

NIEDERSCHRIFT
 ÜBER DIE
 ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
 VOM DIENSTAG, DEN 04.02.2003

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren stellv. BgmIn Anhalt (für Riedl), die StRinnen Hülser (für Schuder) und Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler und Ried.

Entschuldigt fehlten StR Riedl und StR Schuder

Als Zuhörer nahmen StRin Rauscher (ab 22.00 Uhr) und StR Abinger teil.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

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

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

Die Änderung des Protokolls über die TA-Sitzung vom 10.12.2002, TOP 11 Hubschrauberlandeplatz wurde verlesen. Sowohl die geänderte als auch die ursprüngliche Version liegen als Beschlussabschriften diesem Protokoll bei. (Anlage 1 und 2)

Bevor Tagesordnungspunkt (TOP) 01 behandelt wurde, erklärte Bgm. Brilmayer, dass insgesamt vier Vorhaben in der Heubergstrasse auf der Tagesordnung stünden und es von Vorteil für die Beurteilung wäre, diese zusammen vorzustellen und dann anschließend zu entscheiden. Dabei handelt es sich um die Bauanträge TOP 01, 05 und 06, sowie eine Anfrage unter Verschiedenes (TOP 14).

Der TA stimmte diesem Vorschlag einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.

Lfd.-Nr. 01

██████████
 Voranfrage zum Um- und Erweiterungsbau des Anwesens Heubergstr. 4, FINr. 750/13, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23.

Der Antragsteller beabsichtigt die Schaffung einer 2. Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Als Erschließung ins Obergeschoss dient eine Außentreppe mittels Vorbau an der Nordseite, Breite ca. 3,20 m, Tiefe ca. 2,60 m. Die nördliche Baugrenze wird um ca. 1,00 m überschritten, es ist eine Befreiung erforderlich.

Um das DG zu nutzen, soll der gesamte Dachstuhl angehoben werden, unter Beibehaltung der Dachneigung.

Das Maß der Anhebung beträgt ca. 50 cm bis 70 cm und entspricht im wesentlichen der Höhe des ursprünglichen Bauantrages vom November 1966.

Durch die Maßnahme ist die beabsichtigte Höhenabstufung zum östlichen Nachbarn noch immer gegeben. Die jetzige Traufhöhe beträgt ca. 5,50 m (Messung durch LRA), nach Bebauungsplan ist 6,00 m zulässig.

Der Vorbau mit der Treppe fügt sich mit der abgeschleppten Variante ein, ist jedoch filigran zu gestalten, in Metall / Glas, bzw. Holz.

Hier ist eine Befreiung von den Abstandsflächen erforderlich (Prüfung durch das Landratsamt).

Es wird empfohlen, zu untersuchen ob der Baukörper weniger tief, dafür aber breiter konzipiert werden kann.

Nachbarschaftliche Belange dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden (Fassaden, Dachdeckung, etc.).


Stellplätze sind in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Der Voranfrage kann aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, sie ist im beantragten Maß zulässig, ortsplannerisch bestehen keine Bedenken.

Eine Bauberatung hat stattgefunden.


Bgm. Brilmayer führte nochmals kurz aus, dass hier keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sei, und somit das Einvernehmen erteilt werden kann.

Lfd.-Nr. 05


Dachgeschossausbau und Änderung der Dachneigung am Anwesen Heubergstr. 20,
FINr. 759/21, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Lfd.-Nr. 06


Dachgeschossausbau und Änderung der Dachneigung an den Anwesen Heubergstr. 18 und 22,
FINr. 759/20 und 759/22, Gmkg. Ebersberg .

öffentlich

Die Vorhaben unterliegen dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23.

Für die Vorhaben ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die Vorhaben berühren die Grundzüge des Bebauungsplanes. Dies wird städtebaulich nicht angestrebt.

Die Anhebung der Dächer auf 32 ° Dachneigung, Erhöhung des Firstes um ca. 2,00 m sprengt die Dimensionen, sowie den Charakter der umgebenden Bebauung.

Die Empfehlung der Bauverwaltung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wäre die Ausnutzung des südlichen Bauraumes (mind. 3,00 m), wie schon beim letzten Antrag der Fam. Hüttinger angeregt.

Anmerkung:

Eine gemeinschaftliche Laternenlösung, wie in der Studie von Hr. Arch. Fink vorgeschlagen, ist schwer durchzusetzen und wurde außerdem vom TA in der Sitzung vom 06.03.2001 bereits abgelehnt.

Die Bauverwaltung empfiehlt den Bauanträgen das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Bgm. Brilmayer wiederholte nochmals kurz die Auswirkungen der Maßnahmen auf das Bebauungsgebiet und dass dies nicht im Interesse der Stadt sei und auch ortsplannerisch nicht gewollt wäre.

Vom TA wurde angeregt, über eine Erweiterung durch eigenständige Gebäude bzw. Maßnahmen zur sonstigen Erweiterung auf den relativ großen Grundstücken nachzudenken und grundsätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu überlegen, da dies in Zukunft wohl immer wichtigere Anliegen der Bürger wären.

Bgm. Brilmayer verwies auf die verschiedenen Studien und Überlegungen, die in dieser Richtung schon getätigt wurden und schlug vor, in einer der nächsten TA-Sitzungen diese vorzustellen und darüber zu beraten.

Lfd.-Nr. 14
Verschiedenes

- a) [REDACTED]
Anfrage über Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks durch ein eigenständiges Gebäude, E + D, Grundfläche ca. 70 m² in der Heubergstr. 12, Fl.Nr. 750/17, Gmkg. Ebersberg.

öffentlich

Die [REDACTED] fragt an, ob das Grundstück durch ein eigenständiges Gebäude E + D, mit einer Grundfläche von ca. 70 qm im südlichen Teil des Grundstücks bebaut werden kann. Auch bei diesem Vorhaben würden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 23 erheblich berührt und dies ist wie bei den beiden vorangegangenen Vorhaben nicht im Sinne der Stadt. Es wird verwiesen auf den Vorschlag von Bgm. Brilmayer, in den nächsten TA- Sitzungen über Erweiterungsmöglichkeiten zu beraten.

Der Anfrage ist das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Nach der Vorstellung der vier Vorhaben wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Lfd.-Nr.01 [REDACTED]

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen der Voranfrage in der vorgetragenen Form das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05 und 06 - [REDACTED]

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die beiden Bauanträge abzulehnen, jedoch in einer der kommenden TA-Sitzungen über Alternativen zur Wohnraumerweiterung zu beraten.

Lfd.-Nr. 14 –Verschiedenes – [REDACTED]

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Anfrage, mit Verweis auf die beabsichtigte weitere Vorgehensweise, abzulehnen

Lfd.-Nr. 02

[REDACTED]
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 297/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str.

öffentlich

Das Vorhaben entspricht der Voranfrage, siehe TA- Beschluss vom 10.12.02. Die Hauslänge ist 2,00 m kürzer gehalten.

Es hat sich keine Änderung des Sachverhalts ergeben, auch keine neuen Beurteilungskriterien. Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig, es bestehen keine Bedenken seitens der Bauverwaltung.

Vom westlichen Nachbar liegt folgendes Schreiben vor, dessen Sachverhalt im wesentlichen wiedergegeben wurde, mit der Bitte um Berücksichtigung.

Aus folgenden Gründen könne er dem Baukonzept nicht zustimmen:

Die Stadt Ebersberg hat im Januar 1987 verfügt, dass ein künftiges Gebäude unmittelbar an der gemeinsamen Grenze errichtet werden muss, eine weitere Doppelhaushälfte mit dem bestehenden einen homogenen Baukörper darstellen muss.

Das geplante Gebäude hätte nicht die geringste Gemeinsamkeit mit seinem, seines bliebe für immer eine unfertige Sache und wäre in seinem architektonischen Gesamteindruck durch die riesige Fläche der östlichen Giebelwand zerstört.

Es stünde in eklatantem Widerspruch zu § 34 BauGB.

Die Bauverwaltung teilt diese Einwände nicht, sondern sieht es durchaus so, dass sich das Vorhaben einfügt und empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Hinweis zur Garagenzufahrt:

Das Gefälle bis zu 10 % kann sich in der Praxis als problematisch herausstellen, da relativ steil.

Als mögliche Lösungen könnte die Garage etwas angehoben oder nach hinten verschoben werden.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen, mit dem Hinweis die Garagenzufahrt hinsichtlich ihres Gefälles zu untersuchen bzw. zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 03

Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1005, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 13

öffentlich

Das bestehende Wohnhaus wird abgebrochen (Antrag auf Freistellung).

Des weiteren liegt der Bauverwaltung eine Verzichtserklärung vor, die besagt, dass die Antragsteller an der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes auf dem Grundstück FINr. 1005, Gmkg. Ebersberg, nicht mehr festhalten. Das Verfahrens wird eingestellt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45.

Befreiungen sind erforderlich für das Überschreiten der Baugrenze nach Osten um 1,00 m und beim Erker um 0,60 m bzw. um 2,10 m, sowie für die Überschreitung der Firsthöhe von + 6,00 auf + 6,87m, gemessen von OK Gelände Gebäudemitte.

Hierzu bestehen ortsplanerisch keine Bedenken, siehe Plan Ansicht Nachbargebäude.

Der Forderung nach 2 Stellplätzen pro Wohneinheit wird Folge geleistet.

Planungsrechtlich bestehen keine Bedenken, es wird empfohlen die Zustimmung zu erteilen.

Bgm. Brilmayer verwies darauf, dass dies jetzt wohl die vernünftigste Lösung für die Bebauung darstelle, da die Probleme mit dem Oberflächenwasser auf dem unteren Teil des Grundstücks nur unter erheblichem Aufwand zu bewerkstelligen gewesen wären.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, dem Bauantrag zuzustimmen und die Befreiungen bezüglich Überschreitung der Baugrenze nach Osten um 1,00 m und beim Erker um 0,60 m, bzw. 2,10 m, sowie für die Überschreitung der Firsthöhe von + 6,00 m auf + 6,87 m, gemessen von OK Gelände Gebäudemitte zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Abbruch und Neuerrichtung von Garagen auf dem Grundstück FINr. 785/4, Gmkg. Ebersberg, Zugspitzstr. 20-22

öffentlich

Die zwei sich gegenüberliegenden, bestehenden Garagenzeilen werden abgebrochen. Die neu zu errichtenden Garagenzeilen werden nach Norden verrückt, der Zwischenraum wird größer. Es ergibt sich dadurch eine bessere Gesamtsituation.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Abweichung von der Abstandsflächenvorschrift Art. 70 und 6 BayBO erforderlich (bei Grenzbebauung sind nur 8,00 m je Grundstücksgrenze zulässig)

Für die Stadt sind keine Abstandsflächen zu übernehmen, für sie ist ebenfalls eine Grenzbebauung im gleichen Maß im Norden zulässig.

Diesbezüglich hat bereits eine Vorbesprechung im Landratsamt, Herrn Schenk stattgefunden.

Dies soll durch eine privatrechtliche Erklärung gesichert werden. StR Lachner bezweifelt die Rechtsgültigkeit durch diese Erklärung und StR Nagler wünscht diese Sicherung in Form einer Dienstbarkeit.

Des weiteren wurde durch die StRe Berberich und Mühlfenzl angeregt, die Flachdächer zu überarbeiten, denkbar wäre ein leicht geneigtes Pultdach.

Planungsrechtlich bestehen sonst keine Bedenken, die Bauverwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen. Die Sicherung der Grenzbebauung ist durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Gestaltung der Dachform soll mit dem Landratsamt noch beraten werden.

Lfd.-Nr. 05

Dachgeschossausbau und Änderung der Dachneigung am Anwesen Heubergstr. 20, FINr. 759/21, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

wurde zusammen mit Lfd.-Nr. 01 beschlossen.

Lfd.-Nr. 06

Dachgeschossausbau und Änderung der Dachneigung an den Anwesen Heubergstr. 18 und 22, FINr. 759/20 und 759/22, Gmkg. Ebersberg .

öffentlich

wurde zusammen mit Lfd. Nr. 01 beschlossen.

Lfd.-Nr. 07

████████████████████
Anbau an das bestehende Wohnhaus zur Errichtung einer 2. Wohneinheit in Oberlaufing 4, FINr. 141/3, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Es ist zulässig nach § 35, Abs.2 BauGB.

Über die Zulässigkeit hat ein Vorgespräch mit Kreisbaumeister Matiaske und ORR Massepp stattgefunden. Aus deren Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Bauverwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 08

████████████████████
Anbau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung an die bestehende Werkstatthalle in Hörmannsdorf 17, FINr. 1939/1 Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist in dieser Form nicht beurteilungsfähig. Das Gewerbe wurde im Mai 1999 abgemeldet, augenscheinlich auch keine sonstigen Aktivitäten. Um das Vorhaben ausreichend zu beurteilen sind vom Antragsteller folgende Nachweise zu erbringen:

Nachweis zum bisherigen und neuen Gewerbe, durch Mietvertrag o. ä.

Detaillierte Beschreibung des Gewerbes

Darstellung des genauen Wohn-Bedarfs für Betriebsleiterwohnung

Außerdem wird auf die Problematik bezüglich der Emissionen der südlich angrenzenden Landwirtschaft (speziell Kuhstall und Fahrsilo), sowie des zukünftigen Bauhofes im Norden hingewiesen.

Zum Sachverhalt wurde ein ausführliches Gespräch im Landratsamt mit Hr. ORR Massepp geführt.

Das Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Bgm. Brilmayer verwies nochmals kurz auf den ungeklärten Sachverhalt und die zu befürchtenden Probleme durch Emissionen durch die Angrenzer.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bauantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 09

████████████████████
Anbau mit Einliegerwohnung an das bestehende Gebäude Haselbach 1, FINr. 2835, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Bei Beurteilung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes bis 2 Wohneinheiten erleichtert zulässig, wenn die Erweiterung angemessen ist.

Beim vorliegenden Bauantrag ist jedoch fraglich, ob dies überhaupt als Erweiterung angesehen werden kann. Die Erweiterung in diesem Ausmaß, im Verhältnis zum Bestand, ist sicherlich keine angemessene Erweiterung.

Dies stellt den Bau eines selbstständig benutzbaren Gebäudes dar, ein eigenständiges Gebäude wird an ein bestehendes angebaut.

Demzufolge ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 zu beurteilen.

Hierbei sollten allerdings Bezugsfälle vermieden werden.

Hinweis zum Bauordnungsrecht: Die Abstandsflächen zwischen den beiden Gebäuden sind nicht eingehalten.

Vom Kreisbaumeister Matiaske liegen uns außerdem bessere Vorschläge vor, wir bitten, sich daran zu orientieren.

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

Bgm. Brilmayer ging kurz auf die Folgen einer Zustimmung in diesem Fall ein, empfahl nochmals die Überarbeitung, eventuell eine Bauberatung im Bauamt, bzw. ein Gespräch beim Landratsamt, um eine Genehmigung auf den Weg zu bringen.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bauantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 10

Landratsamt Ebersberg;


Erweiterung Landratsamt, FINr. 712 u. 50/43, Gmkg. Ebersberg

hier: Tektur zur Fluchttreppe, Vergrößerung Fenster Altbau und Umnutzung Büroräume

öffentlich

Antrag wird zurückgestellt, es sollte nochmals ein Gespräch mit dem Landratsamt stattfinden.

Lfd.-Nr. 11

 Nutzungsänderung des bestehenden Ladens in ein Cafe/Bistro auf dem Grundstück FINr. 74, Gmkg. Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 3

hier: Tektur zur Errichtung von Stellplätzen unter teilweiser Einbeziehung des Grundstückes FINr. 76 Gmkg. Ebersberg.

öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des TA am 29.11.2002, TOP 02, behandelt und dabei abgelehnt, weil nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 76 Gmkg. Ebersberg nicht zulässig ist.

Der Antragsteller hat bei der Ortsbesichtigung auf verschiedene Bauvorhaben in seiner Nachbarschaft aufmerksam gemacht, die ebenfalls nicht dem Bebauungsplan entsprechen. Außerdem wollte er mit allen Nachbarn über eine Errichtung einer großen Tiefgarage sprechen, um die Stellplatzprobleme in diesem Bereich insgesamt lösen zu können. Dazu wollte der Bauwerber entsprechende Unterlagen einreichen.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Antragsteller ein Stellplatzablösevertrag für 4 Stellplätze abgeschlossen. Darin wird dem Antragsteller die Möglichkeit gegeben, weitere Stellplätze innerhalb von 3 Monaten nach Bestandskraft des Baugenehmigungsbescheides vom 08.11.2002 nachzuweisen. Gegen den Baugenehmigungsbescheid hat der Antragsteller Widerspruch mit dem Ziel erhoben, die Zahl der vom LRA festgesetzten Stellplätze zu reduzieren. Der Baugenehmigungsbescheid ist deshalb noch nicht bestandskräftig.

Entsprechend seinen Aussagen bei der Ortsbesichtigung am 29.11.2002, legt der Antragsteller nun eine Zusammenfassung der Nutzungen vor, die nach seiner Meinung dem Bebauungsplan widersprechen und somit Präzedenzfälle sind.

Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Stellplätze entweder bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt oder tatsächlich vorhanden waren. Soweit Stellplätze nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes tatsächlich angelegt worden sein sollten, ist dafür ein Baugenehmigungsverfahren nicht durchgeführt und somit eine Befreiung nicht erteilt worden.

Zu den vorhandenen Stellplätzen und Garagen kann somit festgestellt werden, dass Befreiungen vom Bebauungsplan nicht erteilt wurden und somit Präzedenzfälle nicht gegeben sind.

Der Antragsteller führt zudem noch Gebäude an, die ebenfalls abweichend vom Bebauungsplan errichtet wurden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorhaben:

- Für die Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 74/2, Gmkg. Ebersberg, wurde eine Befreiung hinsichtlich der überbauten Hoffläche erteilt, weil nur so die Sanierung des sehr kleinen Gebäudes sinnvoll möglich war.
- Das Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 69/2, Gmkg. Ebersberg, das im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist, wurde nach Auskunft der Grundeigentümer etwa im Jahre 1912 errichtet.
- Bei dem weiter angeführten, angeblichen Neubau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 52/2, Gmkg. Ebersberg, handelt es sich tatsächlich um ein ebenfalls seit Jahrzehnten bestehendes Gebäude, das zwar dem Bebauungsplan nicht entspricht, aber Bestandsschutz genießt. Im Jahre 1994 wurde der Teilabbruch und die Wiedererrichtung genehmigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass echte Präzedenzfälle, wie vom Antragsteller angeführt, nicht bestehen. Vielmehr wird durch die vom Antragsteller vorgesehene Errichtung von Stellplätzen auf einer im Bebauungsplan dafür nicht vorgesehenen Fläche ein Präzedenzfall geschaffen.

Der TA wurde davon unterrichtet, dass der Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstückes FINr. 69/2, dem Vorhaben nicht zugestimmt hat.

Bgm. Brilmayer erläuterte folgende Möglichkeiten der Behandlung des Antrages:

1. Die Stadt lehnt den Antrag ab, wodurch dann die Ablöse zu leisten ist.
2. Die Stadt stimmt dem Antrag zu, so dass eine Genehmigung erteilt werden kann. Unter der Voraussetzung, dass für den Parkplatz Nr. 10, an der Nordseite des Gebäudes der Nachweis für eine gesicherte Zufahrt erbracht werden kann, ist dann keine Ablöse zu leisten.

Bgm. Brilmayer wies darauf hin, dass beide Lösungen nicht sonderlich befriedigend seien. So müsse bei Lösung 1 angenommen werden, dass die abgelösten Stellplätze in einer evtl. späteren Tiefgarage in diesem Bereich nicht mehr hergestellt werden.

Lösung 2 schafft einen Präzedenzfall, der zu einer Aufgabe des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels einer ruhigen Innenzone führt.

Deshalb ist zu überlegen, ob eine Verlängerung der Frist, innerhalb der vom Antragsteller eine Tiefgarage auf seinen Grundstücken FINr. 74, 75 und 76/T, unter entsprechender Reduzierung des Ablösebetrages, errichtet werden kann, gewährt werden soll.

Für die Stadt habe dies jedoch den erheblichen Nachteil, dass die jetzt benötigten Mittel für den Ankauf von Stellplätzen in der Tiefgarage des Bebauungsplanes Innenstadt nicht zur Verfügung stehen.

Nachdem es sich bei einer Verlängerung der Zahlungsfrist um eine Stundung des eigentlich fälligen Ablösebetrages handelt, wäre zu überlegen, ob eine solche Stundung dann gewährt werden sollte, wenn die hierfür üblicherweise anfallenden Stundungszinsen gezahlt werden.

Nach eingehender Beratung beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Entscheidung über den Antrag auszusetzen, um den Vorschlag von Bgm. Brilmayer in den Fraktionen und mit dem Antragsteller besprechen zu können.

Sollte eine fristgerechte, erneute Behandlung des Antrages in der nächsten Sitzung des TA nicht möglich sein, wird dem Antragsteller anheim gestellt, den Antrag zurück zu nehmen. Sollte der Bauwerber den Antrag trotz drohendem Fristablauf nicht zurücknehmen, wird die Verwaltung beauftragt, den Antrag mit einer ablehnenden Stellungnahme an das LRA weiter zu leiten.

Lfd.-Nr. 12

Bebauungsplan Anzinger Siedlung Nr. 70 – Erweiterter Umgriff;

a) Einleitung des Änderungsverfahrens Nr. 70.1

b) Billigungsbeschluss

öffentlich

Bei der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung für FINr. 1456/29 stellte sich heraus, dass das Gebäude, befindlich auf FINr. Teilstück 1456/6, aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.70 durch die Planung berührt wird und somit neu überplant werden muss. Aus ortsplannerischer Sicht wird der Baukörper sowohl nach Süden, als auch nach Westen verschoben, das Garagengebäude wird als Grenzgarage an die Garage von FINr.1456/29 geplant.

Das hat zur Folge, dass sich der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens auch auf das Grundstück FINr. 1456/6 Teilstück erstreckt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 03.02.03 samt Begründung zu billigen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Lfd.-Nr. 13

Errichtung eines Baumarktes in Langwied

a) Vorstellung der Planung

b) Änderung des Flächennutzungsplanes

öffentlich

Zur Vorstellung der Planung waren Hr. Ecker, von der Baustoffunion sowie der beauftragte Architekt, Hr. Hoffmann, anwesend.

Hr. Ecker stellte den Investor vor und erläuterte, dass es sich hier um ein Mittelstandsunternehmen handelt, das auch Gewerbesteuer am Ort bezahlt. Geplant ist ein Baumarkt mit einer Größe von ca. 7.000 qm einschl. aller Nebenflächen, ein innen liegender Gartenmarkt mit ca. 3.300 qm und ein außen liegender Gartenmarkt mit ca. 1.600 qm, wovon ca. 600 qm überdacht werden sollten.

Der Markt in dieser Größe fordert ca. 40-50 Vollzeit Arbeitsplätze. Daneben sind 4-5 Ausbildungsplätze vorgesehen. Hr. Ecker hob hervor, dass Hagebaumärkte grundsätzlich Sortimentsfreiheit haben und somit auch in der Lage sind, örtliche Hersteller, insbesondere Gärtnereien mit einzubinden. Ebenso ist eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Handwerkern durchaus gewünscht.

Bei einem Markt dieser Größenordnung werden ca. 1.500 Kunden täglich erwartet, was in etwa dem Aldi Laden an der Münchener Str. entsprechen dürfte. Nachdem jedoch der Kunde durchschnittlich 4 bis 5 mal länger im Geschäft verweilt, ist auch ein höherer Stellplatzbedarf gegeben. Geplant sind deshalb 350 Stellplätze, um einen Rückstau auf öffentliche Straßen möglichst zu vermeiden.

StR Ried befürchtete ein großes Verkehrsaufkommen wodurch die Innenstadt noch mehr belastet würde.

Hierzu verwies Bgm. Brilmayer auf die bereits bestehende Sondergebietsausweisung für einen Baumarkt im Gewerbegebiet an der Schwabener Str., das jedoch von den Investoren aufgrund der ungünstigen Lage nicht angenommen wurde. Die Verwirklichung an dieser Stelle würde eine deutlich höhere Belastung der Innenstadt mit sich bringen als an der nun geplanten Stelle in Langwied. StR Berberich unterrichtete den TA, dass er Überlegungen zur Verkehrsabwicklung im Bereich der Einmündung der Gemeindefestrasse in die B 304 angestellt habe, danach sei die Südumgehung günstiger auf der „Ilm-Trasse“ als auf Amtstrasse.

Die StR Mühlfenzl und StR Lachner sprachen sich dafür aus, diese Details im Zuge des Verfahrens und zusammen mit einem Verkehrsgutachter zu erörtern. Wichtig sei jetzt die Festlegung des Standortes und sonstiger Grundzüge, um die nötigen Verfahren einleiten zu können. Bgm. Brilmayer forderte StR Berberich auf, seine Überlegungen einzureichen.

Auf Anfrage von stellv. Bgmin Anhalt bestätigte Bgm. Brilmayer, dass die Hochwasserfreilegung bei der Planung des Baumarktes besonders bedacht und geregelt werden muss.

Auf Anfrage von Bgm. Brilmayer stellte Hr. Ecker klar, dass ein Baumarkt ohne Gartencenter nicht zu verwirklichen ist.

Hr. Architekt Hofmann stellte 3 Varianten vor, wobei hinsichtlich der Organisation auf dem Grundstück wie auch der Wirkung in die Landschaft insbesondere das Gesicht zur B 304 hin mit der Variante 1 am besten gelöst werde. Besonders durch den als Wintergarten in Erscheinung tretenden Bereich des Gartencenters zur B 304 hin, wird die Baukörpermasse gegliedert.

Die Höhe des Gebäudes wird zwischen 5 m und 8 m betragen. Das Dach soll begrünt werden, die Parkplätze erhalten einen sickerfähigen Belag.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 8 : 1 Stimmen dem Stadtrat die Änderung des FNP im Bereich der Grundstücke FINr. 552, 553 und einer Teilfläche von 555/4, Gmkg. Ebersberg, auf der Basis der Variante 1, mit dem Ziel zu empfehlen, dort einen Baumarkt errichten zu können.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss mit 8 : 1 Stimmen dem Investor die Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Aussicht zu stellen.

Ebenfalls mit 8 : 1 Stimmen erklärte sich der Technische Ausschuss damit einverstanden, dass das notwendige Raumordnungsverfahren auf der Basis der Variante 1 und den von Ecker vorgestellten Größen beantragt wird.

Dem Protokoll sind Pläne aller 3 Varianten beigeheftet (Anlage 3).

Lfd.-Nr. 14

Verschiedenes

- a) [REDACTED]
Anfrage über Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks durch ein eigenständiges Gebäude,
E + D, Grundfläche ca. 70 m2 in der Heubergstr. 12, Fl.Nr. 750/17, Gmkg. Ebersberg.

öffentlich

wurde zusammen mit Lfd.-Nr. 01 beschieden.

Lfd.-Nr. 14

Verschiedenes

- b) Buslinie 446 - Haltestelle Ringstraße;
Antrag auf Verlegung der Haltestelle

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer schilderte den bisherigen Verlauf bezüglich der neu eingerichteten Bushaltestelle "Ringstraße":

- 15.10.02 TA-Sitzung
Es wurde die Einrichtung einer Haltestelle im Südosten der Ringstraße beschlossen.
- 12.12.02 In der östlichen Ringstraße, zwischen Heuberg- und Kampenwandstraße, wurde die Haltestelle durch den Bauhof eingerichtet.
- Am selben Tag ging ein Widerspruch von einer Anwohnerin gegen die Einrichtung der Bushaltestelle an diesem Standort bei der Stadt Ebersberg ein, der wie folgt begründet wurde:
1. Lärmbelästigung
 2. Abgase
 3. Sicht auf Bushaltestelle wird als störend empfunden
 4. Sichtbehinderung des Verkehrs
 5. Das Wegwerfen von Müll durch wartende Fahrgäste wird befürchtet.
- 15.12.02 Mit Inkrafttreten des neuen Fahrplanes wird die Haltestelle regelmäßig angefahren.
- 13.01.03 Der Widerspruch wurde zurückgenommen. Es wurde jedoch um Verlegung der Haltestelle gebeten.
- 04.02.03 Der Standort wurde nochmals von der Verwaltung überprüft und als optimal befunden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die in der östlichen Ringstraße, zwischen Heuberg- und Kampenwandstraße, eingerichtete Bushaltestelle nicht zu verlegen.

Lfd.-Nr. 14

Verschiedenes

c) Grill Gruppe

Errichtung einer KFZ – und LKW Werkstatt, auf dem Grundstück FINr. 1081, Gmkg. Ebersberg, Gewerbepark Nord Ost

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 143, Gewerbepark Nord Ost und hält sich an die Festsetzungen. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, es bestehen von Seiten der Bauverwaltung keine Bedenken.

Für die Überschreitung der Baugrenze im Osten ist eine Befreiung erforderlich.

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen, vorbehaltlich der Nachreichung des Stellplatznachweises.

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen, vorbehaltlich der Nachreichung des Stellplatznachweises und erteilt für die östliche Baugrenzenüberschreitung eine Befreiung.

Lfd.-Nr. 14

Verschiedenes

d) XXXXXXXXXX Langwied

Aufstellen von Werbetafeln (befristet) an den Orteingängen, auf den Grundstücken FINr. 556, Gmkg. Oberndorf, FINr. 1429, 725/12, 1959, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Frau Holland wird ab Herbst 2003 das neu zu errichtende Fitness-Center in Langwied betreiben. Sie beabsichtigt zu Werbe- und Ankündigungszwecken Werbetafeln in den Größen 1,20 x 2,00 m und 3,00 x 2,00 m an den Ortseingängen in der Zeit von Februar 03 bis Dezember 03 zu installieren. Sie verpflichtet sich, diese nach Ablauf dieser Zeit ohne Rückstände, ordnungsgemäß wieder zu entfernen.

Die Tafeln sollen an folgenden Plätzen errichtet werden:

Von Kirchseeon kommend FINr. 1959 am Gebäude Schmidwirt

Vom Ebersberger Forst kommend FINr. 1429 Grundstück der Sparkasse Dachau in 15 m Abstand von der Schwabener Straße

Von der Gärtnereistrasse kommend FINr. 725/12, Gelände Polizeiinspektion Ebersberg

Von Steinhöring kommend FINr. 556, Grundstück Loibl

Da die Aufstellung der Werbetafeln zeitlich befristet ist und die Grundstücksbesitzer alle ihr Einverständnis erteilt haben, bestehen von Seiten der Bauverwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben und es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Bgm. Brilmayer sprach sich für das Vorhaben aus, um damit das Vorhaben Fitness-Center zu unterstützen und merkte an, ob das Vorhaben überhaupt im TA behandelt hätte werden müssen. Es handelt sich um dieselbe Werbemaßnahme wie sie Bauträger oder ähnliche betreiben.

3. Bgm. Ried warf die Frage auf, wie denn zu verfahren wäre, wenn jeder Gewerbetreibende seine Geschäftsgründung auf diese Weise bewerben würde. Stadträtin Platzer schloss sich dem an.

Dem entgegnete StR Lachner, wenn sowieso noch unklar sei, ob dies überhaupt im TA behandelt werden muss, es dann nicht besser wäre, dies zunächst zu klären.

Bgm. Brilmayer verwies schließlich darauf, dies beim nächsten Termin im Landratsamt zu klären.

Es wurde kein Beschluss gefasst.

Lfd.-Nr. 15

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StR Berberich bat auf den Ladungen wieder, wie früher praktiziert, auf vorangegangene Beratungen des TA hinzuweisen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 22.00 Uhr

Ebersberg, den 12.02.2003

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer TOP 01-10, 12, 14 a,c,d
Deierling TOP 11,13,15, 16,17
Weisheit TOP 14 b
Schriftführer