

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 14.01.1997

-----  
-----  
Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte StR Riedl.

Als Zuhörer nahm die stellv. Bgm. Anhalt teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Deierling

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

Lfd-Nr. 01

██████████  
Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses u. einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1430/5, Gmkg. Ebersberg, Sportparkstr.

-----  
-----öffentlich

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 122 (Gewerbegebiet Kapitza) sieht hier nachrichtlich die Errichtung von 2 Doppelhäusern vor, wobei das nordwestlichste Haus bereits auf dem Nachbargrundstück liegt. Der Antrag auf Vorbescheid entspricht diesen Überlegungen. Stadtbaumeister Wiedeck gab zu überlegen, ob diese Baufläche in den Bebauungsplanentwurf Nr. 122 aufgenommen werden soll.

Durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück des Antragstellers ist die bestehende Wendepalte im Zuge der Sportparkstraße nicht tangiert.

Jedoch ist auf die vorhandene Wertstoffsammelstelle auf der Sportparkstraße Rücksicht zu nehmen. Die Einfahrten zu den Garagen müssen entsprechend geplant werden.

Die Entwässerung kann nur über den Tiefkanal in der Sportparkstraße erfolgen. Getrennte Anschlußkanäle für jedes Gebäude erscheinen technisch problematisch und außerdem unwirtschaftlich. Ein gemeinsamer Anschlußkanal ist daher zu überlegen. Die Kosten für diesen Kanal sind im Rahmen einer Sondervereinbarung vom Bauherrn zu übernehmen.

Nachdem hier neues Baurecht geschaffen wird, ist außerdem ein städtebaulicher Vertrag über die Schaffung von Bauland für Einheimische abzuschließen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Antrag auf Vorbescheid zum jetzigen Zeitpunkt abzulehnen. Das Grundstück ist in den Bebauungsplanentwurf Nr. 122 aufzunehmen. Die entsprechenden Vereinbarungen über die Erschließung und die Schaffung von Bauland für Einheimische sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu treffen.

Bei Planreife wird eine Behandlung im Rahmen des § 33 BauGB in Aussicht gestellt.

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Vorbescheid zur Kiesentnahme als Trockenbaggerung mit Wiederverfüllung auf dem Grundstück FINr. 603, Gmkg. Oberndorf, bei Aepfelkam/Oberfeld

-----  
----öffentlich

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.10.92, TOP 835 behandelt. Die Zustimmung wurde dabei von einer gesicherten Erschließung abhängig gemacht.

Der nunmehr vorliegende Antrag sieht eine Zufahrt über den vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg vor, der noch entsprechend ausgebaut werden soll. Die Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern sind nach Angaben des Antragstellers eingeleitet und laufen positiv.

Durch die nun aufgezeigte Erschließung ist eine Beeinträchtigung von Wohngebäuden nicht zu erwarten.

Es sollen ca. 200.000 cbm Kies bis auf eine Tiefe von 17 m entnommen werden. Für den Abbau und die Rekultivierung werden 15 Jahre veranschlagt.

Der Antragsteller bietet als Ausgleich landschaftspflegerische Maßnahmen auf seinen Grundstücken im Bereich der Aepfelkamer Filze an. Die geplanten Maßnahmen basieren auf einem von der Stadt erstellten Pflege- und Entwicklungskonzept.

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss über den mündlich vortragenen Einwand des Herrn Mangstl, der Eigentümer eines Wohngebäudes ist, das nordöstlich der geplanten Abbaufäche liegt. Herr Mangstl wendet sich allgemein gegen die Genehmigung der Kiesgrube. Er kündigte an, dass er selbst einen Antrag auf Kiesabbau stellen werde, der dann im Rahmen der Gleichbehandlung ebenfalls genehmigt werden müßte.

Stadtrat Mühlfenzl verwies auf den Kiesabbaurahmenplan und sprach sich grundsätzlich gegen mehrere Kiesabbaustellen im Gemeindebereich aus.

Vor einer endgültigen Entscheidung sollten jedoch folgende Feststellungen getroffen werden:

- a) Wieviele Abbaustellen sind derzeit genehmigt und welches Volumen steht noch zur Verfügung?
- b) Für welche Bauvorhaben wird der Kies tatsächlich verwendet?

c) Wie lange reichen die genehmigten Abbauvolumen noch aus?

d) Wo liegen die einzelnen Abbaustellen im Bereich des Landkreises? - Eine Ortsbesichtigung sollte durchgeführt werden.

Stadtrat Mühlfenzl sprach sich nicht generell gegen die Genehmigung aus, war jedoch der Ansicht, dass derzeit genügend Kiesvolumen zur Verfügung steht. Im Interesse einer Bevorratung sollten weitere Kiesabbaustellen erst bei gegebener Notwendigkeit genehmigt werden.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass die kleineren Kiesabbauflächen nicht vom Kiesabbaurahmenplan erfasst werden und unabhängig davon genehmigungsfähig sind.

Er wies darauf hin, dass der Flächennutzungsplan hierzu keine Aussagen trifft. Es müßte daher überlegt werden, ob im Rahmen der Flächennutzungsplanung ein Konzept erarbeitet werden muß.

Zum speziellen Bauvorhaben erläuterte Bürgermeister Brilmayer, dass die mit Beschluss vom 06.10.92 gestellten Anforderungen an die Erschließung nunmehr erfüllt sind und der Bauherr daher im Vertrauen auf diesen Beschluss mit einer Zustimmung rechne.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 7 : 2 dem Antrag auf Vorbescheid unter folgenden Bedingungen und Auflagen zuzustimmen:

a) Die angebotene Erschließung ist in rechtlich einwandfreier Weise auf die Dauer der Kiesentnahme einschl. der Rekultivierung zu sichern.

b) Nach Beendigung des Abbaues ist die Erschließungsstraße zurückzubauen.

c) Im Rahmen eines Vertrages muß sich der Bauherr verpflichten, die An- und Abfahrt ausschließlich über die o.g. Erschließungsstraße abzuwickeln, um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung zu vermeiden.

d) Um eine Verschmutzung der Gemeindeverbindungsstraße Grafing / Traxl auszuschließen ist ein ausreichend langer Schmutzabstreifer (ca. 30 - 40 m) herzustellen.

e) Für die zu erwartenden Schäden am gemeindlichen Straßennetz sind DM 0,50 / cbm abgebauten Kies an die Stadt zu entrichten.

f) Es wird davon ausgegangen, dass die Kiesentnahme ohne Beeinträchtigung des Grundwassers durchgeführt werden kann.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen die genehmigten Abbau-mengen zu überprüfen, ein Abbaukonzept zu entwickeln und im Flächennutzungsplan darzustellen. Das Konzept ist vor der Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens dem Technische Ausschuss vorzustellen.

Lfd.-Nr. 03

Voranfrage zur Einrichtung eines Spielsalons in Ebersberg

-----öffentlich

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass Frau Seidl aus Pirach Interesse an der Einrichtung eines Spielsalons bekundet hat. Sie wies darauf hin, dass sie bereits in Neuötting sowie in Altötting Spielsalons betreibe, die keinerlei Probleme aufwerfen.

Der Spielsalon sollte maximal 150 qm groß sein. Alkohol werde dort nicht ausgeschenkt. Zugelassen werden nur Volljährige.

Bürgermeister Brilmayer berichtete von einem Telefonat mit dem Bürgermeister von Neuötting, der die Angaben von Frau Seidl bestätigte.

Weiter wies Bürgermeister Brilmayer darauf hin, dass Frau Seidl nicht eine baurechtliche Entscheidung wünsche. Es gehe ihr vielmehr um die Auskunft der Stadt, ob gegen den Spielsalon erhebliche Bedenken bestehen.

Stadtbaumeister Wiedeck verwies auf die Ministerkonferenz der Länder im Jahr 1988, wonach die Gemeinden aus Gründen des Jugend- und Milieuschutzes gebeten werden, die Einrichtung solcher Betriebe durch Ausschöpfung der bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auszuschließen.

Bei der anschließenden Beratung bestand die einhellige Auffassung, dass eine solche Spielhalle nicht zum Charakter Ebersbergs passe.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß das Ansinnen von Frau Seidl grundsätzlich abzulehnen.

Lfd.-Nr. 04

Bebauungsplan Nr. 119, Schwedenanger/Münchener Straße (Änderung WA in MI)  
Billigungs- und Auslegungsbeschluß

-----  
----öffentlich

Bei der Behandlung des Tagesordnungspunkt 9 in der Stadtratssitzung am 25.06.96 wurde fälschlicher Weise davon ausgegangen, dass der künftige Flächennutzungsplan ein Wohngebiet vorsieht. Tatsächlich ist jedoch ein Mischgebiet sowohl im künftigen Flächennutzungsplan als auch im noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet festzusetzen.

Lfd.-Nr. 05

Novellierung des Flächennutzungsplanes;  
hier: Behandlung des Genehmigungsbescheides vom 17.12.1996

-----  
----öffentlich

Hierzu war Hr. Steinert als Vertreter des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, der den Flächennutzungsplan (FNP) gefertigt hat, anwesend.

Bgm. Brilmayer unterrichtete den Technische Ausschuß von der Genehmigung des FNP durch das Landratsamt Ebersberg, vom 17.12.96. Die Genehmigung enthält jedoch Einschränkungen, Maßgaben, Auflagen und Hinweise, die beschlussmäßig behandelt werden müssen. Die daraus resultierenden Änderungen sind gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Dabei eingehende Anregungen und Bedenken sind dann vom Technischen Ausschuß und Stadtrat zu behandeln und dem Landratsamt zur endgültigen Genehmigung vorzulegen.

Bgm. Brillmayer erinnerte daran, daß der noch gültige FNP aus dem Jahr 1973 zwischenzeitlich überholt ist und nunmehr keine sichere Basis für eine Ortsentwicklung darstellt.

Hr. Steinert erläuterte dem Stadtrat die wichtigsten Aussagen und Ziele des FNP.

Anschließend wurden von der Verwaltung die einzelnen Punkte des Genehmigungsbescheides zur Beschlußfassung vorgestellt.

#### A) Hinweise

1. Das Landratsamt verweist auf die Problematik im Umfeld der Betriebe Brandl, Dr. Mach und REWE-Markt, die durch das räumliche Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnnutzung hervorgerufen wird. Es wird daher angeregt, die Möglichkeit der Umwandlung des Wohngebietes (W 216) östlich der Haggemillerstr. in ein Mischgebiet zu prüfen.

Nach Auskunft des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum, München, wurde diese Problematik bei der Erarbeitung des FNP eingehend geprüft. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung wurde dabei klar, daß es nicht Ziel der Ortsplanung sein kann, inmitten der Wohnbebauung störendes Gewerbe anzusiedeln. Aus diesem Grund ist im FNP ein Wohngebiet dargestellt. Durch diese Ausweisung wird aber der Bestand der einzelnen Betriebe nicht gefährdet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, der Argumentation des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zu folgen und daher eine Änderung des FNP nicht vorzunehmen.

2. Das Landratsamt weist auf die ländlich typische und offene Situation von Aßlkofen hin, die im Gegensatz zu den stark verdichteten Gebieten östlich davon steht (Karwendelstr., Augrund). Es wird empfohlen, die noch verbleibende, freie Fläche, die ein überaus wertvolles Abstands- und Trenngrün zwischen den unterschiedlichen Siedlungsformen darstellt, von jeglicher Bebauung freizuhalten und für eine stabile Ortsrandeingrünung (z.B. Obstwiese) zu sorgen.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß östlich von Aßlkofen durch den Bebauungsplan Augrund II ein guter endgültiger Ortsrand geschaffen wird und somit die empfohlene Grünstreifen gesichert ist.

In dem Gebiet nördlich von Aßlkofen zwischen der Aßlkofener Str. und den Reihenhäusern an der Karwendelstr. ist bisher eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, wobei im Rahmen eines Baugenehmigungsantrages durch das Landratsamt im nördlichen Teilbereich ein Baurecht nach § 34 BauGB festgestellt wurde. In diesem Zusammenhang hat das Landratsamt die Ausweisung der restlichen Fläche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens als Obstwiese empfohlen.

Von der Verwaltung wurde daher empfohlen, im nächsten FNP-Änderungsverfahren eine entsprechende Darstellung vorzusehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Hinweis des Landratsamtes insoweit anzunehmen und im nächsten FNP-Änderungsverfahren so darzustellen.

## B) Auflagen

1. Das Landratsamt weist darauf hin, daß innerhalb der Wohnbauflächenausweisung östlich von Aßlkofen (Augrund) offene Kleinfließgewässer und seggenreiche Naßwiesen vorhanden sind, die nach Art. 6 d Abs. 1 BayNatSchG dem Feuchtflächenschutz unterliegen. Diese sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im FNP darzustellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den FNP entsprechend zu ergänzen.

2. Im FNP sind westlich der Landwirtschaftsschule im Bereich der Bahnlinie noch unbeplante (weiße) Flächen enthalten. Der Stadtrat hat bei der Novellierung des FNP diese Flächen von der Überplanung ausgenommen, da der Bestand der Bahnlinie nach Wasserburg unklar war.

Nachdem aber nun zwischenzeitlich der Fortbestand der Bahnlinie feststeht, ist eine Überplanung der Flächen möglich. Das Landratsamt fordert daher diese Überplanung im nächsten FNP-Änderungsverfahren.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat die Annahme dieser Auflage zu empfehlen.

## C) Maßgabe

⇒ Die Bauflächenausweisung auf den Grundstücken FINr. 1029/2 und 1025, Gmkg. Ebersberg im Norden des Baugebietes Dachsberg sind nur unter Einhaltung folgender Voraussetzung zulässig:

⇒ Mit dem Erlaß einer Satzung nach dem BauGB ist für den als Grünfläche dargestellten Hangbereich eine entsprechende Festsetzung zu treffen.

⇒ Dabei ist bei der Überplanung des östlich der Straße am Dachsberg gelegenen Grundstückes die Bebauung deutlich von der Hangkante abzusetzen.

⇒ Die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich darf die südöstlich angrenzenden Wohngebäude nicht überschreiten, sodaß max. E+D verwirklicht werden kann.

⇒ Die o.g. Maßgaben sind in den Erläuterungsbericht unter Ziffer 4.3.1.3 Buchstabe b, aufzunehmen.

Von der Verwaltung wurde auf den Beschluß des Technischen Ausschusses vom 14.09.95, TOP 1706 und den Stadtratsbeschluß v. 14.11.95, TOP 813 verwiesen, wonach hier der Erlaß einer Ortsabrundungs- u. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB vorgesehen ist.

Um die Ziele des künftigen FNP verwirklichen zu können, wurde dabei beschlossen, nicht nur die Bauflächen, sondern den als Grünfläche vorgesehenen Bereich aufzunehmen.

Die Satzung selbst sollte jedoch keine Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Gebäude enthalten. Vielmehr sollte hier § 34 BauGB gelten, der die Genehmigungsfähigkeit von der "Einfügung" abhängig macht. Dabei war klar, daß die geplanten Gebäude, die den künftigen Ortsrand darstellen, die Höhe der bestehenden Gebäude im Süden nicht überschreiten können.

Die Maßgabe entspricht daher der Beschlußlage im Stadtrat.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Maßgabe anzunehmen und den Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen.

#### D) Einschränkungen

1. Die Ausweisung einer Verbindungsstraße als Hauptverkehrszug zwischen der von-Scala-Str. und der Münchener Str. unmittelbar westlich des Krankenhausgeländes wird versagt, da eine nachvollziehbare Abwägung der Einwendungen des Landkreises sowie der Interessen der privaten Einwendungsführer nicht stattgefunden hat.

Für den Bau einer derart aufwendigen Entlastungsspanne wäre eine genaue Bedarfsermittlung unbedingt notwendig gewesen. Auch sei aus den Verfahrensunterlagen nicht ersichtlich, ob die Verbindungsstraße an der geplanten Stelle technisch realisierbar ist. Zudem ist noch zu berücksichtigen, daß im Zusammenhang mit der Aldi-Ansiedlung an der Münchener Str. und der damit verbundenen Erstellung einer Erschließungsspanne der Bedarf einer entsprechenden Verbindungsstraße nur sehr schwer begründbar sein dürfte.

Von der Verwaltung wurde auf das vom Stadtrat eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur Erstellung eines Straßenführungsplanes hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurden vom Straßenbauamt erhebliche Einwendungen vorgetragen. Im Hinblick auf die seit jeher vorgesehene Anbindung des westlichen Teils der Friedenseiche an die B 304 (siehe FNP 1973) erscheint die zusätzliche Darstellung eines Hauptverkehrszuges unmittelbar westlich des Krankenhausgeländes insbesondere auch im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse fragwürdig.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, von einer Darstellung des beanstandeten Hauptverkehrszuges abzusehen.

2. Die Ausweisung der Kleingartenanlage bei Vorderegglbürg wird versagt.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf den als Bestandteil der Niederschrift anliegenden Genehmigungsbescheid des Landratsamtes vom 17.12.96 Seite 3 "zu 2.1." verwiesen.

Der Technische Ausschuß wurde an die mehrfachen Versuche der Stadt, in diesem Bereich eine Kleingartenanlage auszuweisen, erinnert.

Die am 25.07.78 eingeleitete FNP-Änderung, mit dem Ziel einer Kleingartenanlage unter Beibehaltung der jeweiligen Grundstücksgrößen darzustellen wurde am 23.04.80 von der Reg.v. Oberbay. abgelehnt. Nach der Aufstellung des Landschaftsplanes wurde das FNP-Änderungsverfahren fortgeführt, wobei wieder erhebliche Bedenken vorgetragen wurden. Der Stadtrat hat am 06.12.83 diese Einwendungen zurückgewiesen und den Feststellungsbeschuß für die FNP-Änderung gefaßt. Im Rahmen des bei der Regierung von Obb. laufenden Genehmigungsverfahrens für die Flächennutzungsplanung fand am 20.07.84 eine Besprechung vor Ort statt, an der Hr. Regierungsvizepräsident Dr. Haniel und die Vertreter der einzelnen Sachgebiete, der Vorsitzende des Kleingartenvereins (Hr. Brunner) und Vertreter der Stadt anwesend waren.

Dabei wurde von Seiten der Regierung klargestellt, daß die FNP-Änderung nicht genehmigungsfähig ist, da

- a) der Landverbrauch bezogen auf den tatsächlichen Verbrauch viel zu hoch ist

b) die Eigentümer zu Lasten der Allgemeinheit begünstigt würden

c) die Planabwägung der Stadt nicht erkennen läßt, ob und wie sie die erforderliche Verkleinerung der Parzellen durchzusetzen gedenkt.

Dies sei aber eine für den Gebietscharakter wesentliche Frage die weder durch Bedingungen noch durch Auflagen im Genehmigungsbescheid gelöst werden könne, sondern das vorherige Tätigwerden von Dritten, nämlich des Kleingartenvereins und seiner Mitglieder, voraussetzt.

Folgendes Vorgehen wurde deshalb empfohlen:

⇒ Die Stadt zieht ihren Genehmigungsantrag einstweilen zurück und stellt ihn erst wieder, wenn die nachstehenden Genehmigungshindernisse ausgeräumt sind.

⇒ Die Grundstücke sind durch die Grundstückseigentümer bürgerrechtlich so umzulegen, daß höchstens 350 qm große Parzellen entstehen. Erschließung, Ein- und Durchgrünung sind im aufzustellenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Landschaftsplans zu ändern.

⇒ Der in Aussicht genommene Bebauungsplan ist entsprechend den im FNP festzulegenden Baustufen auf die nördliche Hälfte der Kleingartenfläche zu beschränken. Hier können mit Rücksicht auf die Laufzeit der Planung Eigentümergrundstücke gebildet werden. Die südliche Hälfte der Kleingartenfläche ist für die Stadt zu sichern, die sie als Pachtland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes weitergeben wird. Zum Ausgleich von Härten kann den jetzigen Eigentümer zu ihrem künftigen reellen Grundstück im Norden ein ideeller Anteil am südlichen Grundstücksanteil eingeräumt werden. Die Stadt ist bereit, freierwerbende Parzellen anzukaufen; sie sollte auch an den Erschließungsanlagen Eigentum erwerben. Im Übrigen kann die 2. Baustufe nur bei zusätzlichem örtlichen Bedarf verwirklicht werden.

⇒ Die Stadt stellt den Bebauungsplan im Parallelverfahren auf und führt ihn bis zur Planreife (33 BauGB). Sobald diese vorliegt, können die für die Neuvermessung erforderlichen Bodenverkehrsgenehmigungen erstellt werden.

Die Stadt hat daraufhin den Genehmigungsantrag zurückgezogen, um eine formelle Ablehnung zu vermeiden.

Der Kleingartenverein hat sich mit Schreiben vom 05.12.84 an den damaligen bayer. Ministerpräsidenten gewandt, der mit Schreiben vom 14.05.85 an den Kleingartenverein darauf hinweist, daß er durch seinen Einsatz eine Beseitigung der Kleingartenanlage Vordereggburg verhindern konnte.

Er bedauert dabei aber, daß er nicht noch weiter entgegenkommen kann, als es die gefundene Lösung bei der Besprechung am 20.07.84 vorsieht. Er verweist in seinem Schreiben auf die ohne Genehmigung errichtete Kleingartensiedlung, die nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nachträglich legalisiert werden könne. Dafür sei die Stadt allein im Rahmen der Planungshoheit zuständig, die eine Verwirklichung auf der Basis des Kompromisses vom 20.07.84 anstrebe.

Mit Schreiben vom 23.05.85 übermittelt der Kleingartenverein das Schreiben des Bayer. Ministerpräsidenten in Kopie und ist der Ansicht, daß die Stadt aufgrund der Planungshoheit die Ausweisung wie ursprünglich beantragt durchsetzen könne.

Der Stadtrat hat sich mit diesem Schreiben am 30.07.85 eingehend befaßt und dabei beschlossen, den Feststellungsbeschluß für die FNP-Änderung in der Fassung vom 30.06.79 erneut zu fassen. Mit Schreiben vom 23.08.85 stellt der Regierungsvizepräsident mit aller



Deutlichkeit fest, "daß diese Auslegung des Schreibens des Hr. Ministerpräsidenten auf einem offensichtlichen Mißverständnis beruht".

Der Hinweis auf die Planungshoheit der Stadt Ebersberg ist nur so zu verstehen, daß auf die Ausstellung bzw. Änderung der erforderlichen Bauleitpläne kein Rechtsanspruch besteht und der Verein mit dem gefundenen Kompromiss zufrieden sein kann. Nochmals wird in dem Schreiben festgestellt: "falls die freiwillige Umlegung mit höchstens 350 qm großen Parzellen nicht zustande kommt, ist die Planung nicht genehmigungsfähig."

Am 24.09.85 beschloß der Technische Ausschuß, den Genehmigungsantrag nicht zurückzuziehen, worauf die Regierung mit Bescheid vom 16.10.85 die Genehmigung versagte. Nach Rücksprache mit dem Verein beschloß der Stadtrat am 26.11.85 Widerspruch gegen den Ablehnungsbescheid einzulegen.

Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens fand am 25.07.86 eine erneute Besprechung unter Vorsitz von Hr. Regierungsvizepräsident Dr. Haniel statt.

Dabei wurde auch geprüft, wie es möglich war, daß Parzellen im Außenbereich gebildet und verkauft werden konnten. Das Landratsamt teilte hierzu mit, daß nach dem Inhalt der Kaufverträge die Teilung "nicht zum Zweck der Bebauung und der kleingärtnerischen Dauernutzung erfolgte". Das Landratsamt habe daher das Negativzeugnis erteilen müssen.

Folgender Kompromiss wurde gefunden:

- ⇒ Im nördlichen Teil kann eine Kleingartenanlage mit max. Bruttofläche von 28.300 qm gebildet werden, in der sämtliche notwendigen Wege, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen usw. enthalten sind. Jeder der im nördlichen Teil entstehenden Kleingärten darf nur eine max. Fläche von 400 qm aufweisen-
- ⇒ Jeder der derzeitigen Kleingärtner, also auch diejenigen des südlichen Teils, muß im nördlichen Teil einen Kleingarten erhalten.  
Kein Kleingärtner darf 2 Kleingärten erhalten.
- ⇒ Der südliche Teil kann entweder von der Stadt übernommen oder in das ungeteilte Miteigentum der Kleingärten überführt werden. An dieser ungeteilten Fläche ist die Stadt Ebersberg jedenfalls zu einem bestimmten Prozentsatz als Miteigentümerin zu beteiligen. Der südliche Teil ist landwirtschaftlich als Acker zu nutzen.
- ⇒ Für die Kleingartenanlage ist ein Gesamtkonzept von Landschaftsarchitekten zu erstellen. Dabei ist auch die Breite der Wege zwischen den Kleingärten auf das für Kleingartenanlagen übliche Maß zu reduzieren.

Der Stadtrat nahm in seiner Sitzung vom 29.07.86 diesen Kompromiss an.

In der Folgezeit bemühte sich der Kleingartenverein um eine Einigung sämtlicher Eigentümer auf der Basis des Kompromisses. In der Mitgliederversammlung des Kleingartenvereins am 07.07.89 kam jedoch keine Einigung zustande. Mit Schreiben vom 29.12.89 bestätigte der nunmehrige Regierungsvizepräsident Hr. Dr. Weidinger den Kompromiss, wobei er jedoch ausdrücklich klarstellte, daß es sich hier um "das äußerste Entgegenkommen unter Zurückstellung schwerwiegender Bedenken des Städtebaus und des Landschaftsschutzes" handelt.

Nachdem nun die Voraussetzungen für den Kompromiss nicht geschaffen werden konnten, lehnte die Regierung von Obb. die Widersprüche gegen die Beseitigungsanordnungen aus dem Jahre 1978 ab. Im anschließenden Gerichtsverfahren wurden die Beseitigungsanordnungen in allen anhängigen Fällen zurückgenommen. Der Grund hierfür ist der Stadt nicht bekannt.

Bgm. Brilmayer unterrichtete den Technische Ausschuß von der Besprechung mit dem Landratsamt im Dezember 1996, wonach neue Beseitigungsanordnungen nur dann nicht erlassen werden müssen, wenn der Verein erkennbar den sog. "Haniel-Kompromiss" realisiert. Der zuständige Jurist im Landratsamt sei bereit, die Angelegenheit mit dem Verein zu erörtern.

Bgm. Brilmayer wies nochmals darauf hin, daß der noch gültige FNP aus dem Jahre 1973 keine Basis für eine Ortsplanung biete. Im Hinblick auf die vom Landratsamt im Bescheid vom 17.12.96 angebotene Vorgehensweise sollte die Ausweisung der Kleingartenanlage in Vordereggburg vom übrigen FNP-Verfahren abgekoppelt werden.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, die Einschränkung anzunehmen.

Weiter beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen als Empfehlung an den Stadtrat, den Kleingartenverein vom Inhalt des Bescheides und der darin vorgeschlagenen Vorgehensweise zu unterrichten. Dabei sollte erklärt werden, daß die Stadt nachwievor bereit ist, den sog. "Haniel-Kompromiss" umzusetzen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß als Empfehlung an den Stadtrat, die Änderungen des FNP gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich zur Entgegennahme von Anregungen und Bedenken auszulegen.

Lfd.-Nr. 06

Bebauungsplan Friedenseiche IV;  
Behandlung von Änderungswünschen

-----  
----öffentlich

- a) [REDACTED]  
Lageänderung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 28

Mit Schreiben von 20.11.1996 wird beantragt, die bisherige Firstrichtung von Nord-Süd auf Nord-West /Süd-Ost zu drehen, um einen höheren Ausnutzungsgrad der Solaranlage zu erreichen.

Der Technische Ausschuss wurde hierzu daran erinnert, dass bereits im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichartige Anregungen bezogen auf das gesamte Baugebiet vorgebracht wurden. Der Stadtrat hat die Bedenken unter anderem deshalb nicht aufgegriffen, da es technisch ohne weiteres möglich ist, durch spezielle Kollektoren auch bei nach Westen bzw. Osten geneigten Dachflächen den Wirkungsgrad zu erreichen, wie dies bei den nach Süden geneigten Dachflächen möglich ist.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die besondere Lage des Gebäudes am künftigen endgültigen Ortsrand. Die beantragte Gebäudestellung orientiert sich nicht mehr an den übrigen Gebäuden. Bei einer Befreiung ist auch mit Bezugsfällen zu rechnen.

Herr Steinert berichtete von den Bemühungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsverband München um die Lösung einer ortsplanerisch verträglichen Gestaltung dieses Ortsrandes und sprach sich gegen die beantragte Lageveränderung aus.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Aussicht zu stellen.

b)

Die Erwerber der Parzellen Nr. 26 und Nr. 27 beantragen die Anhebung der Wandhöhe ihres Doppelhauses von 3,50 m um 0,90 m auf 4,40 m. Durch die Erhöhung des Kniestockes werde wichtig Wohnfläche gewonnen.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die umgebende Bebauung wie folgt:

Parzelle 28 - Wandhöhe 4,45 m, Firsthöhe 6,80 m  
 Parzelle 24 und 25 - Wandhöhe 5,30 m und Firsthöhe 9,50 m  
 FINr. 878 (Goldner) - Wandhöhe 3,70 m und Firsthöhe 6,60 m

Durch die beantragte Anhebung der Wandhöhe ändert sich die Firsthöhe auf 8,60 m und überragt somit noch deutlicher das südlich gelegene Gebäude auf FINr. 878 (Goldner).

Die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Abstufung der Gebäudehöhen werde durch die beantragte Änderung erheblich gestört.

Außerdem liegt das Gebäude auf Parzelle 27 nur ca. 3,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze (Goldner) entfernt. Bei einer Anhebung der Wandhöhe auf 4,40 m wäre die volle Abstandsfläche nicht mehr auf dem eigenen Baugrundstück darstellbar.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Aussicht zu stellen.

Lfd.-Nr. 07

Bebauungsplan Nr. 118 "Dialyse"  
 Vorstellung der Planung

-----  
 ----öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt, da der Bebauungsplan noch nicht vorlagereif war.

Bekanntgaben:  
*Weiterleitung nach Geschäftsordnung*

Taubert Joachim;  
 Anbau eines Wintergartens am Anwesen Spitzingstr. 11, FINr. 1796/23, Gmkg. Ebersberg

Venitz Ulrike;  
 Anbau einer weiteren Wohneinheit in Holzbauweise an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 824/9, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 6

Diakonisches Werk;  
 Einbau von Wohnungen im Dachgeschoß des Anwesens Floßmannstr. 2, FINr. 854/3, Gmkg. Ebersberg

Bürgermeister Brilmayer unterrichtet den Technische Ausschuss, dass voraussichtlich am 25.02.1997 um 17 Uhr im Sitzungssaal des Landratsamtes eine gemeinsame Sitzung mit dem Stadtrat von Grafing abgehalten wird.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.10. Uhr

Ebersberg, den 29.01.1997

W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Deierling  
Schriftführer