NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.02.2005

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte 3. Bgm. Ried.

Als Zuhörer nahm 2. Bgm. Anhalt bis 20.00 Uhr teil.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer u. Deierling

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit 3 WE und Garagen auf dem Grundstück FlNr. 824/26, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr.

öffentlich

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 14. Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

a. Überschreitung der Baulinie nach Norden
b. bauliche Nutzung E + I statt E + D
c. Dachneigung 22° statt 48 – 54°

Im letzten Technischen Ausschuss, am 11.01.05 wurde dem Vorhaben die Erteilung der Befreiungen in Aussicht gestellt, wenn die Grundfläche reduziert und das Gebäude hinter die Baulinie zurückgenommen wird. Der Antrag beinhaltet nun diese Vorgaben. Die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zu und erteilte dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Umbau einer Teilfläche des ehem. REWE Marktes in eine HNO-Praxis und eine Wohnung, FlNr. 866, Gmgk. Ebersberg, Floßmannstr. 20

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB Innenbereich. Im Technischen Ausschuss vom 10.02.04 wurde einem Antrag zur Nutzungsänderung für ein REHA-Zentrum mit 470 m² Nutzfläche das Einvernehme erteilt. Vorliegender Antrag beinhaltet als Nutzungsänderung den Einbau einer HNO – Praxis, 159 m² mit Wohnung, 52 m².
Der Stellplatz – Nachweis ist erbracht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

Klosterbauhof;
Beleuchtung Innenhof

öffentlich

Am 10.02.05 wurde im AK Stadtsaal über die geänderte Konzeption der Beleuchtungs – Module beraten.
Bgm. Brilmayer erläuterte nochmals kurz die optimierte, verkleinerte Gestaltung: Die dreieckige Grundform wird abgeändert in eine viereckige. Dadurch wirkt der Platz insgesamt ruhiger, die Stelen fügen sich harmonisch ein. Die Profile wurden auf das kleinstmögliche und statischen Erfordernissen entsprechende Maß reduziert. Die maximale Höhe liegt unter der Traufe des Kuhstallgebäudes, als umlaufender Bezugspunkt. Im Sockelbereich werden die erforderlichen Elektranten untergebracht. Zur Ausleuchtung der Bewegungsbereiche dienen zwei Spiegelwerfer-Leuchten, jeweils auf die umlaufenden Wegezonen entlang der Gebäude, sowie auf die Platzmitte gerichtet, in gleicher Höhe. Wahlweise, nach Bedarf können Wandfluter, z. B. als Stimmungsbeleuchtung auf Fassaden und Dachflächen und Ausleuchtung des Auditoriums zugeschaltet werden.
Es sind acht Module vorgesehen, auf jeder Gebäudeseite zwei. Die genauen Standorte wurden mittels Folie dargestellt. Die Ausführung erfolgt in Bronze, alternativ in verzinktem Stahl eloxiert.
Anschließend wurden die einzelnen Fraktionen abgefragt. Einig waren sich alle Fraktionen, die Module, wie vorgestellt, in der abgeänderten Form an den festgelegten Standorten zu erstellen. Die weitere Vorgehensweise soll in einer, falls möglich beschränkten Ausschreibung vonstatten gehen. Dabei sprach sich StRin Platzer eindeutig für die hochwertigere Ausführung in Bronze für diesen „einmaligen Ort“ aus, wohingegen StR. Berberich die vermutlich günstigere Ausführung in Stahl favorisierte. Dies, so Bgm. Brilmayer, soll dann über die Ausschreibung geklärt und abgewogen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Stelen in der vorgestellten, geänderten Form an den festgelegten Standorten zu realisieren. Die Vergabe der Arbeiten soll über eine beschränkte Ausschreibung erfolgen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Beratung über die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes für den Bereich Friedenseiche V

öffentlich

Bgm. Brilmayer informierte den Technischen Ausschuss über die Ergebnisse der am 09.02.2005 stattgefundenen Gesprächsrunde:

Auf Antrag des Agenda - Arbeitskreises Konsummuster, Lebensstil, Gesundheit und Energie und auf Wunsch des Technischen Ausschusses, sollte die Machbarkeit eines BHKW 's im Einheimischenbaugebiet Friedenseiche V überprüft werden.
Aufgrund dessen wurde ein Termin anberaumt, der der Entscheidungsfindung Pro oder Kontra BHKW dienen sollte.
An der Gesprächsrunde am 09.02.05 haben unter anderem Mitglieder des vor beschriebenen Agenda Arbeitskreises, je ein Vertreter der Stadtratsfraktionen, Bgm. Brilmayer, Vertreter aus der Hauptverwaltung und Bauverwaltung der Stadt, sowie zwei Fachleute, die über das besagte Thema informierten, teilgenommen.
Nachdem die Fachleute über die technischen Voraussetzungen und notwendigen Einbauten im öffentlichen wie privaten Bereich sowie die notwendigen Randbedingungen berichtet hatten, war offenbar, dass für den gesamten Bereich der Friedenseiche V kein BHKW in Frage kommt.
Kurz zusammengefasst einige Punkte, die die Situation erklären:

- Das Leitungsnetz für die Nahwärmeversorgung ist sehr kostenintensiv, da immer zwei Leitungen verlegt werden müssen (Dämmung, horizontale Verlegung).
- Planungsaufwand für ein derartiges Projekt würde einen Vorlauf von ca. ½ Jahr in Anspruch nehmen.
- Es müsste ein Betreiber für das BHKW und die dazu notwendigen Versorgungsleitungen gefunden werden.
- der durch die Anlage produzierte Strom muss im Wohngebiet vermarktet werden können, d.h. eine Versorgung durch EON muss vorab ausgeschlossen werden.
- sämtliche Haushalte müssen zum Anschluss für Wärmeversorgung und Stromabnahme verpflichtet werden.
- sämtliche Haushalte dürften keine weiteren Heizungen bzw. Warmwassererzeuger wie Sonnenkollektoren betreiben.
- durch die relativ geringe Bebauungsdichte und den geringen Wärmebedarf der Ein- und Zweifamilienhäuser (Niedrigenergiehäuser) im Baugebiet ist die Versorgung durch ein BHKW unrentabel.
- des Weiteren ist damit zurechnen - wie bereits bei anderen Baumaßnahmen festgestellt wurde – dass bei nicht optimalen Bedingungen mit höheren Heizkosten und damit auch mit rechtlichen Klagen der Wohneigentümer zu rechnen ist.

Für den geplanten Geschoßwohnungsbau und für die Reihenhausanlagen wäre lt. den Fachleuten ein BHKW sicherlich rentabel.
Zu überprüfen wäre auch der Betrieb eines BHKW 's mit regenerativen Energiequellen wie z. B. mit Pellets oder Hackschnitzel.

Aufgrund der Erkenntnisse wurde von Seiten der Fachleute der Vorschlag unterbreitet, sich der Hilfe eines Energieberaters zu bedienen.
Dadurch könnten die jeweils optimalen Lösungen gefunden werden.

Bei der Auswahl eines Bauträgers für den Geschoßwohnungsbau sollte u. a. darauf geachtet werden, dass dieser ein ökologisch sinnvolles Energiekonzept mit den vorher beschriebenen Punkten vorlegt.
Dies sollte auch im Kaufvertrag so festgehalten werden.

Im Rahmen dieser Beratung wurde dem Technischen Ausschuss nochmals der überarbeitete und geänderte Bebauungsplan Nr. 156 Friedenseiche V nach Maßgabe der Beschlüsse vom 11.01.2005 als Vorabzug zur Information vorgelegt.
Nach kurzer Diskussion kam der Technische Ausschuss überein, dass die Realisierung des BHKW im gesamten Baugebiet keinen Sinn mache, es sich außerdem zeitlich durch die erforderliche Projektierung nicht mehr mit der Terminplanung in Einklang bringen lässt. Hier sollte noch über ein Modell für eine qualifizierte Energieberatung nachgedacht werden. Besonderes Augenmerk sollte jedoch, auf die Realisierung eines BHKW's im Geschoßwohnungsbau gelegt werden.
Im letzten Technischen Ausschuss wurde im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Agenda-Arbeitskreises zum Bebauungsplan Nr. 156 Friedenseiche V beschlossen eine Fläche für die spätere Errichtung eines BHKW's vorzusehen. Diese Festsetzung macht ohne genaue Projektierung derzeit keinen Sinn und belastet das Verfahren unnötig.
Die Verwaltung schlägt daher vor, die Festsetzung „BHKW" mit Planungsstand 11.01.2005 entfallen zu lassen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss folgende Beschlüsse:

1. *Die Versorgung des gesamten Baugebietes Friedenseiche V erfolgt nicht über ein BHKW.*

2. *Bei der Auswahl eines Bauträgers für den Geschoßwohnungsbau soll bei den Verhandlungen unter anderem besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass ein ökologisch sinnvolles Energiekonzept, wie ein BHKW, Energie durch Kraft-Wärme-Kopplung, mit den vorher beschriebenen Kriterien vorgelegt wird.*

3. *Im Bebauungsplan Nr. 156 Friedenseiche V entfällt die Festsetzung „BHKW" der bezeichneten Fläche im Geschoßwohnungsbau.*
   I. *Der Planer wird gebeten den Plan dementsprechend zu ändern.*
   II. *Der Bebauungsplan wird in der Fassung vom 15.02.2005 mit der Maßgabe gebilligt, dass die vorstehende Änderung eingearbeitet sein muss. Ihm wird die Begründung i.d.F. vom 15.02.2005 beigegeben.*

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen wird die Verwaltung beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes nach Vorlage der geänderten Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Bebauungsplan Nr. 161 – KfZ-Ausstellungsfläche;
a) Behandlung der eingegangen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB a.F. und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange
b) weiteres Verfahren

öffentlich

In der Ta-Sitzung am 27.05.2004 behandelte der Technische Ausschuss die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Aufgrund einiger Änderungen fasste der Technische Ausschuss dabei den Satzungsbeschluss unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut Anregungen eingehen. In diesem Fall sind die Anregungen erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.07.04 bis einschl. 09.08.04 statt. Von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht. Mit Ausnahme des Landratsamtes Ebersberg und des Straßenbauamtes München brachten auch die beteiligten Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vor.

Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 05.08.2004

Weder aus **baufachlicher** noch aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden Anregungen vorgebracht.
Aus **naturschutzfachlicher** Sicht sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

zu 1. und 2.
Von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird mitgeteilt, dass die erforderlichen Grunddienstbarkeiten für die erforderliche Ausgleichsfläche bisher noch nicht beigebracht sind. Außerdem bestehe bisher noch keine Einigung über die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:
Mit Bescheid vom 19.01.2005 wurde nun die Ausgleichmaßnahme auf dem Grundstück FlNr. 1059, Gmkg. Nettelkofen im Bereich der Stadt Grafing, genehmigt. Der Plan über die Ausgleichsmaßnahme enthält die Größe der aufzuwertenden Fläche sowie die ökologischen Maßnahmen hierzu. Somit sind die mit Schreiben vom 05.08.04 vorgetragenen Hinderungsgründe gegen das Inkrafttreten des Bebauungsplanes weggefallen.

zu 3.
Auf Grund des Ta-Beschlusses vom 27.05.04 wurde die straßenbegleitende Baumbepflanzung um 5 Bäume reduziert. Die UNB ist damit einverstanden, bittet jedoch dringend, die vorhandene Lücke zu Beginn des Verkehrskreisels noch um 2 Bäume zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 25.01.04 waren diese beiden Bäume enthalten. In der Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 10.02.04 werden diese beiden geplanten Bäume unmittelbar am Kreisverkehr einvernehmlich mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg abgelehnt. Dies wurde auch beim Erörterungstermin am 19.02.04, der im Rahmen der Trägerbeteiligung stattfand, gefordert. Der TA hat in seiner Sitzung am 09.03.04 diese Forderung anerkannt und auf die Festsetzung der beiden Bäume verzichtet. Es ist zu erwarten, dass sowohl das Straßenbauamt als auch die Untere Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt gegen eine evtl. erneute Festsetzung Einwände erheben werden.

Auf Anfrage erklärte der Vorhabensträger, dass er die beiden Bäume auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan pflanzen werde, wenn sich das Straßenbauamt und die Untere Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt einerseits und die Untere Naturschutzbehörde andererseits darüber einig würden, dass die Pflanzung der beiden Bäume verkehrstechnisch möglich sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die unter Nr. 1 und 2 vorgetragenen Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde auf Grund der zwischenzeitlich genehmigten Ausgleichsfläche als erledigt zu betrachten.
Der unter Nr. 3 vorgetragenen Anregung, die vorhandene Lücke zu Beginn des Verkehrskreisels noch um 2 Bäume zu ergänzen, wird im Hinblick auf die ablehnenden Stellungnahmen des Straßenbauamtes München und der Unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg unter Hinweis auf den Beschluss vom 09.03.04 nicht gefolgt.

Straßenbauamt München – Schreiben vom 22.07.04

Seitens des Straßenbauamtes werden gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der nördlich des Plangebietes liegende Feldweg derzeit nicht verkehrsgerecht an den Kreisverkehr im Zuge der ST 2080 angebunden ist. Um eine Erschließung der Ausstellungsflächen über diese Feldwegzufahrt zu unterbinden, ist die Nordseite des Plangebietes mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Es darf auch kein Einfahrtstor oder ähnliches vorgesehen werden. Es wird empfohlen, diese Bedingung als Festsetzung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der geforderte Zaun ist zwischenzeitlich erstellt. Abweichend von der Forderung des Straßenbauamtes wurde jedoch eine Schranke eingebaut. Auf Anfrage erklärte der Vorhabenträger, dass diese Schranke mit einem Schloss versehen sei. Die Schranke sei auf Empfehlung der Feuerwehr errichtet worden, die auch einen Schlüssel hierfür erhalten habe. Die Angaben wurden von der Kreisbrandinspektion Ebersberg und der FWW Ebersberg bestätigt. Der Vorhabenträger versicherte, dass es nicht in seinem Interesse sei, hier eine Zufahrt über den Feldweg zum Kreisverkehr zu eröffnen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die gewünschte Festsetzung im Hinblick auf den bereits vorhandenen Zaun und die schlüssige Erklärung zur Errichtung der Schranke nicht vorzunehmen. Um jedoch klarzustellen, dass eine Erschließung der Ausstellungsflächen über diese Feldwegzufahrt nicht möglich ist, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Fall, dass die Feldwegzufahrt missbräuchlich als Erschließung für die Ausstellungsfläche genutzt wird, besteht die Möglichkeit, geeignete verkehrsrechtliche Anordnungen sowohl durch das Landratsamt Ebersberg als auch durch die Stadt Ebersberg zu treffen.

b) Satzungsbeschluss

Mit 6 : 3 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Bebauungsplan Nr. 161 i.d.F.v. 27.05.04 samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Ergänzung als Satzung.

Lfd.-Nr. 06

Bebauungsplan Grünzug Malteserweg / Augustinerstr.
öffentlich

In der Sitzung am 21.09.2004 beschloss der TA einen Bebauungsplan in diesem Bereich zur Festlegung des im FNP enthaltenen Grünzuges aufzustellen. zwischenzeitlich wurde eine Vermessung durchgeführt und ein Höhenschichtlinienplan erstellt. Das Landschaftsplanungs büro Öko-Plan führte eine Bestanderhebung und Bewertung mit folgendem Ergebnis durch:

1. Bestand und Bewertung
   Charakteristisch für den Grünzug „Malteserweg – Weinleite“ ist die landschaftliche, d.h. in erster Linie geomorphologische Eigenart des Geländes. Sie ist bestimmt durch die grösstenteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen steilen Flanken eines ehemaligen Dobel, d.h. einer 5 – 8 m tiefen nacheiszeitlichen Erosionsrinne, welche sich im Süden zu einem Schwemmkegel öffnet. Die Böschungsneigung der Flanken liegt zwischen 1 : 1,5 und 1 : 2 (ca. 66 und 50%).

   Die sonstigen Hangflächen im Grünzug weisen Geländeneigungen zwischen 10 % und 20% auf und sind überwiegend als Obstwiesen, zum geringeren Teil auch als Hausgärten mit Rasen und Ziergehölzen genutzt. Die Obstbäume, meist Apfelsorten

Kommentar [M6]: Formulierungsvorschlag f. Hinweis: Eine Erschließung der Ausstellungsflächen über die den Kreisverkehr im Zuge der ST 2080 angebundenen Feldwegzufahrt ist solange unzulässig, als diese nicht verkehrsgerecht an den Kreisverkehr angebunden ist.
Planfass. Datum belassen - aber: ergänzt entsprechend TA-Beschluss vom 15.02.2005
vor Bekanntmachung mit Hr. Grill besprechen, ob Ausgleichsfläche und Durchführung der Maßnahme tatsächlich gesichert ist - (sonst ist noch städtebaulicher Vertrag nötig)

Kommentar [M7]:

mit Hochstammwuchsform haben i.d.R. Kronendurchmesser von 6 -8 m. Landschaftsbild prägend ist eine mächtige Stieleiche auf Fl.Nr. 282 mit einem Kronendurchmesser von ca. 14 – 16 m und eine Rotbuche am Böschungsfuß des Grundstücks FlNr. 284 mit einem Kronendurchmesser von ca. 12 – 14 m.

Eine Abweichung von der zuvor beschriebenen Geländecharakteristik ist auf dem Grundstück FlNr. 284 an der Abt-Häfele-Straße gegeben. Es weist mit Ausnahme der Dobelböschung im Osten mit ca. 3 % eine nur sehr geringe Geländeneigung auf und ist abgesehen vom Böschungsbewuchs bis auf einen Obstbaum zur Zeit nur noch mit Rasen bewachsen.

Ein öffentlicher Fußweg durchzieht das Dobelgelände vom Malteserweg zur Augustinerstraße. Von diesem aus ist der Grünzug mit den oben beschriebenen Qualitäten wie eine Parklandschaft zu erleben.

2. Ziele
Vorrangiges Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Sicherung dieser zuvor beschriebenen Erlebnisqualität sein. Dazu müssten aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

a) Sicherung der charakteristischen Geländeformen, d.h. Vermeidung der Bebauung einschl. deren Erschließung in Geländeneigungen, die steiler als 15% sind.

b) Sicherung des Standraumes der zu erhaltenden Bäume insbesondere an den Grundstücksrändern und Böschungen, d.h. Vermeidung von Bebauung , baulichen Anlagen, Abgrabungen, Auffüllungen oder sonstigen Beeinträchtigungen im Bereich der Kronenprojektion zuzgl. einer ca. 3 m breiten überlebensrelevanten Feinwurzelzone.

c) Sicherung der Obstwiesennutzung einschließlich deren nachhaltiger Pflege, wo erforderlich auch durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

3. Maßnahmen
Aus den oben angeführten Erkenntnissen lässt sich folgende Empfehlung für das weitere Vorgehen ableiten:

a) Nachdem der flachere südwestliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 284 aus grünordnerischer Sicht keine wertbestimmenden Merkmale mehr aufweist, sollte er bis auf einen 6 m breiten Streifen ab Böschungsschulter der östlich anschließenden Dobelflanke aus dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 164 herausgelöst werden.

Er könnte unter Beachtung sonstiger baurechtlicher Gesichtspunkte einer Bebauung nach § 34 BauGB zugeführt werden.

b) Da der südwestliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 276/2 eine Geländeneigung aufweist, die flacher ist als 13,5 % und einen Grundstückszuschnitt hat, der eine vertretbare Bebauung zulässt, könnte mit zielorientierten Einschränkungen und Auflagen eine sich sensibel ins Gelände einfügende Bebauung nach § 34 BauGB auch aus grünordnerischer Sicht vertretbar erscheinen.

Bedingungen wären z.B. die Einhaltung eines 6 m breiten eingriffsfreien Streifens westlich der baumbestandenen östlichen Grundstücksgrenze und der Nachweis für ausreichende Ersatzpflanzungen.

Die nördliche Grenze der Bebaubarkeit läge dabei in der östlichen Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 276. Der somit beschriebene

Grundstücksteil könnte aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgelöst und wie bei Punkt 3 a) aufgeführt einer Bebauung nach § 34 BauGB zugeführt werden.

c) Alle übrigen Flächen des Grünzuges „Malteserweg – Weinleite“ sollten als Ergebnis des verbindlichen Bauleitverfahrens als private oder – entlang des öffentlichen Fußweges – als öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen zur Umsetzung des in Punkt 2 beschriebenen Ziele baurechtlich gesichert werden.

Dabei sollten auch zum Erhalt des wertbestimmenden Baumbestandes an den Grundstücksgrenzen ca: 6 m breite Grundstücksteile bei den Nachbargrundstücken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Mit Schreiben vom 10.02.2005 nahm auch der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Stellung und bestätigte die Ergebnisse des Landschaftsplanungsbüros Öko-Plan hinsichtlich der für eine Bebauung geeigneten Flächen. Er empfiehlt weiter, sich auf die Festsetzung der Grünfläche zu beschränken und die verbleibenden Flächen im Rahmen des § 34 BauGB bebauen zu lassen.

Bei der anschließenden Beratung wurde darauf hingewiesen, dass es noch nicht klar sei, ob diese Flächen nach 34 § BauGB bebaut werden können. Die Entscheidung liege beim Landratsamt. Für den Fall, dass diese nach § 35 BauGB beurteilt würden, könnte die Stadt auch für diese Flächen ein Bebauungsplanverfahren z.B. mit dem Ziel einer maßvollen Bebauung einleiten. Der Stadt bleibt die Aufstellung eines Bebauungsplans für diese nach Einschätzung des Landschaftsplanes und des Planungsverband bebaubaren Flächen unbenommen, einen Bebauungsplan aufzustellen und gegebenenfalls eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Technische Ausschuss wurde über das Schreiben des Herrn Wolfgang Müller-Werther informiert, der das Grundstück FlNr. 276/2 Gmkg. Ebersberg an der Benediktinerstraße etwa in der Verlängerung der Südgrenze des Grundstückes FlNr. 276 (Pauker) teilen und den nördlichen Teil bebauen möchte. Die Zufahrt sollte an der Ostseite des Grundstückes erfolgen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einen Bebauungsplan in der vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen Abgrenzung mit dem Ziel der Festsetzung einer privaten Grünfläche aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die charakteristischen Geländeformen sichern und eine Bebauung einschl. der Erschließungsanlagen in Geländeneigungen, die steiler als 15 % sind, verhindern. Außerdem soll damit der Standraum der zu erhaltenden Bäume insbesondere an den Grundstücksrändern und Böschungen gesichert werden. Dazu ist es notwendig, eine Bebauung, Abgrabungen, Auffüllungen oder sonstige Beeinträchtigungen im Bereich der Kronenprojektion zzgl. einer ca. 3 m breiten überlebensrelevanten Feinwurzelzone zu verhindern.
Der Bebauungsplan soll auch die Obstwiesennutzung einschl. deren nachhaltiger Pflege sichern. Der bereits vorhandene und gewidmete Fußweg zwischen der Augustinerstraße und dem Malteserweg soll in seiner bisherigen natürlichen Form erhalten bleiben.
Der von Herrn Müller-Werther geplanten Bebauung des nördlichen Grundstücksteils mit einer Zufahrt entlang der Ostseite des Grundstückes kann aus den vom Landschaftplaner schlüssig dargestellten Gründen nicht gefolgt werden.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M8]:

Kläranlage Ebersberg;
Reparatur Gasbehälter und Gasentschwefler

öffentlich

Bei der turnusgemäßen Überprüfung des Gasbehälters durch die Fa. Eisenbau Heilbronn sowie der Entschwefelungsanlage durch den TÜV wurden erhebliche Mängel festgestellt.

Daraufhin hat sich Herr Siedler für die notwendigen Maßnahmen Angebote bei der Spezialfirma Eisenbau Heilbronn erstellen lassen. Die Angebote lagen der Stadt am 17.01.05 vor.

Aufgrund der Dringlichkeit (Explosionsgefahr) hat Herr Bgm. Brilmayer den Auftrag am 20.01.2005 an die Fa. Eisenbau Heilbronn GmbH wie folgt vergeben.

Gasbehälter	33.118,00 €	inkl. MWSt.
Gasentschwefler	3.851,20 €	inkl. MWSt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen genehmigte der Technische Ausschuss nachträglich die Auftragsvergabe an die Fa. Eisenbau Heilbronn GmbH in o.g. Höhe.

Lfd.-Nr. 08 a

Kommentar [M9]:

Verschiedenes
Legionellenbekämpfung im Hallenbad

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass sich die Stadt mit dem zuständigen Fachberater am Bayer. Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit, Dienststelle Oberschleißheim, Herrn Dr. Stadler, wegen des Legionellenbefalls im Hallenbad besprochen habe. Herr Dr. Stadler bestätigte, dass die geplante thermische Desinfektion eine im Ebersberger Fall gute und geeignete Methode zur dauerhaften Eingrenzung des Legionellenbefalls auf zulässige Werte sei. Sie eigne sich insbesondere, weil die Wege vom Boiler zu den Duschen relativ kurz sind und das Leistungsnetz erst vor kurzer Zeit erneuert worden ist. Außerdem stimmte er mit Herrn König die weiteren Maßnahmen ab. Die Stadt wird Dr. Stadlers Empfehlungen berücksichtigen.

Lfd.-Nr. 08 b

Kommentar [M10]:

Verschiedenes
IG-EL AG;
Errichtung einer Produktionshalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.Nr.1081/6, Gmkg. Ebersberg, Gewerbepark Nord-Ost 5,7

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 143 und 143.1. Die geplanten Gebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grünstreifen ist eine Befreiung erforderlich. Da die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden und das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist kann die

Befreiung erteilt werden. Durch die Schräganordnung der Stellplätze verbleibt ein durchgängiger Streifen von 1,00 m, außerdem wird im angrenzenden westlichen Grundstück ein Grünstreifen von 5,00 m realisiert.
Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde ein Vorgespräch geführt. Bei entsprechendem Ausgleich nach Vorgabe der UNB steht dem Vorhaben, laut Aussage Herrn Finster nichts entgegen. Die Verwaltung empfiehlt die Befreiung und das Einvernehmen zu erteilen, unter Vorbehalt, dass nach Vorgabe der UNB ein entsprechender Ausgleich erbracht wird und mit der Stadt Ebersberg diesbezüglich ein Vertrag geschlossen wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss der Befreiung zu und erteilte das Einvernehmen, unter dem Vorbehalt, dass nach Vorgabe der UNB ein entsprechender Ausgleich erbracht wird und mit der Stadt Ebersberg diesbezüglich ein Vertrag geschlossen wird.

Es folgt ein nicht öffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung 19.35 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung 20.40 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer

Deierling (TOP 5, 6)

Fischer (TOP 1 – 4, 7 – 8b)

Sitzungsleiter

Schriftführer/in