NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ORTSBESICHTIGUNG UND ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 04.04.2006

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer (ab 19.04Uhr) sowie die StR Abinger (f. StR Schuder), Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Ried, und Riedl.

Entschuldigt fehlten die Stadträte Berberich und Schuder.

Als Zuhörer nahm stellv. Bgmin Anhalt teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fr. Fischer, Hr. Weisheit

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

Lfd.-Nr. 01
Ortsbesichtigung

Kommentar [M1]:

[redacted]
Versetzen eines Gartenzaunes um 15 m nach Süden auf den Grundstücken 1794/11, -/14, 1788 und 1792, Gmkg. Ebersberg, Großvenedigerstr. 1-7

öffentlich

Am 14.02.06 wurde vom Technischen Ausschuss das Einvernehmen lediglich für ein Versetzen des Zaunes um 10 m, wie beim östlichen Grundstück erteilt. Anlässlich einer Besprechung führten die Antragsteller aus, dass alle 5 Grundstücke gemeinsam erworben wurden, für die Besitzer des östlichen Eckgrundstücks jedoch eine Tiefe von 10 m ausreichte. Beim einberufenen Ortstermin konnten sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses davon überzeugen, dass die beiden unterschiedlichen Tiefen in Natur nicht störend in Erscheinung treten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB, Außenbereich beurteilt wird, durch die Einfriedung kein Baurecht entsteht und des Weiteren keine Garten- bzw. Gerätehäuser zulässig sind. Der Zaun soll wie im Bestand sockellos mit einer Höhe von 1,0 m ausgeführt werden.
Unter diesen Vorgaben wird empfohlen dem Antrag das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 7 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag zum Versetzen des Zaunes um 15 m nach Süden unter den vorgetragenen Vorgaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beginn des Ortstermins: 18.30 Uhr
Ende des Ortstermins: 18.50 Uhr

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Neubau eines EFH mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 3043, Gmkg. Ebersberg am Praetoriusbogen 7

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 156 und 156.1 Friedenseiche V. Durch die Errichtung eines Wintergartens an der Südseite ist eine Befreiung erforderlich, da der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche unterschritten wird. Laut Festsetzung muss dieser mindestens 5,0 m betragen, im Bauantrag beträgt er an der geringsten Stelle 4,0 m.
Der Befreiung kann zugestimmt werden, da durch die südlich angrenzende Erschließungsstraße nur zwei Doppelhaushälften (Südost) angefahren werden und somit keine Haupterschließung stattfindet.
Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es bestehen keine städtebaulichen Bedenken und nachbarschützende Belange werden nicht beeinträchtigt.
Es wird empfohlen der Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 7 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

26. FNP-Änderung – Kiesabbauflächen
Vorstellung der Entwurfsplanung

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde von Herrn Steinert und Frau Waupke (beide vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) vorgestellt.
Herr Steinert erinnerte, dass ein Antrag auf Kiesabbau östlich der Schwabener Straße aus dem Jahre 2004 Anlass für die Einleitung des 26. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens war. Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB können bestimmte Vorhaben nur auf die Bereiche begrenzt werden, für die Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen sind. Solche Vorhaben sind an anderer Stelle nicht zulässig.
Der Regionalplan sieht eine Vorrangfläche Nr. 300 für Kiesabbau östlich der Hohenlindener Straße, Nähe Schafweide vor. Des Weiteren sind im Regionalplan die Vorbehaltsflächen Nr. 30 und 31 für Kiesabbau in Dieding und Aepfelkam vorgesehen.
Die Flächen in Dieding und Aepfelkam sind bereits genehmigt. Bei einer Darstellung im Flächennutzungsplan wären keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der Schafweide existiert eine Kiesaufbereitungsanlage, die bis zum Jahre 2025 genehmigt ist. Danach müsste wieder aufgeforstet werden.
Südlich der Mülldeponie des Landkreises könnte eine Fläche für den Kiesabbau dargestellt werden, die im Wesentlichen der Vorrangfläche 300 des Regionalplanes entspräche. Eine Überschreitung der Vorrangfläche ist damit zu rechtfertigen, dass diese im Regionalplan in einem sehr großen Maßstab dargestellt ist und nur bedingt auf den wesentlich kleineren Maßstab des Flächennutzungsplanes übertragen werden kann. Des Weiteren ist es sinnvoll, wenn sich die Ausweisung der Flächen an den tatsächlichen Grundstücksgrenzen orientiert, da der Kiesgrubenbetreiber im Regelfall nur komplette Grundstücke zum Ausbeutungszwecke erwerben kann.
Es wird vorgeschlagen, die Grundstücke FlNr. 1186/1, 1187/2, 1188 bis 1191 und 1116 der Gemarkung Ebersberg sowie die Grundstücke FlNr. 3286 bis 3289 der Gemarkung Oberndorf im Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg als Flächen für den Kiesabbau

darzustellen. Das Ausbeutungspotenzial dieser Flächen würde den Kiesbedarf für 12 bis 15 Jahre decken.
Unabhängig von der Erweiterung der Kiesabbauflächen könnte auf den Grundstücken FlNr. 3294 und 3295 der Gemarkung Oberndorf ein Sondergebiet „Kiesaufbereitung“ dargestellt werden. Dies würde bedeuten, dass die Kiesaufbereitungsanlage über den bis zum Jahre 2025 genehmigten Zeitraum hinaus betrieben werden kann. Die Stadt würde sich aber auch auf unabsehbare Zeit auf einen Kiesabbau und dessen Aufbereitung in diesem Bereich binden. Falls die Stadt ein Sondergebiet „Kiesaufbereitung“ ausweisen würde, müsste ein Ausgleich geschaffen werden. Es würde eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich werden.

Bgm. Brilmayer fasste zusammen, dass über 2 Punkte entschieden werden müsste. Zum einen wäre dies die Erweiterung der Fläche für Kiesabbau und zum anderen die Darstellung eines Sondergebietes „Kiesaufbereitungsanlage“.

Die Mitglieder des TA diskutierten anschließend die Auswirkungen der zu treffenden Entscheidungen. Bei der vorgeschlagenen Erweiterung der Kiesabbauflächen würde die Genehmigungsdauer der Kiesaufbereitungsanlage ausreichen, um die Bodenschätze in diesen neuen Flächen auszuschöpfen. Bei der zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebietes wäre die Stadt und auch ein künftiger Stadtrat für immer an diese Entscheidung gebunden. Die Mitglieder des TA waren sich einig, sich nur für einen überschaubaren Zeitraum diesbezüglich binden zu wollen und sprachen sich deshalb gegen die Ausweisung des Sondergebietes aus.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeitete Planung i.d.F.v. 04.04.06 zu bestätigen.
Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen sprach sich der Technische Ausschuss gegen die Ausweisung eines Sondergebietes zur Kiesaufbereitung aus.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Antrag auf Kiesabbau und Wiederverfüllung, FlNr. 1190 u. 1191 Gmkg. Ebersberg, An der Schafweide

öffentlich

Auf den Grundstücken FlNr. 1190 und 1191, Gmkg. Ebersberg, sollen bis zum Jahre 2009 insgesamt 200.000 cbm Kies abgebaut werden. Dies entspricht etwa 50.000 cbm pro Jahr.
Die Wiederverfüllung soll im Jahre 2012 abgeschlossen sein.
Die Abbaufläche liegt innerhalb des im Rahmen der 26. Flächennutzungsplanänderung künftig als Fläche für den Kiesabbau dargestellten Bereiches.
Bauplanungsrechtlich handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da das Vorhaben einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. Die Anfahrt erfolgt über die Thailinger Straße, das firmeneigene Betriebsgelände und die nicht ausgebauten öff. Feld- und Waldwege auf den FlNr. 3290 und 3291, Gmkg. Oberndorf.
Sollten auf den öffentlichen Feld- und Waldwegen Schäden durch den Kiestransport entstehen, sind diese zu beheben.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen stimmte der TA dem beantragten Vorhaben zu.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Kreisklinik Ebersberg; (Anlage 1 - 11)
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Pf.-Guggetzer-Straße im Bereich der Grundstücke FlNr. 841/2 und 842/3 Gmkg. Ebersberg zur Errichtung eines Parkdecks

öffentlich

Die Architekten Herr Gangkofer und Herr Fink stellten die Planungsgrundlage zur Errichtung eines Parkdecks vor. Auf drei versetzten Ebenen sollen 217 Stellplätze errichtet werden. Das natürliche Gefälle ermöglicht eine unterirdische Split-Level–Plattform, so dass die sichtbare Umfassungswand mit einer Attika als Brüstung an jeder Stelle nur 3,00 m beträgt.
Des weiteren wurde, wie von der Stadt Ebersberg gefordert ein Stellplatz-Konzept vorgestellt. Es sind bisher 222 Stellplätze auf diversen Parkplätzen (164) und in der Tiefgarage (58) vorhanden. Der Stellplatzbedarf anhand der Richtwerte, gemäß MABl. 181 beträgt 210 Stellplätze, (1 St.Pl. / 3 Betten). Mit dem neu zu errichtenden Parkdeck und der vorhandenen Tiefgarage können 275 Stellplätze bereitgestellt werden.
Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus - dargestellt.
StR Ried wünscht vor Verfahrensbeginn einen Ortstermin durchzuführen, da es sich hier um ein sensibles Gebiet handelt. Die Größe des Bauwerks sollte mittels einer Absteckung erkennbar sein. StR Mühlfenzl plädiert für vernünftiges Parken vor Ort, da durch das geplante Parkhaus die Nachbarn weniger belastet werden, als durch den derzeitigen Suchverkehr. StRin Platzer wünscht attraktives Parken unter gestalterischer Einbeziehung der Umgebung.
Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohnehin alle baulichen und gestalterischen Details dezidiert vorab geklärt und erarbeitet sein müssen, wird empfohlen auf der Grundlage der vorgestellten Planung den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fassen. Bgm Brilmayer empfiehlt einen Ortstermin im Rahmen des Verfahrens anzuberaumen.

Mit 7 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Parkdeck Kreisklinik zu fassen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Aldi GmbH & Co KG;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 – Gewerbepark - zur Erweiterung des Auslieferungslagers;
hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 49.2 – ALDI-Lagererweiterung

öffentlich

Aufgrund akuter Flächenprobleme beabsichtigt Firma Aldi eine Lagererweiterung an der Nordost-Seite des bestehenden Logistik-Centers. Bei einer Besprechung wurde vom Landratsamt Zustimmung signalisiert und eine Änderung des Bebauungsplanes gefordert, da durch die Maßnahme Ausgleichsflächen erforderlich sind. Die Erweiterung an dieser Stelle ist sinnvoll. Die Realisierung des Vorhabens wird in zwei Bauabschnitten mit jeweils halben Flächen erfolgen, der Bauraum wird über die gesamte Fläche festgesetzt. Es wird empfohlen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 49.2 – Aldi-Lagererweiterung zu fassen. Die Firma Aldi wird mit der Stadt Ebersberg einen Kostenübernahmevertrag schließen und somit alle anfallenden Kosten übernehmen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 49.2 – Aldi-Lagererweiterung zu fassen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V (Nr. 156.2)
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

a) In der 2. Änderung erfolgte die Anhebung der Bezugshöhe für die Hausgruppe Josef-Brendle-Straße 10–16 um 0,5 m, von der bisherigen Bezugshöhe 575,00 müNN auf 575,50 müNN. Dies war erforderlich, da der ursprüngliche Fertigfußboden unter der Oberkante des Garagendaches beim südlichen Eckhaus zu liegen käme und durch den nur 50 cm betragenden Abstand von Haus zu Garage die Ableitung des Regenwassers nicht beabsichtigte Probleme hervorgerufen hätte. Die umliegenden Hausgruppen Josef-Brendle-Straße 4 – 8 und Hans-Sponholz-Anger 32–36 befinden sich in ausreichender Entfernung (13 bis 22 m). Die ortsplanerische Absicht einer Höhenstaffelung ist durch die neue Bezugshöhe nach wie vor erfüllt. Durch die Änderung sind weder öffentliche Belange noch schutzwürdige nachbarliche Interessen berührt.
Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind keine Anregungen erfolgt.

b) Da keine Anregungen erfolgt sind wird empfohlen den Satzungsbeschluss zu fassen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 – Friedenseiche V Nr. 156.2 als Satzung.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158 – Gmaind Nordost II;
Satzungsbeschluss

öffentlich

Bereits in der Sitzung am 14.12.2004 hat der TA den Satzungsbeschluss gefasst. Der erforderliche Durchführungsvertrag wurde jedoch erst heute unterzeichnet. Aus formalen Gründen ist deshalb der Satzungsbeschluss vom 14.12.2004 aufzuheben und neu zu fassen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Satzungsbeschluss vom 14.12.2004 aufzuheben.

Einstimmig mit 8:0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 158 – Gmaind Nordost II i.d.F. vom 14.12.2004 als Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung i.d.F. vom 18.2.2005, die dem TA-Beschluss vom 14.12.2004 entspricht, beigegeben.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Remondis Industrie Service GmbH & Co. KG;
Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke FlNr. 1193 /1 u. -/2, Gmkg. Ebersberg zur Ausweisung eines Sondergebietes „Zwischenlagerung und Behandlung von Sonderabfällen“

öffentlich

Kommentar [M10]:

Die Grundstücke FlNr. 1193/1 und 1193/2 Gmkg. Ebersberg an der Schafweide sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Versorgungsanlage“, mit dem Planzeichen „Abfall“ und dem Rekultivierungsziel „Sukzessionsfläche“ ausgewiesen. Ferner ist das Gebiet mit der Bezeichnung „Abfallentsorgungszentrum des Landkreises Ebersberg – Mülldeponie“ versehen. Zwischenzeitlich unterhält die Firma Remondis dort ein genehmigtes Zwischenlager für Problemabfall. Es werden dort sämtliche Problemabfälle, wie Farben, Lacke, Lösungsmittel, etc. gesammelt und logistisch weiterbearbeitet um dann an endgültige und geeignete Entsorgungslager abtransportiert zu werden. Dies findet derzeit im offenen Entladehof des Landkreises statt.
Die Firma Remondis beabsichtigt im ersten Drittel der Halle die Aufbereitung des Problemabfalls zu betreiben (Vermengung mit Sägemehl und Konfektionierung des Gemenges). In diesem Zusammenhang soll Remondis um Auskunft gebeten werden, wie die verbleibende Lagerfläche zukünftig genutzt wird. Anfallende Dämpfe durch Lösungsmittel werden über eine Abgasreinigungsanlage behandelt. Die hierzu erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigung wird nach Rücksprache mit der Unteren Immissionschutzbehörde in Aussicht gestellt, da durch eine Vorprüfung die Werte eingehalten werden.
Nach Auskunft wird mit zwei LKW’s pro Tag gerechnet.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch die Vergrößerung der Fläche und die Änderung der Nutzung erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung ist sinnvoll und im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur vernünftig.
Im Technischen Ausschuss herrschte Einigkeit darüber, die Vergrößerung der Fläche mit der beantragten Nutzung zu ermöglichen, allerdings in Verbindung mit der Forderung, kein Endlager, sondern wie bisher ein Zwischenlager zu betreiben.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen den Flächennutzungsplan, bisher Abfallentsorgungszentrum des Landkreises – Mülldeponie in Sondergebiet „Zwischenlagerung und Behandlung von Sonderabfällen“ zu ändern.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Zwischenlagerung und Behandlung von Sonderabfällen zu fassen.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M11]:

Wünsche und Anfragen;

öffentlich

Stadtrat Mühlfenzl schlug vor, auf der St 2080 im Bereich des Kapser Berges anstatt der durchgezogenen Mittellinie ein Überholverbot mittels Verkehrsschild anzuordnen. Bei der derzeit vorhandenen Trennlinie dürften noch nicht mal Radfahrer überholt werden.
Die Stadtverwaltung wird diesen Vorschlag den zuständigen Behörden unterbreiten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21:00 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1,2, 5-9 u. 12

Weisheit (TOP 3,4, 10 u. 11)
Schriftführer

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil