NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.03.2005

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte StR Schuder.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fr. Fischer (TOP 1 – 8, 10, 14-15c) , Hr. Deierling (TOP 10, 14-15c), Hr. Weisheit (Rederecht, 11 u. 16)

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

Frau Rosemarie Will vom Agenda-Arbeitskreis Verkehr – Mobilität – Siedlungswesen machte vor Eintritt in die Tagesordnung vom Rederecht im Sinne des § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates Ebersberg Gebrauch. Sie erläuterte die unter TOP 11 zur Behandlung anstehenden Anträge im Einzelnen:

1. Der Kreuzungsbereich Ignaz-Perner-Str. / Sieghartstraße wird bereits jetzt von vielen Schulkindern überquert. Mit der Fertigstellung der Senioren-Wohnanlage in der Sieghartstraße wird die Anzahl der Fußgänger, insbesondere der Schutzbedürftigen, weiter zunehmen. Der Arbeitskreis beantragt deshalb die Aufbringung von Zebrastreifen in der Ignaz-Perner-Straße und in der Sieghartstraße, Nähe der Gaststätte El Macho.
2. Da der Gehweg in der Sieghartstraße, im Bereich von Schreibwaren Pauling bis zur Abzweigung der Augustinerstraße, oft von Fahrzeugen zugeparkt wird, beantragt der Arbeitskreis eine Abgrenzung zwischen Gehweg und Fahrbahn in Form von Pollern oder Pflanztrögen.
3. Der Bereich vor dem Rathaus und der Eisdiele wird oft von Fahrzeugen zugeparkt. Vor allem Radfahrer, die aus der Valtortagasse kommen, haben hierdurch große Schwierigkeiten. Der Arbeitskreis bittet um eine deutliche Kennzeichnung des Parkverbotes auf der Fahrbahn.
4. Beim Linksabbiegen von der Semptstraße in die Eberhardstraße ist die Sicht in Richtung Klostersee sehr schlecht. Dem könnte durch einen Verkehrsspiegel abgeholfen werden. Da die diesbezügliche Entscheidung beim Landratsamt liegt, wird die Stadt gebeten, das Landratsamt von der Notwendigkeit eines Spiegels zu überzeugen.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbebaues mit ca. 100 oberirdischen Stellplätzen an der Wasserburger Straße

öffentlich

Dieser TOP wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Neubau eines Getränkemarktes auf dem Grundstück FlNr. 1429T, Gmkg. Ebersberg, Am Forst 1

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 122 „Baumarkt". Die Weichenstellung zur Realisierung eines Getränkemarktes erfolgte bereits im Technischen Ausschuss am 16.11.04.
Bei einem Vorgespräch im Landratsamt teilte Herr Schelter mit, dass die erforderlichen Befreiungen mitgetragen werden, es also keiner Änderung des Bebauungsplanes bedarf.
Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Art der Nutzung: Getränkemarkt statt Baumarkt
- Errichtung außerhalb der Baugrenzen
- Befreiung vom Pflanzgebot der festgesetzten Bäume in zweiter und dritter Reihe entlang der Schwabener Straße

Der Antragsteller muss sich vertraglich verpflichten, die Kosten bei der später erforderlichen Änderung des Bebauungsplans bei der Überplanung / Integrierung des Getränkemarktes in Gesamtplanung zu übernehmen.
Die Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar.

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

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Errichtung einer Maschinenhalle mit Garagen und landw. Hofwerkstatt auf dem Grundstück FlNr. 2991, Gmkg. Oberndorf, Halbing 3

öffentlich

Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, was im Einzelnen vom Landratsamt geprüft wird.
Das Gebäude soll in der Verlängerung des Hauptgebäudes nach Osten errichtet werden. Dadurch entsteht ein annähernd geschlossener Block von ca. 60 m. Das Landratsamt wird gebeten zu überprüfen, ob nicht durch Firstausrichtung in Nord / Süd – Anordnung die ortsplanerische Situation verbessert werden kann. Für die Erschließung des Gebäudes dürften sich dadurch keine gravierenden Änderungen ergeben. Ansonsten besteht Einverständnis mit dem Vorhaben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen, mit der Bitte an das Landratsamt die Lage des Gebäudes zu überprüfen und optimieren.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Anbau an das bestehende Wohnhaus Anzinger Siedlung 9, FlNr. 1456/1, Gmkg. Ebersberg
öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 70, Anzinger Siedlung. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses nach Westen durch einen Quergiebelanbau. Die westliche Baugrenze wird dadurch um ca. 3,00 m überschritten.
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, das Vorhaben ist städtebaulich vorstellbar.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu und erteilte das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FlNr. 301/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 21
öffentlich

Durch Freistellungsantrag ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes beantragt.
Das neu zu errichtende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich. Die erforderlichen 3 Stellplätze werden nachgewiesen.
Das Gebäude ist städtebaulich vorstellbar, es fügt sich ein. Das Landratsamt wird gebeten, die Dachgaube nach Süden zu überarbeiten. Durch das Satteldach ist der Gesamteindruck zu wuchtig. Vorstellbar wäre ein Segmentbogen- oder leicht geneigtes Flachdach. Des weiteren bedarf die Lage der beiden Dachflächenfenster im Norden der Überarbeitung. Die Konzeption der Garage soll in Höhe und Profil mit der im Norden anschließenden Nachbargarage abgestimmt werden, um ein städtebaulich befriedigendes Ergebnis zu erzielen.
Das Einvernehmen sollte vorbehaltlich der Abtretung eines Grundstücksstreifens von mind. 1,50 m entlang des Haselbacher Weges und der Abt-Häfele-Straße für den späteren Ausbau der Straßen erteilt werden. Hierzu muss noch ein entsprechender Kaufvertrag geschlossen werden.
Die Antragsteller wurden hierüber in Kenntnis gesetzt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen, unter dem Vorbehalt der Abtretung des oben bezeichneten Grundstücksstreifen entlang der Abt-Häfele-Straße und des Haselbacher Weges in einer Mindestbreite von 1,50 m. Das Landratsamt wird gebeten, die südliche Dachgaube sowie die nördlichen Dachflächenfenster in die vorgeschlagene Richtung zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]
Aufstellung eines Werbeschildes am Anwesen Marienplatz 13, FlNr. 248 Gmkg. Ebersberg
öffentlich

Das beantragte Werbeschild mit einer Größe von 50 x 70 cm befindet sich in der gleichen Ebene wie die ca. 3,00 m entfernte, bestehende Straßenlaterne. Die Auslegung des Nasen

schildes bleibt um 20 cm hinter der Straßenlaterne zurück.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

[redacted]
Errichtung eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 2741, Gmkg. Oberndorf, Altmannsberg 2

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

[redacted]
Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück FlNr. 1826/T, Gmkg. Ebersberg zwischen Münchener - und von-Scala-Str.

öffentlich

Stadtrat Berberich nahm gem. § 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.
Die Bebauung der Grundstücke entspricht dem am 19.11.04 im Technischen Ausschuss vorgestellten Konzept. Für 8 Wohneinheiten werden 16 Stellplätze nachgewiesen, die gut angefahren werden können.
Durch vor- und zurückspringende Traufen entsteht eine unruhige und zerklüftete Dachlandschaft. Das Landratsamt wird gebeten diese zu überarbeiten und ruhiger zu gestalten. Beim nördlichen Einfamilienhaus sollte überlegt werden, durch Heruntersetzen des Firstes und einer geringeren Dachneigung die Südansicht beim Pultdachfirst zu optimieren und eine gefälligere Proportion zu schaffen. Des weiteren sollte bei der Einzelgarage Nordost der First gedreht werden.
Ansonsten besteht Einverständnis mit der Bebauung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen, mit der Bitte an das Landratsamt, die Dachlandschaft insgesamt und die Proportion des Einfamilienhauses mit Garage in der empfohlenen Weise zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Bebauungsplan Nr. 159 – Frischemarkt;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) weiteres Verfahren

öffentlich

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gem. 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.02.05 bis einschl. 09.03.05 durchgeführt. Dabei wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange nahmen wie folgt Stellung:

Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde;
Schreiben vom 21.02.05

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.11.2004 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen, wonach die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern auch die Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm festgesetzt wird. Der Technische Ausschuss hat dies in seiner Sitzung am 11.01.2005 so beschlossen. Diese beschlossene Festsetzung wurde jedoch versehentlich nicht in den Plan übernommen.
Zwischenzeitlich wurde für die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies war möglich, da durch diese ergänzende Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Bürger und weitere Träger öffentlicher Belange, als die Regierung von Oberbayern, hiervon nicht betroffen sind.
Mit Schreiben vom 02.03.05 wurde die künftige Betreibergesellschaft, EDEKA Handelsges. Südbayern mbH, von der geplanten Festsetzung unterrichtet. Mit Schreiben vom 07.03.05 hat EDEKA dieser geplanten Festsetzung zugestimmt.

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist daher nicht mehr erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen bestätigte der Technische Ausschuss seinen Beschluss vom 11.01.05, wonach die Forderung der Regierung von Oberbayern anerkannt wird und somit der Bebauungsplan um die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 qm zu ergänzen ist.

Landratsamt Ebersberg; Schreiben vom 08.03.05

A) Aus baufachlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan i.d.F.v. 01.01.05 Einverständnis.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

1. In der Festsetzung Ziffer B 6.1 ist noch auf den schalltechnischen Bericht Nr. M47371/8 vom 25.02.2005 hinzuweisen.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Der schalltechnische Bericht M47737/8 vom 25.02.05 wurde nicht zum Bebauungsplan Nr. 159 – Sondergebiet Frischemarkt – erstellt, sondern zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V -. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 159 -Frischemarkt- werden dadurch aber nicht notwendig. Nachdem der schalltechnische Bericht auch auf den Frischemarkt Bezug nimmt ist ein Hinweis auf diesen schalltechnischen Bericht wie von der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) vorgeschlagen, sinnvoll

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan und die Begründung um den Hinweis auf den schalltechnischen Bericht Nr. M 47371/8 vom 25.02.05 zu ergänzen.

2. Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt außerdem noch folgende textliche Ergänzung der Festsetzung B6.1:
   Schalltechnisch relevante bauliche sowie betriebliche Abweichungen von den bisherigen Annahmen oder Angaben in den vorgenannten Gutachten zu (z.B. Änderungen der baulichen Anordnung der Gebäude im Grundstück, Änderung der Betriebsabläufe, Lieferverkehrsintensivierung, Verlagerung von Lieferzeiten in die Nachtzeit hinein, etc.) bedürfen einer ergänzenden technischen Begutachtung und sind der UIB vorzulegen.

Anmerkung der Verwaltung
Bei dieser textlichen Ergänzung handelt es sich, wie auch die UIB festgestellt hat, um einen redaktionellen Hinweis, der keine materielle Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.
Die von der UIB vorgeschlagene Ergänzung ist zur Klarstellung hilfreich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Festsetzung B6.1 um die von der UIB vorgeschlagene Klarstellung zu ergänzen.

3. Die UIB verweis auf den schalltechnischen Bericht, wonach die Lärmschutzmaßnahme an der Nordostecke des Grundstückes bis zur künftigen Straße zu führen ist.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Feststellung der UIB ist richtig. Versehentlich wurde die Lärmschutzmaßnahme auf einer Strecke von ca. 7 m nördlich der Grünflächen nicht in den Bebauungsplan eingetragen.
   Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch nicht berührt. Aus diesem Grund wurde zwischenzeitlich ein Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Betroffen von der Maßnahme ist die Stadt Ebersberg als Grundstückseigentümer der betroffenen Grundstücke sowie auch die künftige Betreibergesellschaft die Firma EDEKA.
   Die Firma EDEKA hat dieser Änderung zu gestimmt.

   Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist daher nicht mehr erforderlich.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

4. Weiter verweist die UIB darauf, dass nach dem schalltechnischen Bericht an der Südwestseite eine Schallschutzmaßnahme zur Abschirmung der Anlieferzone erforderlich ist und deshalb nachgetragen werden sollte.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Bei einer Überprüfung durch das Büro MüllerBBM stellte sich heraus, dass die Richtwerte auch ohne diese Wand nicht überschritten werden. Unabhängig davon plant EDEKA die Einhausung der gesamten Anlieferzone innerhalb des ausgewiesenen Bauraums. Dadurch wird sich zumindest eine Situation einstellen, die mit der im Bebauungsplan nicht eingetragenen Schallschutzmaßnahme erreicht würde.
   Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Straßenbauamt München; Schreiben vom 01.03.05

1. Im o.g. Schreiben wird gefordert, dass der Bebauungsplan erst dann in Kraft gesetzt werden darf, wenn eine Vereinbarung über den Straßenausbau im Zuge der B 304 abgeschlossen ist.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Anlässlich einer telefonischen Besprechung mit dem Straßenbauamt München wurde diese Forderung zurückgenommen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung durch den TA betätigt wird. Der TA wurde hierzu

auf den zwischenzeitlich mit EDEKA abgeschlossenen Erschließungsvertrag erinnert, wonach EDEKA die anteilmäßigen Kosten hierfür trägt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vom Straßenbauamt geforderten Vereinbarungen zur Anlegung der Linksabbiegespur im Zuge der B 304 abzuschließen.

2. Für die Anlegung der Linksabbiegespuren ist eine Erschließungsplanung notwendig, die dem Straßenbauamt zur Zustimmung vorzulegen ist. Vor Abschluss dieser Vereinbarung dürfen an der Bundesstraße keine Veränderungen angenommen werden.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Forderung anzuerkennen.

3. Das Straßenbauamt wendet sich gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der B 304, da sie nur einen Pflanzabstand von etwa 8 m aufweisen. Innerhalb der Sichtflächen würde dieser geringe Abstand zu nicht hinnehmbaren Sichtbeeinträchtigungen führen. Der Pflanzabstand ist innerhalb der Sichtflächen auf 15 -20 m zu vergrößern. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Baumneupflanzungen entlang der B 304 die Zustimmung des Straßenbauamtes vor der Ausführung einzuholen ist.

   Anmerkung der Verwaltung
   Das Straßenbauamt München ist insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Südumgehung und die damit verbundene Abstufung der jetzigen B 304 zur Gemeindestraße mit einer vertraglichen Regelung einverstanden. Dabei verpflichtet sich die Stadt innerhalb der Sichtflächen bis zur Abstufung zur Gemeindestraße nur jeden zweiten Baum zu pflanzen, wodurch der geforderte Abstand von 15 – 20 m zwischen den Bäumen erreicht wird.
   Auf eine Änderung des Bebauungsplanes wird seitens des Straßenbauamtes verzichtet.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine entsprechende Vereinbarung mit dem Straßenbauamt abzuschließen.
   Die Forderung, vor der Neupflanzung die Zustimmung des Straßenbauamtes einzuholen, wird anerkannt.

4. Das Straßenbauamt verweist hinsichtlich der Zufahrt zum Aldi auf seine Stellungnahme vom 27.12.2004, wonach die bestehende Linksabbiegespur auf der B 304 zurückzubauen ist. Abweichend von der damaligen Stellungnahme besteht jedoch seitens des Straßenbauamtes damit Einverständnis, dass die Zufahrt für Rechtsabbieger aus östlicher Richtung erhalten bleibt. Klargestellt wird, dass einem Ausfahren in die B 304 nicht zugestimmt wird. Um einem missbräuchlichen Ausfahren vorzubeugen, ist jedoch eine bauliche Umgestaltung der bestehenden Zufahrt zwingend erforderlich.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Änderung der Zufahrt wurde mit den Vertretern Aldi bereits besprochen und eine grundsätzliche Zustimmung zugesichert. Die Details werden im Zuge der Straßenplanung festgelegt.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Forderungen des Straßenbauamtes anzuerkennen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht verbunden.

5. Das Straßenbauamt fordert weiter, den derzeitigen Geh- und Radweg in Richtung Kirchseeon hinsichtlich seiner derzeitigen Breite von 2,50 m zu erhalten. Bei der

Planung ist zu berücksichtigen, dass dieser Geh- und Radweg auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben ist. Die Detailplanung ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Anmerkung der Verwaltung:
Auf Grund dieser Stellungnahme erfolgte durch das Ing.-Büro Gruber-Buchecker eine Überprüfung wobei festgestellt wurde, dass die Forderungen des Straßenbauamtes eingehalten werden können. Im Zuge der Planung für die beiden Linksabbiegespuren wird auch dieses Detail dem Straßenbauamt zur Genehmigung vorgelegt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diese Forderung im Hinblick auf die Feststellungen des Ing.-Büro Gruber-Buchecker als erledigt zu betrachten.

Von folgenden Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen vorgebracht:

Gesundheitsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.02.05
Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 16.02.05
IHK, Industrie- und Handelskammer, schreiben vom 17.02.05
Deutsche Telecom AG, T-Com, Schreiben vom 04.02.05
Kabel Deutschland, Schreiben vom 23.02.05
Deutsche Funkturm, Schreiben vom 15.02.05
Erdgas Südbayern, Schreiben vom 07.03.05
Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 09.03.05

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Träger öffentlicher Belange abgegeben:

Landratsamt Ebersberg, staatl. Aufsicht, öffentliche Sicherheit und Ordnung
Vermessungsamt Ebersberg
Landwirtschaftsamt Ebersberg
Kreisbrandinspektion Ebersberg
PV Äußerer Wirtschaftsraum München
E.on Bayern
Stadt Grafing
Markt Kirchseeon
Wasser- und Bodenverband Hörmannsdorf

b) Satzungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen samt Begründung als Satzung.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

[redacted]
Errichtung eines Frischemarktes mit Parkplätzen auf den Grundstücken FlNr. 1853, 1854/T, 1855/2/T, 1833/2/T, 1838/T, Gmkg. Ebersberg. Münchener Str.

öffentlich

Der vorliegende Bauantrag hält sich in allen Punkten an den Bebauungsplan Nr. 159 Frischemarkt.

Lediglich für die Einhausung der Anlieferzone im Westen wird eine Befreiung von der Festsetzung Punkt A.3.2: GR 2250 m² beantragt. Die Überschreitung beträgt 93 m², befindet sich jedoch innerhalb der Baugrenze. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da die GR mit 2343 m² im Bebauungsplan festgesetzt worden wäre, falls eher bekannt. Außerdem wird durch die Einhausung ein noch besserer Schall- und Sichtschutz gegen die Nachbarschaft erreicht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu und erteilte das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

Anträge der Agenda Verkehr, Mobilität und Siedlungswesen;
a) Einrichtung von Fußgängerüberwegen im Kreuzungsbereich Ignaz-Perner-Str./ Sieghartstr.
b) Aufstellung von Pflanztrögen oder Bollern in der Sieghartstraße, im Bereich Schreibwaren Pauling
c) Kennzeichnung eines Parkverbotes vor dem Rathaus und der Eisdiele auf der Fahrbahn
d) Aufstellung eines Verkehrsspiegels an der Eberhardstraße, gegenüber der Einmündung der Semptstraße

öffentlich

Von Seiten der Stadt wurde zu den einzelnen Anträgen wie folgt Stellung genommen:

a) Nach den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sind Fußgängerüberwege in Tempo-30-Zonen in der Regel entbehrlich. In diesem Fall spricht jedoch die aufgrund der Seniorenwohnanlage zu erwartende Zunahme von querenden Fußgängern für eine Abweichung vom Regelfall. Nach Fertigstellung der Seniorenwohnanlage und den dazugehörigen Außenanlagen beabsichtigt die Stadt Ebersberg an jeweils geeigneten Stellen in der Sieghartstraße und der Ignaz-Perner-Straße Querungshilfen in Form von Fußgängerüberwegen einzurichten.

   Die Mitglieder des TA nahmen dies billigend zur Kenntnis.

b) Von Seiten der Verwaltung wurde erklärt, dass derzeit im Bereich des Schreibwarengeschäftes Pauling ein eingeschränktes Halteverbot angeordnet ist. Somit ist ein Halten nur zum Zwecke des Ein- und Aussteigens bzw. Be- und Entladens erlaubt. Hierzu darf jedoch nicht auf den Gehweg gefahren werden. Viele Verkehrsteilnehmer halten sich allerdings nicht an diese Vorschrift, so dass der Gehweg oft von parkenden Fahrzeugen eingeengt wird. Hieran änderte auch der Einsatz der kommunalen Parküberwachung nicht viel.
   Die Stadträte einigten sich nach kurzer Diskussion auf den Austausch des eingeschränkten gegen ein absolutes Halteverbot und eine konsequentere und stärkere Überwachung. Falls sich die derzeitige Situation durch diese Maßnahmen nicht verbessert, könne man die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg durch die Aufbringung einer weißen Linie verdeutlichen.

   Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das derzeitige eingeschränkte Halteverbot an der Ostseite der Sieghartstraße, vom Schreibwarengeschäft Pauling bis zum Abzweig der Augustinerstraße, gegen ein absolutes Halteverbot auszutauschen.

c) Die Situation vor dem Rathaus ist verkehrsrechtlich korrekt geregelt. Es darf auf dem gesamten Marienplatz nur in den gekennzeichneten Parkflächen geparkt werden. Außerhalb der Parkflächen ist lediglich ein kurzes Halten zum Ein- oder Aussteigen bzw. Be- oder Entladen zulässig. Die entsprechenden Verkehrszeichen sind an allen Zufahrten zum Marienplatz aufgestellt. Vor dem Rathaus sind keine Parkflächen markiert, so dass ein Parken nicht zulässig ist. Tatsächlich ist der Bereich vor dem Rathaus und der Eisdiele sehr oft von Fahrzeugen verstellt.
Die Mitglieder des TA waren sich einig, den Bereich vor dem Rathaus und der Eisdiele von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Da vielen Verkehrsteilnehmern nicht bewusst ist, dass sie vor dem Rathaus nicht parken dürfen, wurde nach einer Lösung gesucht, das bestehende Zonenparkverbot im Bereich des Rathauses zu verdeutlichen. Hierfür bietet sich die Aufbringung einer Grenzmarkierung (Zickzacklinie) an.
Die Mitglieder des TA sprachen sich in diesem Zusammenhang auch für eine Erhöhung des Überwachungsumfanges aus.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das eingeschränkte Zonenhalteverbot vor dem Rathaus und der Eisdiele durch die Aufbringung einer Grenzmarkierung zu verdeutlichen und die Überwachung des ruhenden Verkehrs zu verdichten.

d) Die Aufstellung eines Verkehrsspiegels in der Eberhardstraße, gegenüber der Einmündung der Semptstraße wurde von der Stadt Ebersberg schon mehrfach den zuständigen Stellen (Landratsamt Ebersberg und Straßenbauamt München) vorgeschlagen.
Ein Spiegel wurde jedoch bisher aus folgenden Gründen abgelehnt:
- Entfernungen können nicht eingeschätzt werden
- Zweiradfahrer werden nicht erkannt
- Der Spiegel beschlägt im Winter.

Bürgermeister Brilmayer äußerte hierzu, dass diese Argumente bei allen Verkehrsspiegeln zutreffen. Demzufolge dürfte nirgends ein Verkehrsspiegel aufgestellt werden.
Die Mitglieder des TA befürworteten die Aufstellung eines Verkehrsspiegels an dieser Stelle, da hierdurch die Sichtverhältnisse erheblich verbessert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines Verkehrsspiegels, wie vom Agenda-Arbeitskreis vorgeschlagen, bei den zuständigen Stellen zu beantragen.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

[redacted]
Antrag auf Erweiterung der Außenbereichslückenfüllungssatzung Englmeng
öffentlich

Dieser TOP wurde zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [M13]:

[redacted]

Antrag auf Änderung des FNP für die Grundstücke FlNr. 153/5 und 151, Gmkg. Ebersberg an der Pfarrer-Bauer-Straße

öffentlich

Mit Schreiben vom 06.02.05 erinnert Herr Strasser daran, dass er das FlNr. 153/5, Gmkg. Ebersberg als Baugrund von der Stadt Ebersberg erworben habe.
Nach wie vor sei aber das Grundstück im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Außerdem teilt Herr Strasser mit, dass er zwischenzeitlich Eigentümer des Grundstückes FlNr. 151, Gmkg. Ebersberg an der Pfarrer-Bauer-Str. ist und im Norden an das Grundstück FlNr. 153/5, Gmkg. Ebersberg angrenzt. Auch das Grundstück FlNr. 151 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Er beantragt nun, auch dieses Grundstück als Baufläche darzustellen.

Bereits am 08.05.01 hat der Stadtrat beschlossen, das Grundstück Fl.Nr. 153/5 künftig als Wohnbaufläche darzustellen. Die Änderung sollte zusammen mit der 16.FNP-Änderung für die so genannten Hupfauer-Grundstücke an der Pf.-Bauer-Straße erfolgen. Dieses Verfahren verzögert sich jedoch aus Gründen, die nicht im Einflussbereich der Stadt liegen. Es wäre deshalb sinnvoll, die FNP-Änderung für das Grundstück FlNr. 153/3 zusammen mit einer anderen FNP-Änderung durchzuführen.
Zum Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück FlNr. 151 wurde im Zusammenhang mit der 16. FNP-Änderung und dem Bebauungsplanverfahren für die so genannten Hupfauer-Grundstücke eine Untersuchung über den Grünzug von der Ulrichstraße bis zur Baldestraße vorgenommen. Danach könnte der Grünzug auf de Bereich des städtischen Kinderspielplatzes FlNr. 150, Gmkg. Ebersberg begrenzt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das bereits eingeleitete Verfahren für den Bereich des Grundstückes 153/5, Gmkg. Ebersberg vom Verfahren zur 16. FNP-Änderung abzukoppeln und zusammen mit dem nächsten FNP-Änderungsverfahren durchzuführen.

Weiter beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, die Grünfläche auf dem Grundstück FlNr. 151, Gmkg. Ebersberg aufzugeben und dafür eine Wohnbaufläche darzustellen.

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M14]:

Regenüberlaufbecken (RÜB) II - südlich der Weinleite;
Vorstellung des Bauvorhabens

öffentlich

Dieser TOP wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Lfd.-Nr. 15 a

Kommentar [M15]:

Verschiedenes
[redacted]
Voranfrage zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um eine zweite Wohneinheit mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 873/13, Gmkg. Ebersberg, Böhmerwaldstraße 16.

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 39 und 39.1. Es handelt sich um die östliche Parzelle mit einem Reiheneckhaus. Dieses soll um eine zweite Wohneinheit 4,50 m Richtung Osten erweitert werden. Des weiteren soll anschließend eine Grenzgarage errichtet werden, mit Zufahrt von Süden.
Wegen der Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung erforderlich. Die Erteilung erscheint nicht unmöglich, wenn dadurch keine zweite Wohneinheit entsteht. Für diese würde die zusätzliche Garage benötigt. Es ist keine Zufahrt von Norden möglich und durch eine Zufahrt von Süden wäre ein Präzedenzfall geschaffen.
StRin Platzer sprach sich ausdrücklich nur für die Erweiterung der Wohneinheit aus, ohne die Belastung zusätzlicher Stellplätze. Auch die Möglichkeit einer Ablöse wird von ihr ausgeschlossen, da dadurch eine nicht gewollte Verkehrsmehrung entstünde. StR Riedl schloss sich diesen Ausführungen an.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, bei einem Bauantrag der erforderlichen Befreiung für die Erweiterung des Einfamilienhauses die Zustimmung in Aussicht zu stellen, unter dem Vorbehalt, dass keine zweite Wohneinheit entsteht und kein zusätzlicher Stellplatz, bzw. Garage errichtet wird.

Lfd.-Nr. 15 b

Kommentar [M16]:

Verschiedenes
[redacted]
Voranfrage zur Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf FlNr. 850/28, Gmkg. Ebersberg, Bgm.-Eichberger-Straße 4

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende
Wohnhaus nach Norden und Osten zu erweitern. Außerdem soll das gesamte Bauwerk, jetzt E + D, um ca. 1,50 m aufgestockt werden. Es entstehen zwei Vollgeschoße.
Aufgrund des ausreichend großen Grundstücks ist die Nachverdichtung sinnvoll, die Aufstockung ist städtebaulich vorstellbar. Das Vorhaben fügt sich ein.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stellte der Technische Ausschuss einem der Voranfrage entsprechenden Bauantrag das Einvernehmen in Aussicht.

Lfd.-Nr. 15 c

Kommentar [M17]:

Verschiedenes
Sanierung Parkplatz Museum für Wald und Umwelt
Hier: Die geplante Beleuchtung

öffentlich

Auf Wunsch des Technischen Ausschusses sollte überprüft werden, ob nicht anstelle der geplanten Beleuchtung, Solarleuchten eingesetzt werden könnten.

Das Bauamt hat sich mit dem IB für Lichtplanung von Herrn Martin Klingler in Verbindung gesetzt
(derzeit für die Beleuchtung im Klosterbauhof tätig) und um Auskunft gebeten.
Herr Klingler hat uns am 03.03.05 in einem Schreiben mitgeteilt, dass er sich mit zwei führenden Anbietern von Solarlampen (A+G und Siteco) in Verbindung gesetzt und folgende Auskünfte erhalten hat:
Beide Anbieter haben seit geraumer Zeit solarbetriebene Lampen wegen ständiger Probleme mit den Akkumulatoren aus dem Programm genommen:

- unregelmäßige Lade- und Entladezyklen reduzieren die Lebensdauer auf ca. 3 Jahre (Kosten für entsprechenden Akku-Satz ca. 800,- €)
- Ausstattung einer Leuchte mit Solartechnik beläuft sich auf ca. 3.500,- €
- Hoher Wartungsaufwand, durch ständige Kontrollen der Akkus
- Maximal können Leuchtstofflampen mit 24 W eingesetzt werden

Die Hersteller und Herr Klingler raten aus Kosten- und Unterhaltsgründen von einem derartigen Einsatz ab.
Das Bauamt empfiehlt daher, die bereits vorgestellte Beleuchtung auszuführen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss vom Einsatz von Solarleuchten abzusehen und die ursprünglich vorgesehene Beleuchtung auszuführen.

Lfd.-Nr. 15 d

Kommentar [M18]:

Verschiedenes
Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V
Behandlung von Einwendungen der Familie Winkler

öffentlich

Die Familie Winkler beabsichtigt den Verkauf ihres Grundstückes FlNr. 1853 Gmkg. Ebersberg an EDEKA. Damit ist es möglich, die mit dem Bebauungsplan Nr. 159 – Frischemarkt – beabsichtigte Nutzung auf dem Grundstück FlNr. 1853 umzusetzen. Weiter beabsichtigt die Fam. Winkler das nordwestlichste Grundstück aus dem Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 156 – Friedenseiche V – zu erwerben. Dazu fand am 8. März 2005 eine Besprechung statt, bei der folgende Anregungen zum derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren vorgebracht wurden:

1) Die geplante Doppelgarage ist für zwei Autos zu schmal. Eine Verbreiterung auf 6 m ist notwendig.
2) Durch die Verbreiterung der Doppelgarage wird der Abstand zum Wohnhaus geringer, was aber nicht sinnvoll ist. Eine Verschiebung des Bauraumes um 1 m nach Norden ist daher erforderlich. Mit der geplanten Wertstoffinsel nördlich des Wohnhauses besteht in der jetzt geplanten Form Einverständnis.
3) Die derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche entlang der Straße „Zur Gass“ möchte die Familie Winkler erwerben. Der Festsetzung einer privaten Grünfläche hat die Familie Winkler zugestimmt.
4) Der Zaun im Bereich der künftigen privaten Grünfläche sollte innerhalb der Bepflanzung verlaufen.

Die Änderungen wurde vorweg mit dem Landratsamt Ebersberg, Hr. KBM Matiaske, besprochen.

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

1) *Der Bauraum für die geplante Doppelgarage ist für die beabsichtigte Nutzung zu klein und wird deshalb auf 6 m verbreitert.*

2) *Um den Abstand zwischen der Doppelgarage und dem Wohnhaus einhalten zu können, werden die Baugrenzen für das Wohnhaus um einen (1) Meter nach Norden verschoben.*
3) *Die derzeit als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Ortsrandeingrünung an der Nordwestecke dieser Parzelle wird als „private Grünfläche“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung ändert sich dadurch nicht.*
4) *Die Grünfläche wird entlang der Straße „Zur Gass“ in Richtung Süden soweit verkürzt, dass ein Zugang zwischen Doppelgarage und Wohnhaus möglich wird.*
5) *Die Einfriedung der Parzelle kann innerhalb dieser Grünfläche errichtet werden, darf aber zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht sichtbar in Erscheinung treten.*

Lfd.-Nr. 016

Kommentar [M19]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadträtin Hülser fragte, weshalb der Weg durch den Spielplatz zwischen Ulrichstraße und Pfarrer-Bauer-Straße versperrt sei. Die Verwaltung wird den Sachverhalt überprüfen.

Des Weiteren wies Stadträtin Hülser darauf hin, dass der Verkehrsspiegel in der Pleiningerstraße gegenüber der Bgm.-Eichberger-Str., immer noch verstellt sei. Von Seiten der Verwaltung wurde erklärt, dass ein neuer Pfosten gesetzt werden müsse, was bislang witterungsbedingt (Frost) nicht möglich war.

Stadtrat Berberich bat unter Hinweis auf die EGA 2005 um Entfernung der Sträucher in der Hindenburgallee.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.50

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer/in

Deierling (TOP 9, 12 u. 13, 15d)

Fischer (TOP 1-8,10, 14 – 15c)

Weisheit (Rederecht, TOP 11,16)