd.-Nr. 06
Flächennutzungsplan (FNP) – Entwicklung der Ortsteile
Rechtliche Erläuterung, Potentialanalyse der Ortsteile und landschaftsplanerische Beurteilung
vorgestellt von Hr. Steinert, PV Äußerer Wirtschaftsraum sowie
Herr Brauner, Landschaftsarchitekt des Büros Ökoplan
öffentlich

Kommentar [g6]:

Die Thematik war zuvor am 21.10.2008 unter TOP 09 auf der Tagesordnung des Technischen Ausschusses. Dabei wurde die komplexe Aufgabenstellung der Novellierung des bestehenden Flächennutzungsplans erläutert und die weitere Vorgehensweise vorgestellt. Der Technische Ausschuss wird in nächster Zeit die Themen

- Entwicklung der Ortsteile,
- Wohnbauflächenentwicklung,
- Entwicklung der gewerblichen Bauflächen,
- Standortsuche für eine neue Sportanlage,
- Entwicklung der Innenstadt,

diskutieren und dem Stadtrat als Empfehlung zum Beschluss vorlegen.
Weiterhin wurde die künftige Entwicklung der Ortteile der Stadt Ebersberg im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgestellt. Dabei wurde beauftragt, dass die Planer städtebauliche Potentiale in den Ortsteilen sowie die Auswirkungen der Planungen aus landschaftsplanerischer Sicht aufzeigen sollten. Ebenso sollten die rechtlichen Wirkungen einer künftigen Überplanung auf Grund der vorhandenen Außenbereichslückenfüllungssatzungen beschrieben werden.

Die beiden Planer stellten die Planungsabsichten vor und gaben ihre Stellungsnahme dazu ab. Folgende Ortsteile werden für eine Überplanung vorgeschlagen:

- Oberndorf und Gmaind waren bisher schon ausgewiesen und sind aufgrund ihrer Lage, Entwicklung oder Geschichte als eigenständige Siedlungen zu betrachten,
- Rinding, Hörmannsdorf und Traxl werden von der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes als im Zusammenhang bebaut angesehen und eventuelle Bauvorhaben sind dort nach heutiger Auffassung zulässig, wenn sie sich einfügen. Eine Darstellung vollzieht somit lediglich die herrschenden Realitäten.
- Ruhensdorf weist eine im Zusammenhang stehende Bebauung von einigem "Gewicht" auf, so dass der Charakter eines Ortes sichtbar ist. Zudem wird der Ortsteil in Kürze an die Kanalisation angeschlossen und die Entwicklung der Vergangenheit lässt auch hier einen Bebauungszusammenhang entstehen.

Der Planer des Planungsverbandes ermittelte den möglichen Einwohnerzuwachs innerhalb der dargestellten Siedlungsflächen. Diese werden in der Regel als Dorfgebiet (MD) bzw. in einigen Fällen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Abgrenzung wurde so vorgenommen dass im Wesentlichen nur Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs einbezogen wurden. Unbebaute Grundstücke (oder Bereiche) sind nur insoweit einbezogen worden, wie sie innerhalb der im Zusammenhang stehenden Bebauung liegen. Potentielle Baulücken sind in den Entwürfen schwarz schraffiert dargestellt. Die Entwürfe sind Teil des Protokolls (Anlage 1; 6 Blatt).

Die Ermittlung eines möglichen Einwohnerzuwachses erfolgte unter folgenden Kriterien:

Für die ermittelten Flächen wird in den Dorfgebieten (MD) eine durchschnittliche Baudichte von GFZ 0,40 angenommen, im Wohngebiet wird eine durchschnittliche Baudichte von GFZ 0,60 angenommen. Dies ergibt die „Brutto-Geschoßfläche“ (BGF).
Da es sich in den meisten Fällen um einzelne, bereits erschlossene Grundstücke handelt, wird hier kein Anteil für Erschließung und Eingrünung abgezogen.
Der mögliche Einwohnerzuwachs errechnet sich aus einem durchschnittlichen (angenommenen) Flächenbedarf von 50 m^2 BGF je Einwohner.
Für gemischte Bauflächen (MD) wurde ein Wohnanteil von 70 % abgenommen.
Hierbei sind nicht erfasst und damit auch nicht mitgerechnet die möglichen Umnutzungen landwirtschaftlicher Hofstellen sowie häufig mögliche Verdichtungen im bebauten Bereich.

Bei dieser Vorgehensweise ergeben sich folgende zukünftige Einwohnerpotentiale:

Ortschaft	unbebaute Fläche:	Größe	Dichte	BGF	Einwohner
Oberndorf	WA	0,87 ha	0,60	5.220 m^2	104 EW
	MD (Dorfgebiet)	0,54 ha	0,40	1.512 m^2	30 EW
Oberndorf ges.		1,41 ha	------	6.732 m^2	134 EW
Gmaind	MD (Dorfgebiet)	1,06 ha	0,40	2.968 m^2	59 EW
Hörmannsdorf	MD (Dorfgebiet)	0,55 ha	0,40	1.540 m^2	31 EW
	Gemeinbedarf	0,59 ha			
Hörmannsdorf ges.		1,14 ha	------	1.540 m^2	--------
Rinding	MD (Dorfgebiet)	1,14 ha	0,40	3.192 m^2	64 EW
Ruhensdorf	MD (Dorfgebiet)	0,22 ha	0,40	616 m^2	12 EW
Traxl	MD (Dorfgebiet)	1,01 ha	0,40	2.828 m^2	57 EW
gesamt	unbebaute Fläche	5,98 ha	------	17.876 m^2	357 EW

Die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan bedeutet nicht automatisch, dass ein Vorhaben dort zulässig ist. Vielmehr muss sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.“ Ebenso muss die Erschließung gesichert sein. Alternativ kann mit Hilfe eines Bebauungsplanes die künftige Bebauung gesteuert werden, ohne dass der Flächennutzungsplan hierfür noch angepasst werden muss. Dadurch hat die Stadt die Möglichkeit mit Hilfe von Bebauungsplänen und dem Erlass einer Veränderungssperre steuernd in die künftige städtebauliche Entwicklung dieser Stadtteile einzugreifen.
Dennoch ist es sicherlich nicht sinnvoll, alle Ortsteile im FNP als Bauflächen darzustellen, da Bauvorhaben ansonsten als „sonstige Vorhaben“ nach § 35 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden können.

Als landschaftspflegerischer Beitrag erläuterte der Landschaftsplaner die Überplanung der Ortsteile wie folgt:

Oberndorf:
Der Ortsteil bedarf zu einer Einbindung seiner z. T. großen landwirtschaftlichen Gebäude einer Ergänzung der Eingrünungsflächen.

Gmaind:
Für Gmaind sind Eingrünungsflächen in ausreichendem Umfang ausgewiesen.

Rinding:
Die vom PV im November 2008 vorgeschlagene Abgrenzung des Dorfgebietes Rinding ist aus landschaftsplanerischer Sicht im Osten und Süden des Dorfes weitgehend konfliktfrei mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
Eine Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke im Nordwesten Fl.Nr. 1142/3, -/4, -/5, -/6,Gmkg. Oberndorf. Diese liegen zum Teil in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Feuchtgebiet, welches mit der Biotop-Nr. 7938-0105-002 als Großseggenried erfasst und ergänzt wird durch Nass-, frische Extensiv- und Obstwiesen.
Der Bestand von Großseggenried und Nasswiese ist abhängig von dem dortigen Austritt von Schichtwasserquellen.
Bei einer Ausweisung als Dorfgebiet wäre der Bestand des Feuchtgebietes gefährdet

- durch Abgrabungen beim Bauaushub mit der Folge der Verletzung des Schichtgefüges im Boden und damit einer Beeinträchtigung des Schichtwasseraustritts
- durch Aufschüttungen der Feuchtgebietsrandbereiche
- durch Nährstoffeinträge und andere Störungen.

Es wird vorgeschlagen, die genannten FL.Nr. als Außenbereich bzw. als Ortsrandeingrünung auszuweisen und auch an anderer Stelle Ergänzungen des Grüngürtels vorzunehmen.

Traxl:
Bei der Dorfgebietsausweisung Traxl sollte zur Wahrung der Lebensraumfunktion und des Entwicklungspotentials des Dorfweihers dessen näheres Umfeld von Bebauung freigehalten und als Grünzone entwickelt werden.

Hörmannsdorf:
Die Eingrünung des Dorfes sollte im Westen geschlossen werden. Die Gemeinbedarfsfläche bedarf von Norden her einer wirksamen Eingrünung.

Ruhensdorf:
Ruhensdorf bedarf zu einer Einbindung seiner z. T. großen landwirtschaftlichen Gebäude einer Ergänzung der Eingrünungsflächen.

Als Konsequenz aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden die Siedlungsflächen grundsätzlich durch einen etwa 15 Meter breiten Grünstreifen umgeben. Dieser soll die Ortsteile einfassen und die künftige Entwicklung nach innen konzentrieren. Eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Errichtung sogenannter privilegierter baulicher Anlagen nach § 35 BauGB sind innerhalb dieser Grünflächen jedoch nach wie vor zulässig. Im Gegensatz dazu wird die Errichtung von Wohngebäuden eher erschwert.
Weiterhin wird von einer Darstellung der Grundstücke FlNr. 1142/3,-/4, -/5, -/6als Baufläche abgesehen. Diese Flächen werden ebenfalls als Grünfläche dargestellt, um das westlich gelegene Biotop zu schützen.

Die Stadt Ebersberg hat für bestimmte Ortsteile in der Vergangenheit eine Satzung nach § 35 Abs. Abs. VI BauGB festgesetzt. Demnach kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Diese Art der Satzung wurde für die Ortschaften Rinding, Ruhensdorf, Mailing, Vorderegglburg, Sigersdorf sowie Oberlaufing beschlossen. Die Eigentümer, welche die Wirkungen der Satzung für sich in Anspruch nehmen wollten, haben mit der Stadt einen Vertrag abgeschlossen, welcher ihnen ein Baurecht eingeräumt hat.
Die Verwaltung schlägt nun vor, einige Ortsteile im Flächennutzungsplan zu überplanen. In der Regel sind dies die Ortsteile, welche von der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes schon heute als „im Zusammenhang bebaut“ und damit als Innenbereich

angesehen werden und damit Baurecht nach § 34 BauGB gilt. Für diese Ortsteile sind diese Satzungen, die auf den Außenbereich nach § 35 zugeschnitten waren damit obsolet geworden. Dies gilt grundsätzlich für den Ortsteil Rinding. Die Teile Rindings, welche sich im Geltungsbereich einer Satzung befinden, jedoch nicht zum Innenbereich zählen, werden nun ebenfalls überplant und damit Baurecht nach § 35 Abs. II BauGB geschaffen. Für diese Bereiche entfällt ebenso die Wirkung der Satzung, da auf andere Weise Baurecht geschaffen wird. Allerdings würde die zum Teil großzügige Darstellung von Bauflächen ohne die vorhandenen Satzungen so nicht erfolgen. Weshalb sichergestellt ist, dass die dortigen Eigentümer durch die neuerlich Darstellung keine Nachteile haben.
In Ruhensdorf haben drei Eigentümer mit der Stadt Verträge abgeschlossen, um die dortige Satzung wirken zu lassen. Diese drei Vertragspartner haben das dadurch geschaffene Baurecht mittlerweile ausgeübt und damit hat sich der Sinn der Satzung in diesem Ortsteil erübrigt.
Für alle anderen Ortsteile, die sich im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 BauGB befinden und wo Eigentümer mit der Stadt vertragliche Regelungen getroffen haben, ändert sich durch den Flächennutzungsplan nichts. Diese wie auch alle anderen Ortsteile werden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und das Landratsamt sieht in diesen Bereichen auch keine Entwicklung zu einem Innenbereich nach § 34 BauGB.

In der nachfolgenden Diskussion erkundigte sich StR Schuder nach den Planungsabsichten der Grünfläche östlich der Kirche sowie im Süden Oberndorfs. Die Planer erläuterten, dass östlich der Kirche eine Bebauung aus topographischen Gründen nicht möglich sei und die Blickbeziehung zur Kirche somit gewahrt werden solle. Im Süden Oberndorfs solle dagegen eine weitere Bebauung verhindert werden und somit auch der Erhalt des vorhanden landwirtschaftlichen Betriebes gefördert werden.
In Hörmannsdorf wird eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, wo langfristig der Wertstoffhof sowie das Rote Kreuz ihren Platzbedarf decken könnten. Bürgermeister Brilmayer schlug vor auch diese Fläche mit einem Grünstreifen zu umranden, um die Entwicklungsabsichten wie in den übrigen Ortsteilen zu begrenzen. Dieser Vorschlag werde übernommen, so die Planer.
In Traxl solle auf Anregung von StR Schuder auf eine Bepflanzung mit Bäumen innerhalb des Grünstreifens zwischen der Kirche im Norden und der Siedlungsfläche verzichtet werden. Dadurch sollen die vorhandenen Sichtbezüge erhalten bleiben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss die vorgestellten Ortsteile im zukünftigen Flächennutzungsplan entsprechend den Erläuterungen zu überplanen und entsprechend darzustellen. Der Bürgermeister schlug vor, eine entsprechende Empfehlung an den Stadtrat zu fassen und die Thematik in der nächsten Stadtratssitzung zu behandeln.

Der Technische Ausschuss fasste einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Beschluss, dem Stadtrat zu empfehlen, die Ortsteile Oberndorf, Gmaind, Rinding, Hörmannsdorf, Traxl sowie Ruhendsorf im künftigen Flächennutzungsplan wie vorgeschlagen als Bauflächen darzustellen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [g7]:

Verschiedenes
a) Klippel Alfons;
Erweiterung Boxenlaufstall auf dem Grundstück FlNr. 603, Gmkg. Oberndorf in Äpfelkam 1
öffentlich

Es handelt sich um ein der Landwirtschaft dienendes Vorhaben, der bestehende Boxenlaufstall soll erweitert werden. Das Vorhaben ist privilegiert und ist zulässig nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 07
Verschiedenes
b) Info-Veranstaltung, Thema HOAI
öffentlich

Kommentar [g8]:

Die ursprünglich im Januar 09 stattfindende Info-Veranstaltung, Thema HOAI und Vergaben durch Frau Rain Gradl vom Bayerischen Gemeindetag wird auf Freitag, 13.02.09 ab 14.00 Uhr verschoben. Es wird um verbindliche Anmeldung gebeten.

Lfd.-Nr. 08
Wünsche und Anfragen
öffentlich

Kommentar [g9]:

hierzu gab es keine Meldungen

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:29 Uhr

Es folgt ein nicht öffentlicher Sitzungsteil.

Ebersberg, den 12.01.09

Sitzungsleitung:	Schriftführer:
1. Bgm. W. Brilmayer	Bumann (TOP 4, 5, 6)
	Fischer, (TOP 1,2,3,7,8)