NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 20.07.2004

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl (ab19.20 Uhr), Nagler, Ried, Riedl, und Schuder.

Als Zuhörer nahmen teil: 2.Bgmin. Anhalt (ab 19.25 Uhr) und StRin Hülser

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fr. Fischer (TOP 1-9), Hr. Deierling (TOP 11 – 15) und Hr. Wiedeck (TOP 10 und 16 – 19b)

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

Frau Rupprecht, TOP 9, wurde ein Rederecht vor Behandlung der Tagesordnung gewährt.

Frau Rupprecht beantragt die Aufstellung eines Imbissstandes auf FlNr. 1079, Gewerbepark Nordost I. Sie legte ihre derzeitige Geschäftssituation dar und appellierte an die Mitglieder des Technischen Ausschusses ihr Anliegen positiv zu bescheiden.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [m1]:

[redacted]
Vorbescheid zum Einbau von 2 Wohneinheiten ins Anwesen Egglsee 10, FlNr. 1334, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Es werden zwei zusätzliche Wohneinheiten errichtet, eine Wohneinheit ist im Bestand. Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig nach § 35 Abs. 4 Nr.1 BauGB.
Das Einvernehmen wird empfohlen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen.

StR Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [v2]:

[redacted]
Errichtung eines Büroraumes in Holzkonstruktion auf bestehender Garage, FlNr. 828/6, Gmkg. Ebersberg, Von-Scala-Str. 16

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 17. Für die Aufstockung der bestehenden Garage ist eine Befreiung erforderlich, da sie sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet. Anzumerken ist, dass bereits für die Garage eine Befreiung erteilt wurde. Durch die Maßnahmen entfällt ein Stellplatz, der noch nachgewiesen, bzw. abgelöst werden muss. Städtebaulich ist das Vorhaben vorstellbar und planungsrechtlich steht nichts entgegen.
Die Verwaltung empfiehlt die Befreiung, sowie das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu und erteilte das Einvernehmen.

Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [v3]:

[redacted]
Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück FlNr. 804/8+7, Gmkg. Eberberg. Dr.-Wintrich-Str. 13

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 146.
Es ist eine isolierte Befreiung erforderlich, da für das Gartenhaus kein Bauraum festgesetzt ist. Vom Technischen Ausschuss wurde in den letzten Sitzungen bei den Beratungen von zwei ähnlich gelagerten Vorhaben im vorliegenden Bebauungsplan beschlossen, dass die Vorgartenzonen von jeglicher Bebauung freigehalten werden müssen.
Im vorliegenden Fall wäre eine Befreiung möglich, da hier an ein bestehendes Trafogebäude angebaut wird und somit kein Präzedenzfall vorliegt.
Die Befreiung sollte allerdings nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass das Gerätehaus in Ausmaß und Gestaltung, Fassade und Dach, an das vorhandene Trafohaus angepasst wird und eine Einheit bildet.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die erforderliche Befreiung und das Einvernehmen ab.
Es wird eine Befreiung in Aussicht gestellt, wenn das Gerätehaus in Ausmaß und Optik an das bestehende Trafohaus angebaut wird und mit diesem eine Einheit darstellt.

Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [v4]:

[redacted]
Errichtung einer Schauwerbeanlage und von Verkehrshinweisschildern auf den Grundstücken FlNr.170/3 und 173/3, Gmkg. Ebersberg, Raiffeisenstr. 1

öffentlich

Dieser Antrag wurde bereits nach GO an das Landratsamt Ebersberg weitergeleitet.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [v5]:

[redacted]
Errichtung eines Außenklimastalles auf dem Grundstück FlNr. 639/1, Gmkg. Oberndorf, Traxl 16

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, es stellt eine landwirtschaftliche Erweiterung dar und ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.
Das Landratsamt wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsfläche zum bestehenden Gebäude im Norden nicht eingehalten ist, sie beträgt 5,50 m anstatt 6,00 m.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen.

Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [v6]:

[redacted];
Anbau an bestehendes Wohngebäude, FlNr. 1887, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 7

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB beurteilt. Die Erweiterung ist angemessen, im Erdgeschoss wird eine Doppelgarage und im Obergeschoss werden zwei Kinderzimmer angebaut. Ortplanerisch ist das Vorhaben vorstellbar.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen.

Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [v7]:

[redacted]
Einbau, Umbau und Erweiterung einer Wohnung sowie Anbau eines Kellers am Anwesen Vorderegglburg 3, FlNr. 2362, Gmkg. Eberberg

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 148.
Im Sinne des § 35 Nr. 2 BauGB handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Die zwei bestehenden Wohneinheiten werden durch Umbau der Nebenräume, sowie der Garage um eine Wohneinheit erweitert. Das Kellergeschoss wird nach Süden vergrößert. Es sind vier Garagen vorhanden, ein noch erforderlicher Stellplatz wird nachgewiesen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen, unter dem Vorbehalt, dass ein Stellplatz noch nachgewiesen wird.

Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [v8]:

[redacted]
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FlNr. 2863, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 11

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 45. Für die Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenzen ist eine isolierte Befreiung erforderlich. Durch die Grenzbebauung entstehen bei der Ausfahrt Sichtprobleme.
Die erforderliche Befreiung kann empfohlen werden unter der Voraussetzung, dass auf dem eigenen Grundstück eine Wendemöglichkeit eingerichtet wird, um so das Befahren problemlos zu ermöglichen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu und erteilte das Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass auf dem eigenen Grundstück eine Wendemöglichkeit eingerichtet wird, um so das Befahren problemlos zu ermöglichen.

Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [v9]:

[redacted]
Aufstellung eines Imbissstandes auf dem Grundstück FlNr. 1079, Gmkg. Ebersberg, Gewerbepark Nordost 1

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 161.
Laut Festsetzung sind keine baulichen Anlagen zulässig.
Für den Imbissstand ist eine Befreiung erforderlich, durch die die Grundzüge der Planung berührt werden.
Des weiteren besteht keine Zufahrt und es wird auch keine Möglichkeit einer Zufahrt vom Kreisverkehr aus gegeben sein. Genehmigt durch das Straßenbauamt ist nur eine Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr.
Die Verwaltung empfiehlt die Befreiung nicht zu erteilen.
Stadtrat Schuder bat die Verwaltung zu prüfen, ob nicht an einer anderen geeigneten Stelle im Gewerbegebiet, z. B. weiter südlich die Aufstellung eines Imbissstandes möglich wäre, falls dies von der Antragstellerin gewünscht wird.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die erforderliche Befreiung und das Einvernehmen ab und schloss sich der Bitte von StR Schuder an die Verwaltung an, einen geeigneten Standort im Gewerbegebiet zu prüfen.
Stadtrat Mühlfenzl war während dieses Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

Ab TOP 10 war Stadtrat Mühlfenzl anwesend.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [v10]:

[redacted]
Vorbescheid zur Genehmigung von Kiesabbau auf dem Grundstück FlNr. 1234, Gmkg. Ebersberg, Nähe St 2080, Höhe östl. Waldrand

öffentlich

Das 1,8 ha große Wiesengrundstück liegt am nördlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe der St 2080.

Beantragt wird Kiesabbau mit anschließender Hinterfüllung in 3 Abschnitten zu je 55.000 cbm. Die Abbausohle gründet 15 m unter GOK und liegt damit 2 m über dem Grundwasserhorizont. Für die Hinterfüllung wird nur grundwasserunschädliches Material zugelassen.
Mit dem Abbau soll zum Jahresende 2004 begonnen werden. Der Abbauzeitraum endet 2018, der Abschluss der Rekultivierung ist für 2021 geplant.

Die Andienung der Kiesgrube erfolgt ausschließlich über die St 2080, wobei für die Linksabbieger eine separate Spur geschaffen wird. Das städt. Geräumt FlNr. 1192 wird zu Lasten der FlNr. 1154 auf 6,5 m verbreitert.

Inwieweit der beantragte Kiesabbau nach § 35(1) BauGB privilegiert ist, prüft das Landratsamt.
Nachdem der beantragte Kiesabbau jedoch weit außerhalb der Kiesabbaurahmenfläche liegt, die St 2080 und das Stadtgebiet Ebersberg durch Schwerlastverkehr zusätzlich belastet wird und der geplante Abbau nicht der örtlichen Bedarfsdeckung dient, scheint eine Zustimmung aus städt. Sicht mehr als fraglich.

Nach Diskussion der vorgetragenen Argumente beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, den Vorbescheidsantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [v11]:

Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 163 – Neuhausen;
hier: Einstellung des Verfahrens

öffentlich

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.05.2004 wurde die Aufstellung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung für Neuhausen beschlossen. Dabei war jedoch noch nicht klar, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung vorliegen.
Zwischenzeitlich wurde dies vom Landratsamt mit dem Ergebnis geprüft, dass Neuhausen überwiegend landwirtschaftlich geprägt und keine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungs-satzung sind daher nicht gegeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Verfahren einzustellen.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [v12]:

Außenbereichslückenfüllungssatzung - Siegersdorf - Nr. 160;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) weiteres Verfahren

öffentlich

Entsprechend dem Beschluss des Technischen Ausschusses vom 04.05.2004 wurde zwischenzeitlich das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichslückenfüllungssatzung durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung vom 11.06.04 bis einschl. 12.07.04 wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Bei der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.07.2004

Aus bau- und immissionsschutzfachlicher Sicht wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde bittet im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren um die Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt, Schreiben vom 25.06.04

1. Das Gesundheitsamt fordert den Anschluss der künftigen Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung der Stadt.
   Der Planer der Hausinstallation sollte mit der Stadt zur Auswahl eines geeigneten Werkstoffs Kontakt aufnehmen. Dabei ist besonders auf den pH-Wert, den TOC-Gehalt und die Nitratwerte des Wassers. zu achten Die Hausinstallationen müssen den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen und nach DIN 1988 ausgeführt werden.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss zu bestätigen, dass die künftigen Bauflächen an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt angeschlossen werden können. Die weiteren Forderungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht satzungsrelevant. Hinsichtlich der Ausführungen der Hausinstallationen enthält die Wasserabgabesatzung entsprechende Vorschriften.

2. Hier wird eine Beseitigung der Abwässer über eine 3-Kammer-Versitzgrube gefordert. Dazu wird auf das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 20.06.04 verwiesen, wonach die anfallenden Schmutzwässer durch eine mechanisch-biologische Kleinkläranlage zu reinigen sind, nachdem entsprechend dem Abwasserkonzeptplan der Stadt ein Kanalanschluss nicht geplant ist.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zur Kenntnis zu nehmen.

3. Die Forderung, feste Abfallstoffe hygienisch und wasserrechtlich unbedenklich sowie auch evtl. anfallenden gewerblichen Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen ist durch die Müllabfuhr gewährleistet. Die Entsorgung evtl. anfallenden gewerblichen Sondermülls kann nicht durch Festsetzungen in der Satzung geregelt werden.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Forderungen als erledigt zu betrachten.

4. Bei der Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass keine stark emittierende Betriebe zugelassen werden.
   Diese Forderung ist im Einzelfall bei der Vorlage des jeweiligen Bauantrages von den zuständigen Behörden zu prüfen.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Anregung als erledigt zu betrachten.

5. Das Gesundheitsamt teilt mit, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine Altlasten bekannt sind.

6. Hier wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Geruch- und Lärmbelästigungen gerechnet werden muss.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zur Kenntnis zu nehmen.

Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 29.06.2004

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Einwände erhoben wenn die Bauvorhaben an die städtische Wasserversorgungsanlage angeschlossen und die anfallenden Schmutzwässer durch mechanisch- biologische Kleinkläranlagen entsprechend gereinigt werden.

Hierzu wird auf die Stellungnahme des Gesundheitsamtes verwiesen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss zu bestätigen, dass die künftigen Bauflächen an die städtische Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden können. Die Schmutzwasserbeseitigung wird im Zug des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständigen Behörden geregelt.

Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.07.2004

Die Gemeinde Steinhöring bittet um entsprechende Rückhaltemaßnahmen, sofern aus dem Gebiet Oberflächenwasser in die Ebrach abgeleitet wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stellte der Technische Ausschuss klar, dass eine Ableitung von Oberflächenwasser in die Ebrach aus den künftigen Baugrundstücken nicht geplant ist.

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass die Verträge nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ in Kürze abgeschlossen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Außenbereichslückenfüllungssatzung- Siegersdorf - Nr. 160 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung erst dann wirksam zu machen, wenn die Verträge nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ unterzeichnet sind.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [v13]:

Außenbereichslückenfüllungssatzung Rinding 121.1
hier: Antrag auf Eintrag eines weiteren Baufensters

öffentlich

Herr Johann Gressierer beantragt als Eigentümer des Grundstückes FlNr. 1394, Gmkg. Oberndorf die Eintragung eines sogenannten Baufensters.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichslückenfüllungssatzung Rinding Nr. 121.1. Die Eintragung eines Baufensters ist daher aus ortsplanerischen Sicht unproblematisch. Zur gesicherten Erschließung ist eine Abtretung zur Verbreiterung der Ortsstraße erforderlich. Außerdem ist der übliche Einheimischen-Vertrag nach dem sogenannten „Rindiger Modell“ abzuschließen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Änderungsverfahren unter folgenden Bedingungen einzuleiten:

a) die erforderliche Grundabtretung zur Verbreiterung der Ortsstraße wird geleistet
b) *der Einheimischen-Vertrag nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ wird abgeschlossen*

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [v14]:

Bebauungsplan – südlich der Kolpingstraße – Nr. 151;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) weiteres Verfahren

öffentlich

Die vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.06.04 bis einschl. 05.07.04 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.06.2004

Es wird mitgeteilt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung dann nicht entgegen steht, wenn den Belangen des Lärm- und Erschütterungsschutzes Rechnung getragen wird.

Hierzu wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Ebersberg - Untere Immissionsschutzbehörde – verwiesen.

Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 02.07.2004

Seitens des Regionalen Planungsverbandes werden keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet.

Die Bahn – DB Netz AG, Schreiben vom 05.07.2004

Im o.g. Schreiben teilt die Bahn mit, dass mittelfristig ein zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecke zwischen Grafing und Ebersberg geplant sei. Eine konkrete Trassierung des zweiten Gleises sowie der damit verbundene Flächenverbrauch könne derzeit nicht angegeben werden, da die Vorplanungen noch nicht abgeschlossen seinen.

Es wird gebeten, einen entsprechenden Korridor freizuhalten und die Bayer. Eisenbahnges. mbH zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Bayer. Eisenbahngesellschaft mbH bestätigt, dass die Planung für den zweigleisigen Ausbau erst seit relativ kurzer Zeit laufen. Mit dem Ergebnis der Vorprüfung könne frühestens im 3. oder 4. Quartal 2004 gerechnet werden. Der übliche Achsabstand zum vorhandenen Gleis beträgt zwischen 4,50 und 5,00 m.

Anmerkung der Verwaltung:
Von der Planung der Bahn ist die im Bebauungsplan als WA 2 bezeichnete Baufläche betroffen. Zur Zeit beträgt der geringste Abstand zum bestehenden Gleiskörper kann 15 m. Sollte das künftige Gleis westlich des bestehenden Gleises vorgesehen werden, würde der Abstand nur mehr weniger als 10 m betragen. Dadurch ändern sich auch die Vorgaben des Schall- und Erschütterungsschutzes, die beim jetzigen Abstand knapp eingehalten werden können.

Bei der anschließenden Beratung war sich der Technische Ausschuss einig, dass die Errichtung eines zweiten Gleises, das die Vorraussetzung für die Einrichtung des 10-Minuten-Taktes, ist nicht gefährdet werden dürfe. Nach dem derzeit völlig unklar ist, welcher Korridor freigehalten werden muss, ist auch im Hinblick auf ein gesundes Wohnen die Bauflächenausweisung WA 2 in Frage zu stellen.

Nach eingehender Beratung beschloss de TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, auf Grund der durch die Bahn neugeschaffenen Sachlage an Stelle der bisher vorgesehenen Wohnbauflächenausweisung WA 2 eine Grünfläche festzusetzen.

Die übrigen Anregungen aus dem Schreiben der Bahn vom 05.07.2004 betreffend den Immissionsschutz, die künftigen Aus-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen, den Pflanzabstand, die Errichtung von Bauwerken, die Beleuchtung und Werbeflächen, die Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine, die Tag-, Trauf- und Abwasser sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Bauarbeiten in der Nähe der Bahn werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanung.

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.07.2004

A) Baufachliche Stellungnahme

Es wird angeraten, die Reihenhauszeile WA1 um 25° zu drehen, um den erwarteten Geländeanschnitten besser gerecht werden zu können und einer höhenmäßigen Aufsplitterung des Gesamtbaukörpers vorzubeugen.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag nicht zu folgen, da bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung eine intensive Überprüfung der möglichen Baukörperausrichtung erfolgt ist. Dabei hat sich die nun gewählte Lage der Baukörper als sehr günstig erwiesen.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Auf Grund des vorherigen Beschlusses, an Stelle des WA 2 eine Grünfläche auszuweisen, ist eine Behandlung der Stellungnahme, soweit sie sich auf das Gebiet WA 2 bezieht nicht mehr erforderlich.

Parameter Eisenbahnlärm:

Hier sind im Bereich des WA 1 keine Überschreitung der Beurteilungspegel gegeben.

Parameter Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen:

Ab einem Abstand von 13 m zu einem Gleis können die Anforderungen hinsichtlich der Erschütterungen und ab einem Abstand von 20 m die Anforderungen zu Sekundärluftschallimmissionen eingehalten werden. Somit sind für das WA 1 keine Auswirkungen gegeben.

Parameter elektromagnetische Felder:

Hier stellt die Unteren Immissionsschutzbehörde fest, dass die Anforderungen der 26. BimSchV eingehalten werden.

Parameter Lärm Abenteuerspielplatz:

Auf Grund der Betriebszeiten (Mo – Fr. 15 –18) ist nicht davon auszugehen, dass sich hierdurch Überschreitungen des Beurteilungspegelkriteriums ergeben.

Parameter Schallimmission aus dem Betrieb Fa. Lear

Bezgl. der Schallimmissionen aus dem Betrieb der Fa. Lear Corporation liegt ein Baugenehmigungsbescheid aus dem Jahr 1997 vor, in dem für die dem Betriebsgelände unmittelbar benachbarten Wohngebiete die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm gefordert wird (tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)).

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich für das Areal des Bebauungsplanes Nr. 151 keine unzulässig hohen Schallimmissionen aus dem Betrieb der Fa. Lear ergeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis zu nehmen. Änderungen des Bebauungsplanes sind dadurch nicht veranlasst.

C) Naturschutzfachliche Stellungnahme

zu 1.
Hier bittet die UNB um Ergänzung der textlichen Festsetzung 8.2 mit dem Ziel, dass eine Einfriedung und private Nutzung nicht möglich ist.

Anmerkung der Verwaltung:
Wie aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich, sind die Ausgleichsflächen zu gleich als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine private Nutzung sowie die Errichtung einer Einfriedung durch den Eigentümer ist daher ausgeschlossen. Der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten zusätzlichen Festsetzung bedarf es daher nicht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde nicht anzunehmen.

zu 2.
Unter Bezugnahme auf Art. 6a Abs. 4 BayNatschG ersucht das Landratsamt um Mitteilung, wie die Ausgleichsflächen und die festgesetzte Pflege gesichert werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Nach Festsetzung Nr. 8.8 sind die festgesetzten Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen zu pflegen und dauerhaft zu halten.
Der Bebauungsplan enthält in der Ziffer 8 unter anderem Festsetzungen über die Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen. Nachdem es sich, wie oben erwähnt, um öffentlich Grünflächen handelt, wird die Pflege und der Unterhalt auf die Stadt übergehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Frage als erledigt zu betrachten.

zu 3.
Hier empfiehlt die UNB die Obstbäume als Obsthochstämme festzusetzen.
Außerdem wird daraufhingewiesen, dass die festgesetzte Pflanzgröße bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm überzogen und zudem sehr teuer ist. es wird empfohlen, bei Obstbäumen keine Größe festzusetzen da die übliche Handelsware völlig ausreiche.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Empfehlung nachzukommen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

zu 4.
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde aufzugreifen und den Gehweg in der Ausgleichsfläche als „wassergebunden" festzusetzen.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt -, Schreiben vom 03.06.2004

Die Forderung des Gesundheitsamtes zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Sammelkläranlage der Stadt Ebersberg kann eingehalten werden.
Die festen Abfallstoffe werden im Rahmen der städtischen Müllabfuhr ordnungsgemäß beseitigt.
Weiter teilt das Gesundheitsamt mit, dass auf dem für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine Altlasten bekannt sind.

Zu dem Hinweis, dass unmittelbar an das künftige Baugebiet landwirtschaftliche Flächen angrenzen ist anzumerken, dass es sich hierbei lediglich um eine Wiese handelt, die keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Der außerdem ausgesprochenen Forderung des Gesundheitsamtes, die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ebersberg in das Verfahren einzuschalten, wurde bereits entsprochen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Stellungnahme als erledigt zu betrachten. Änderungen des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 29.06.2004

Es wird mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplan Einverständnis besteht, da die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt wurden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund des leichthängigen Geländes Hang- und Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher empfohlen, die Gebäudeteile im Boden dicht und auftriebssicher auszuführen.

Das Wasserwirtschaftsamt teilt außerdem mit, dass keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben vorhanden sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Hinweis zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:
Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Gebäudeteile im Boden sollten dicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 11.06.2004

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf können mit der bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Kolpingstraße erfüllt werden.

Die Forderungen zur Feuerwehrzufahrt und zum –zugang sind, soweit bauplanungsrechtlich von Belang sind, berücksichtig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Schreiben als erledigt zu betrachten.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben:

MVV München, Schreiben vom 16.06.2004
Kabel Deutschland, Schreiben vom 16.06.2004
Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 03.06.2004
Erdgas Südbayern, Schreiben vom 18.06.2004
E.on Bayern Schreiben vom 21.06.2004
Eisenbahn Bundesamt , Schreiben vom 14.06.2004

14 b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan mit Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowohl über die Behandlung ihrer Anregung als auch über die öffentliche Auslegung zu informieren.

Lfd.-Nr. 15

Kommentar [v15]:

20. FNP-Änderung – Bau- und Gartenmarkt -
hier: Ergänzung des Erläuterungsberichtes
erneuter Feststellungsbeschluss
öffentlich

Bei den bisherigen Überlegungen zum Hochwasserschutz wurde davon ausgegangen, dass nach der Verwirklichung von Hochwasserrückhaltemaßnahmen im Kleinmühl- und Kumpfmühlweiher eine Überschwemmung des künftigen Baumarktgeländes bei einem hundertjährlichen Hochwasser nicht mehr gegeben ist. Nach den nun vorliegenden Berechnungen ist eine Überschwemmung in diesem Bereich nur dann nicht gegeben, wenn die vorgesehene Renaturierung der Ebrach auf dem Grundstück FlNr. 555/3 vorgenommen wird und das vorhandene Gerinne der Ebrach bis zum Durchlass unter der Straße nach Oberndorf entsprechend vergrößert wird. Dazu ist auch eine Vergrößerung des Durchlasses bei der Brücke zur Kläranlage sowie unter der Straße nach Oberndorf erforderlich.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu berichtigen.

Einstimmig mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, den Erläuterungsbericht entsprechend anzupassen und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Erläuterungsbericht erneut festzustellen.

Kommentar [M16]: Geändert lt. StR-Beschluss v. 26.10.04, Top 5, (she. auch Prot. StR 30.11.04 – Anmerk. d. Verw.

Lfd.-Nr. 16

Kommentar [v17]:

Wasserleitung Weinleite;
Vergabe des Auftrages

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer beteiligte sich gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluss. Frau stellv. Bgmin. Anhalt übernahm die Sitzungsleitung.

Im Hinblick auf die sensiblen Ortsverhältnisse wurde die Verlegung von Haupt- und Hausanschlussleitungen im sog. Spülbohrverfahren beschränkt ausgeschrieben.

Von 8 zur Angebotsabgabe aufgeforderten Firmen haben 5 angeboten. Die Schwankungsbreite der Angebote liegt zwischen 164.000,-- und 219.000,-- €. Der vom Technischen Ausschuss am 27.05.2004 einstimmig nachgenehmigte Kostenrahmen belief sich auf 243.000,-- €.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote durch das IB Gruber-Buchecker ergibt sich folgender Sachstand:

- Das günstige Angebot stammt von der Firma Hans Held, Ebersberg.
- Der Formfehler im Angebot, wonach lt. Aussage Held die Bauleistung im eigenen Betrieb erbracht wird, im Anhang für das Spülbohrverfahren jedoch ein Subunternehmer benannt wird, ist für die Vergabe nicht relevant.
- Einwände eines Mitbieters, wonach ein Unterangebot vorläge bzw. die Vorgaben der VOB/B § 4(1) nicht eingehalten wären, sind nach Rücksprache mit der VOB-Stelle zurückzuweisen.

Das Angebot der Firma Hans Held mit brutto 164.258,55 € wird zur Vergabe empfohlen.

Mit 9 :0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss besagte Vergabe vorab zurückzustellen, um die juristische Bewertung einer evtl. zu vollziehenden Kostenaufteilung in städtische bzw. private Leistung im Sinne des § 8 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg unter Einschaltung des Büros Dr. Roithmaier und der Rechtsaufsicht der Landratsamtes prüfen zu können.

Lfd.-Nr. 17

Kommentar [m18]:

Kindergarten Arche;
Sanierung Spielplatz

öffentlich

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Lfd.-Nr. 18

Kommentar [m19]:

Haselbacher Weg;
Erneuerung Holzsteg

öffentlich

Bgm. Brilmayer stellte das Angebot des Zweckverbandes zur Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung zur Erneuerung des Holzsteges vor. Es beläuft sich auf 7291,80 €. Diese Summe ist im laufenden Haushalt nicht eingestellt. Der Steg befindet sich in einem baulich äußerst desolaten Zustand und muss, falls er nicht erneuert wird, gesperrt werden.
StR Ried fragte an, warum die Arbeiten nicht von einem ortsansässigen Handwerker ausgeführt werden können. Bgm. Brilmayer entgegnete, dass der Zweckverband nach Auskunft Bauhof die Arbeiten am kostengünstigsten ausführt und die Stadt aus diesem Grund auch dem Zweckverband beigetreten ist. Er sagte jedoch zu, dass von der Verwaltung noch bei ortsansässigen Firmen angefragt wird und bei einem günstigeren Angebot diese beauftragt werden. StR Schuder bemängelte in diesem Zusammenhang den Zustand des Steges beim Langweiher und bat, dass sich der Bauhof darum kümmere.
Der Langweiher-Steg, der seit ca. 3 Monaten gesperrt ist, befindet sich auf Privatgrund und liegt somit außerhalb der Zuständigkeit der Stadt. Dessen baulicher Zustand wurde von StR Berberich bemängelt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Summe von 7291,80 € für die Erneuerung des Holzsteges am Haselbacher Weg im Nachtragshaushalt bereitzustellen. Falls eine ortsansässige Firma die Arbeiten gleichwertig und zum gleichen Preis wie der Zweckverband ausführen kann, sollte diese den Zuschlag erhalten.

Lfd.-Nr. 19 a

Kommentar [m20]:

Verschiedenes
Umgestaltung Bahnhofsumfeld Ebersberg

öffentlich

Stadtrat Lachner bat um Auskunft bezüglich der Förderung nach dem Schnittstellenprogramm.

Dem Antrag der Stadt auf Förderung nach dem Schnittstellenprogramm wurde mit Bescheid vom 06.12.2001 stattgegeben. Lt. Aussage Herrn Geigers von der ROB besteht im vorliegenden Fall Vertrauensschutz. Die Fördermittel stehen voraussichtlich noch bis 2005 bereit.

Die Umsetzung o.a. Projekts ist derzeit nicht möglich, weil
- der Planfeststellungsbeschluss aussteht,
- die DB mit der Bahnsteigverbreiterung nicht in Vorleistung tritt.

Lfd.-Nr. 19 b

Kommentar [m21]:

Verschiedenes
Entschlammung Klostersee

öffentlich

Die Fragen Stadtrat Lachners wurden wie folgt beantwortet:

- die Freunde des Klostersees haben im westlichen Flachbereich spezielle Grasmischungen angesät, um das Austrocknen des Schlammes durch Verdunstung zu beschleunigen. Dies geschah auf Ratschlag eines Biologen und im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt.
- die gänzliche Durchleitung zufließenden Wassers konnte am 19.07.04 wieder aufgenommen werden. Erst zu diesem Zeitpunkt war die landwirtschaftliche Verbringung des im Beruhigungsbecken anfallenden Flüssigschlammes gesichert.

- zwecks Vermeidung künftigen Rückstaus wird das Ablassbauwerk demnächst leistungssteigernd umgebaut.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.45

Es folgte ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

Deierling (TOP 11 – 15)

Fischer (TOP 1 – 9)

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Wiedeck (TOP 10, 16 – 19b)
Schriftführer