NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 21.09.2004

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte 3. Bgm. Ried.

Als Zuhörer nahmen 2. Bgmin Anhalt, StRin Hülser und StR Abinger teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer/in: Frau Fischer (TOP 1 bis 5, 7), Hr. Weisheit (TOP 6 und 8)

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [m1]:

[redacted]
Antrag auf Vorbescheid zur Genehmigung von Kiesabbau auf dem Grundstück FlNr. 1234, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vorerst zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [m2]:

[redacted]
Anbau einer Wohnwagenüberdachung auf dem Grundstück FlNr. 914/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Straße 37

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 53.
Der Carport wird außerhalb des Baufensters vor der Baulinie beantragt. Im Bebauungsplan ist die Errichtung weiterer Nebengebäude, ausgeschlossen.
Durch die Baulinie wird in der Abt-Williram-Straße eine einheitliche Vorgartenlinie festgesetzt, die auch bisher eingehalten wurde.

Nach Einschätzung der Verwaltung werden durch eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt. Es entsteht ein Präzedenzfall. Im Technischen Ausschuss war man sich einig, dass die hier über die Jahre beibehaltene Vorgartenlinie nicht aufgelöst werden soll. Der Antragsteller soll eine andere Lösung anstreben.

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

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [m3]:

[redacted]
Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes auf dem Grundstücken FlNr. 549, 549/2, 552, 553, 554/2, 555/3, 555/4, 555/7, Gmkg. Ebersberg, Langwied

öffentlich

Das Vorhaben liegt derzeit im Außenbereich. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Als nicht privilegiertes Vorhaben beeinträchtigt es öffentliche Belange und ist daher planungsrechtlich unzulässig.

Die Stadt stellt für das Vorhaben gegenwärtig den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 – Bau- und Gartenmarkt – in Ebersberg-Langwied auf. Derzeit werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dieser Verfahrensschritt endet am 15.10.2004. Es fehlt noch die Durchführung des Auslegungsverfahrens nach 3 § Abs. 2 BauGB. Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB ist daher noch nicht eingetreten (§ 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Da die materielle Planreife angesichts der ungelösten wasserrechtlichen Probleme noch nicht angenommen werden kann, liegen auch die Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB nicht vor.

In formeller Hinsicht fehlen noch Unterlagen, wie etwa die Nachbarunterschriften, Pläne zur Grundstücksentwässerung und der Nachweis über die vorgesehenen Verkaufsflächen. Hierbei handelt es sich allerdings weitgehend um bauordnungsrechtliche Fragen, die von der Stadt nicht zu beurteilen sind.
In planungsrechtlicher Hinsicht entspricht der Bauantrag – soweit ersichtlich – dem im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist oder jedenfalls Planreife erlangt hat, steht dem Vorhaben voraussichtlich nichts mehr im Wege. Für diesen Fall stellt die Stadt die Erteilung des Einvernehmens in Aussicht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss was folgt:

1. *Das Einvernehmen zum Bauantrag kann gegenwärtig nicht erteilt werden, weil das Vorhaben weder nach § 35 BauGB noch nach § 33 BauGB zulässig ist. Die Stadt stellt jedoch die Erteilung des Einvernehmens in Aussicht, sobald der Bebauungsplan Planreife erlangt hat. Sobald der Satzungsbeschluss gefasst ist, bedarf es des Einvernehmens ohnehin nicht mehr.*

2. *Das Landratsamt wird gebeten, den Bauantrag zu prüfen und die Genehmigung vorzubereiten, sie aber erst dann auszuhändigen, wenn Planreife eingetreten und die Erteilung des Einvernehmens durch die Stadt mitgeteilt oder der vorhanbenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.*

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [m4]:

[redacted]
Vorbescheid zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FlNr. 284, Gmkg. Ebersberg an der Abt-Häfele-Straße

öffentlich

Es werden zwei Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und ein Dreispänner beantragt, mit Tiefgarage für 14 Stellplätze und drei Besucherstellplätzen oberirdisch.
Das Vorhaben befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 164 - Grünzug Malteserweg / Weinleite. Die beabsichtigte

Bebauung ist städtebaulich vorstellbar. Sie sollte jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung untersucht werden.
Die Verwaltung schlägt vor, den Antragsteller zu bitten, den Antrag auf Vorbescheid zurückzuziehen, da sie ansonsten die Zurückstellung des Antrags für 12 Monate, nach § 15 BauGB beim Landratsamt beantragen müsste.
StR Riedl wies ausdrücklich auf die zukünftige Problematik der nur 3 oberirdisch nachgewiesenen Besucher-Stellplätze hin und bezweifelte, ob diese in der Praxis genügen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen, den Antragsteller zu ersuchen, den Antrag zurückzuziehen. Ansonsten muss beim Landratsamt ein Antrag der Verwaltung auf Zurückstellung für 12 Monate gem. § 15 BauGB beantragt werden.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [m5]:

Bebauungsplan Nr. 164 – Grünzug Malteserweg / Weinleite
hier: Reduzierung des Umgriffs

öffentlich

Im östlichen Teil des Umgriffs ist eine Bebauung aufgrund schwieriger Topographie und Bodenverhältnisse nur schwer möglich und im Bereich der Grundstücke FlNr. 295/6 und 295/7 legt der Bebauungsplan Nr. 30 die Bebauung fest. Eine Überplanung des östlichen Hangbereichs ist desha b entbehrlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Umgriff des Bebauungsplanes Grünzug Weinleite, wie aufgezeigt, um die östliche Hangkante zu reduzieren.
Der Bebauungsplan ist für folgende Grundstücke aufzustellen:
258/2, 258/5, 270T, 276T, 277T, 277/1T, 276/2T, 282, 286/3, 284T, Gmkg. Ebersberg

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [m6]:

Parkplatz an der Südseite des Landratsamtes;
Hier: Beschilderung als Einbahnstraße und Einrichtung einer Kurzparkzone

öffentlich

Bereits im Oktober 2000 fand im Landratsamt Ebersberg eine Besprechung bezüglich der Verkehrsregelung nach dem Umbau des alten Kuhstallgebäudes und der Landratsamts-erweiterung statt. An dieser Besprechung nahmen Vertreter des Landratsamtes, des Straßenbauamtes München, der PI Ebersberg, der Ro-Bau Projektierungs GmbH und der Stadt Ebersberg teil.

Damals vereinbarte man folgendes:
Nach dem Umbau des alten Kuhstalles und dem Bau der Landratsamtserweiterung soll das erhöhte Verkehrsaufkommen teilweise über den LRA-Parkplatz zur Eichthalstraße abgeleitet werden.
Man einigte sich bereits damals auf eine Beschilderung als Einbahnstraße.

Mittlerweile sind Kuhstallumbau und Landratsamtserweiterung abgeschlossen. Das Landratsamt bat Anfang September diesen Jahres um Beschilderung des LRA-Vorplatzes als Einbahnstraße in Richtung Eichthalstraße und um Einrichtung von Kurzparkplätzen entlang der Südseite des LRA-Vorplatzes.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Beschilderung als Einbahnstraße aus folgenden Gründen befürwortet:
- Aufgrund parkender Fahrzeuge ist Gegenverkehr derzeit sehr problematisch.
- Der innerörtliche Einbahnstraßenring wird durch die beantragte Regelung entlastet.
- Das Abkürzen über den Vorplatz, um schneller auf die Dr.-Wintrich-Straße auffahren zu können, wird unterbunden.

Die Verwaltung empfahl jedoch, Radfahrer von der Einbahnregelung auszunehmen.
Gemäß § 5 b Abs. 1 des Straßenverkehrsgesetzes trägt die Kosten für die Verkehrszeichen und die Markierung der Parkplätze der Grundstückseigentümer (Landkreis Ebersberg). Die Aufstellung der Verkehrszeichen übernimmt der städtische Bauhof.

Stadtrat Berberich plädierte für den Bau eines Gehweges entlang der Nordseite des LRA-Vorplatzes. Dieser Vorschlag fand jedoch nicht die Zustimmung der anderen Stadträte, da entlang der Dr.-Wintrich-Straße bereits ein Gehweg vorhanden ist. Auch müsste beim Bau eines Gehweges der LRA-Vorplatz aus dem verkehrsberuhigten Bereich, der einen niveaugleichen Ausbau fordert, herausgenommen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Beschilderung des LRA-Vorplatzes als Einbahnstraße, ausgenommen Radfahrer, sowie die Einrichtung einer Kurzparkzone entlang der Südseite.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [m7]:

Innenhof im Klosterbauhof;
Vergabe der Pflasterarbeiten

öffentlich

StR Schuder nimmt wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teil.
Stadtbaumeister Wiedeck erläutert den zielführenden Ablauf:
Im Technischen Ausschuss vom 04.05.04 wurde der Entwurf des Plankreises mit folgendem Inhalt beschlossen:
Es wird gebrauchtes Granit-Kleinsteinpflaster in geringem Gefälle verlegt. Es soll eine einheitliche Fläche mit möglichst vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden. In Randbereichen und zum Ausgleichen von Höhenunterschieden werden auslaufende Stufen zum Teil als Sitzstufen und eine Rampe konzipiert.
Der Ausarbeitung eines Leistungsverzeichnisses ging eine überschlägige Kostenschätzung voraus, die sich auf 169.000 € belief.
Die Submission der öffentlichen Ausschreibung wurde am 15.09.2004 durchgeführt. Es wurden von 16 angeforderten Leistungsverzeichnissen 10 Angebote abgegeben. Die Angebotssummen befinden sich in einem Rahmen von 220.000 € bis 295.000 €.
Das federführende Landschaftsarchitektur-Büro Heintz empfiehlt nach Prüfung die Arbeiten an die Firma „Der Garten und mehr GmbH“ mit der Angebotssumme 223.796,63 € zu vergeben. Die Erlaubnis zum vorzeitigen Baubeginn durch die Regierung von Oberbayern liegt vor.
Die Finanzierung ist gesichert: Mit der Zahlung von jeweils 35.000 € durch das Landratsamt, die Erbengemeinschaft Otter/Wamsler und die Klosterbauhof GmbH ergeben sich 105.000 €. Der Eigenanteil der Stadt Ebersberg beträgt 113.000 €; dieser Betrag ist im laufenden Haushalt eingestellt. Der Höhe des Zuschusses der Städtebauförderung ist noch nicht endgültig geklärt.
Des weiteren noch zu klären sind die Kosten der Ausstattung für Veranstaltungen. Hierzu ist derzeit ein Konzept in Ausarbeitung, das im Arbeitskreis Innenhof vorgelegt und diskutiert wird.

StR Berberich forderte die fehlende baurechtliche Genehmigung mit Verweis auf die Bayerische Bauordnung und die erforderliche Bebauungsplanänderung. Bgm. Brilmayer wies die Forderung zurück und verwies auf diesbezügliche Klärung mit dem Landratsamt.
(Anmerkung der Verwaltung: Es handelt sich um die Herstellung von Anlagen des öffentlichen Verkehrs im Sinne des Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO; somit ist ein Antrag nicht erforderlich.)

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Pflasterarbeiten an die Firma „der Garten und mehr" mit der Angebotssumme von 223.796,63 € zu vergeben.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [m8]:

Wünsche und Anfragen
öffentlich

Stadtrat Berberich kritisierte den Kreisel in der Schwabener Straße, der einen äußerst ungepflegten Eindruck erweckt. Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass Herr Wendt von der städtischen Gärtnerei bereits angewiesen wurde, entsprechende Maßnahmen zur Verschönerung des Erscheinungsbildes zu veranlassen.

Stadträtin Hülser erwähnte, dass in den Gehweg an der Nordseite der Münchener Straße Sträucher aus dem Grundstück der Kreisklinik hineinwachsen. Hierdurch werden Passanten behindert.
Die Verwaltung wird die Kreisklinik auffordern, die in den Gehweg hineingewachsenen Hecken zurückzuschneiden.

Stadtrat Nagler berichtete, dass sich auf der Gemeindestraße von Oberndorf nach Rinding in der ersten Kurve vor dem Wald ein Unfall ereignete. Er bat zu prüfen, ob hier die Aufstellung von Verkehrszeichen (Geschwindigkeitsbegrenzung oder/und gefährliche Kurve) sinnvoll wäre.
Die Verwaltung wird die Aufstellung entsprechender Verkehrszeichen unter Beteiligung der PI Ebersberg prüfen.

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der Sitzung: 20.10 Uhr

Es folgte ein nicht öffentlicher Teil.

Ebersberg, den 08.10.2004

Sitzungsleiter
1. Bgm. Brilmayer

Schriftführer/in

Fischer (TOP 1-5 u. 7)

Weisheit (TOP 6 u. 8)