NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 12.04.2005

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten die Stadträte Berberich, Lachner und Riedl.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling (TOP 2, 10, 11, Fischer (TOP 1, 3-9 Pfeifer (TOP 12, 13)

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

öffentlich

Ortsbesichtigung um 18.00 Uhr

Müller-Werther Wolfgang;
Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FlNr. 276/2, Gmkg. Ebersberg,
Benediktinerstr. 4

anschließend Sitzung im Rathaussaal

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [m1]:

[redacted]
Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FlNr. 276/2, Gmkg. Ebersberg,
Benediktinerstr. 4

öffentlich

Für die Ortsbesichtigung wurden die Eckpunkte von drei Bebauungsvarianten im nördlichen Bereich des Grundstücks abgesteckt. Dabei handelt es sich im Einzelnen um den Vorschlag des Planungsverbandes (Variante 1), ein Einzelhaus an der verlängerten Einfahrt im Westen als Ersatzbau des Nebengebäudes zu errichten. Es ist zweigeschossig 9,0 x 12,0 m, und steht traufseitig zum Hang. Die zwei Vorschläge des Antragstellers (Variante 2 und 3) beinhalten jeweils ein zweigeschossiges Gebäude von 6,0 x 16,0 m, firstständig zum Hang. Diese sind einmal im Nordosten, unmittelbar beim bestehenden Gebäude und einmal weiter nördlich, in Verlängerung der östlichen Nachbarbebauung angeordnet.
Der Vorteil von Variante 1 besteht nach den Ausführungen von Herrn Steinert vom Planungsverband darin, dass der Grünzug nur teilweise berührt wird und die Erschließung über die vorhandene Zufahrt möglich ist.

Der Antragsteller argumentiert, dass diese Variante den bestehenden Hausgarten, der sich schon immer nach Norden orientierte hinfällig werden lässt und die Gebäude insgesamt zu dicht stünden. Bei seinen Vorschlägen wäre eine Teilung des Grundstücks besser zu bewerkstelligen, die Anordnung von Variante 2 wäre nach seiner Einschätzung nachbarverträglich. Nach kurzer Diskussion schlug Bgm. Brilmayer vor, diese nicht ganz einfache Entscheidung in den Fraktionen zu beraten und im nächsten TA zu behandeln. Des weiteren soll die Meinung des Kreisbaumeisters eingeholt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Möglichkeiten der Bebauung in den Fraktionen zu beraten und im nächsten Technischen Ausschuss zu behandeln. Die Verwaltung wird beauftragt den Kreisbaumeister zu befragen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [m2]:

[redacted]
Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbebaus mit 100 oberirdischen Stellplätzen an der Wasserburger Straße

---

öffentlich

Das Grundstück FlNr. 594/2 Gmkg. Ebersberg liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück noch nicht überplant und deshalb zusammen mit den südlich der Bahn gelegenen Grundstücken FlNr.594/10 und 594/15 Gmkg. Ebersberg als weiße Fläche eingetragen.
Nach dem nun feststeht, dass die Bahnlinie Ebersberg/Wasserburg erhalten bleibt, ist der Grund für die Nichtüberplanung der beiden Grundstücke entfallen.
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Zusammenhang mit der Grünflächenplanung vom beauftragten Landschaftsarchitekten festgestellt, dass dieses Grundstück Teil des Grünzuges im Osten Ebersberg ist, der sich vom Herrengarten über den baumbestandenen Hang östlich des Amtsgerichtes bis zum neuen Friedhof erstreckt und die sehr schöne Ostansicht Ebersbergs mit prägt.
Das Grundstück sollte daher als Grünfläche dargestellt werden.

[redacted] erläuterte Eingangs die Beweggründe für die Bebauung des Grundstückes. Er verwies dabei auf den in Kürze entstehenden EDEKA-Markt im Westen und war der Ansicht, dass in Zentrumsnähe ein Gegengewicht richtig sei. Auch sei mit der Verwertung des Grundstückes die Finanzierung der Innenstadtplanung, die von der Stadt als wichtige Maßnahme zur Aufwertung des Stadtkerns nachdrücklich gewünscht werde, eher möglich.

Hierzu war der vom Antragsteller beauftragte Architekt, Herr Czerwinsky, vom Büro Grüner, Schnell und Partner (GSP) anwesend, der die beiden Planungsvarianten erläuterte.

In der Planungsvariante A ist im Erdgeschoß ein Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter oder Discounter mit einer Fläche von 1930 m² vorgesehen. In den drei Obergeschoßen sollten Büros untergebracht werden.
Dafür sollen drei Baukörper in Nord-Südrichtung in E+III und zwei verbindende Baukörper in E+II erstellt werden.
Nach den Angaben im Antrag liegt der First des geplanten Neubaues mit 569,0 m üNN um ca. 2,4 m niedriger als der First des Landwirtschaftsschule.
Die Zahl der Vollgeschoße sei gewählt worden, um mit einer, der heutigen Zeit adäquaten Dachform und Architektursprache zwischen der Traufe und dem hohen First der Landwirtschafsschule zu vermitteln.

Bei einer Grundstücksgröße von 9086 m² und der geplanten Grundfläche von 2577 m² ergibt sich eine GRZ von 0,28 für die Gebäude, bzw. eine GRZ von 0,7 unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnenden Flächen wie z.B. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, usw.
Es würde eine Geschoßfläche von ca. 8000 m² entstehen, was einer GFZ von etwa 0,9 entspräche.

Der Parkplatz für 100 PKW östlich der geplanten Gebäude würde über den Weg zur Landwirtschaftsschule bzw. zum Friedhof und über die Wasserburger Str./B304 angedient.
Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage unter dem westlichsten Gebäude ist ebenfalls am Weg zur Landwirtschaftsschule geplant.

Die Planungsvariante B sieht nur die Errichtung eines erdgeschoßigen Einzelhandelsbetriebes als Vollsortimenter oder Discounter mit einer Fläche von ca. 2000 m²vor. Aufgrund des nach Nordosten hängigen Geländes könnte der Laden im Süden bis zu ca. 3 m in das Gelände eingegraben werden und würde somit, bezogen auf das Fußbodenniveau des Marktes, unterhalb der Landwirtschaftsschule liegen.

Bei einer Grundstücksgröße von 9086 m² und der geplanten Grundfläche von 2090 m² ergibt sich eine GRZ von 0,23 für die Gebäude, bzw. eine GRZ von 0,67 unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnenden Flächen wie z.B. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, usw.
Es würde eine Geschoßfläche von ca. 2090 m² entstehen, was einer GFZ von 0,23 entspräche.

Der Parkplatz mit 111 Stellplätzen ist im Norden und Westen des Gebäudes geplant. Er würde sowohl über die Wasserburger Straße/B304 als auch über den Weg zur Landwirtschaftsschule angedient.
Bürgermeister Brilmayer berichtete von seinem Gespräch mit Hr. Prof. Heinritz über die Auswirkung eines großflächigen Einzelhandels an dieser Stelle.
Danach vertrat Hr. Prof. Heinritz dabei die Ansicht, dass zuerst die vorhandenen Potentiale in der Innenstadt genutzt werden sollten. Außerdem sei das Grundstück aufgrund der Lage und des Zuschnittes nur wenig für einen Einkaufsmarkt geeignet. Zudem würde die Zahl der angebotenen Stellplätze nicht ausreichen.

Er war deshalb der Ansicht, dass zumindest derzeit einer Bebauung des im Außenbereich liegenden Grundstückes nicht zugestimmt werden sollte.

Nach der anschließenden Beratung, bei der sich alle Fraktionen gegen eine Bebauung aussprachen, beschloss der TA einstimmig mit 9:0 Stimmen was folgt:

a) Dem Stadtrat wird empfohlen, den Bereich des Grundstückes FlNr 594/2 Gmkg. Ebersberg im Flächennutzungsplan eine nicht bebaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Landwirtschaft“ darzustellen und das Verfahren hierfür einzuleiten.

b) Weiter wird dem Stadtrat empfohlen, für die derzeitige Ausweisung des Festplatzes auf dem Grundstück FlNr. 594/9 Gmkg. Ebersberg im Zusammenhang mit der Überplanung der weißen Fläche auf den Grundstücken FlNr. 594/10 und /15 Gmkg. Ebersberg südlich der Bahnlinie Ebersberg/Wasserburg zu überprüfen und dafür das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren einzuleiten.

c) Für das Grundstück FlNr. 594/2 Gmkg. Ebersberg wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Ziel der Planung soll die Freihaltung dieser Fläche von jeglicher Bebauung sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die ortsbildtypische Solitärstellung des markanten Gebäudes der Landwirtschaftsschule soll erhalten bleiben. Damit verträgt sich die beabsichtigte Bebauung nicht. Die fragliche Fläche soll – wie bisher – landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bebauungsplan soll deshalb dort eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB). Im Verfahren wird zu prüfen sein, ob daneben außerdem Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festzusetzen sind.

d) Zur Sicherung der Planung auf dem Grundstück FlNr. 594/2 Gmkg. Ebersberg wird die nachfolgende Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen:

Aufgrund der § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Ebersberg folgende

SATZUNG

über die

Veränderungssperre
für das Grundstück FlNr. 594/2 der Gmkg. Ebersberg,
am östlichen Ortsausgang von Ebersberg südlich der Wasserburger Straße (B304) und nördlich der Bahnlinie Ebersberg/Wasserburg

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 12. April 2005 beschlossen, für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet am östlichen Ortsausgang südlich der Wasserburger Straße (B304) einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, M 1 : 1000, (Anlage 1 des öffentlichen Sitzungsprotokolls) und ist dort rot umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,

nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bislang ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung an den Anschlagtafeln in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Bekanntmachung, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit ein Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird. Die Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

<u>Hinweis:</u>

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Ebersberg, den

1. Bürgermeister

e) Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird verweigert, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. *D*urch die Zulassung des *Vorhabens wird die Planung* unmöglich gemacht, zumindest aber wesentlich erschwert. Der Gestattung einer Ausnahme stehen daher überwiegende öffentliche Belange entgegen.

f) Die Verwaltung wird gebeten, zunächst die Beschlüsse über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie über die Aufstellung des Bebauungsplans und sodann den Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [m3]:

[redacted]
Vorbescheid zum Abbruch und Neubau des Geschäftsgebäudes Marienplatz 10, auf dem Grundstück FlNr. 62, Gmkg. Ebersberg

---

öffentlich

Architekt Garbe erläuterte das Planungskonzept. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale sind:
Der neue Nordbau wird unter Beibehaltung der bestehenden Platzkante und historischem Vorbild als giebelständiger Baukörper neu errichtet. Die neu geschaffene Dreigeschossigkeit bewirkt einen markanten Abschluss der Platzfront mit dem Übergang in die neue Altstadtpassage. Die vorgesetzte Treppenanlage an der Ostseite mit behindertengerechtem Zugang löst die topographische Situation und ermöglicht dadurch die ebenerdige Erschließung des Erdgeschoßes. Der Durchgang wird auf 5,0 m verbreitert. Beim Mittelbau wird das dritte Vollgeschoß als zurückgesetztes Laternengeschoß konzipiert. Dies ermöglicht harmonische Gebäudeübergänge, sowohl zum Südbau, als auch zum Nordbau. Ein unverhältnismäßig großes Dachvolumen, das durch den Bebauungsplan zulässig wäre, wird so vermieden. Der Südbau bleibt derzeit unverändert. Hier soll im Hinblick auf die geplante Änderung der Tiefgaragenabfahrt, bei Verwirklichung der neuen Tiefgarage der Altstadtpassagenentwicklung die bestehende TG-Rampe abgebrochen werden und der freiwerdende Raum als Neubau dem UG und EG des Südbaus zugeschlagen werden. Der so entstehende Graben würde dann geschlossen.
Das vorgestellte Konzept fand im Technischen Ausschuss einhellige Zustimmung und wurde allgemein begrüßt und befürwortet.
Das Vorhaben unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 88 und dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf Nr. 88.1. Für die Realisierung sind Befreiungen von den Festsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 88, sowie Ergänzungen und Überarbeitungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 88.1 erforderlich.
Diese sind wie folgt:

1. Anpassung der Baugrenze / -linie an der Ostseite des Nordbaus parallel zur Außenwand des östlichen Nachbargebäudes im Abstand von 5,0 m, Befreiung vom Bebauungsplan 88, Anpassung in Bebauungsplanentwurf 88.1.

2. Anpassung der Baugrenze im Osten des Mittelbaus. Die Baulinie verläuft in der geplanten Situation, im Bebauungsplan 88. Die Baugrenze verläuft an der Außenkante des geplanten Gebäudes, im Bebbauungsplanentwurf 88.1.

3. Anpassung der Baugrenze an der Westseite des Nordbaus. Die Baugrenze wird gemäß des geplanten Gebäudes, wie schon die im Bebauungsplanentwurfs 88.1 vorgenommene Verschiebung angepasst.

4. Anpassung der Baugrenze an der Westseite des Mittelbaus. Die Baugrenze gemäß Bebauungsplan 88 verläuft in etwa der geplanten Situation, im Bebauungsplanentwurf 88.1 verläuft die Baugrenze an der Außenkante des geplanten Gebäudes.

5. Anpassung der Baugrenze an der Westseite des Südbaus. Verschiebung der Baugrenze an die Kante des bestehenden Stützwand der Tiefgaragenabfahrt, bei späterem Abbruch und Umbau der TG-Rampe

6. Änderung der Geschoßzahl im Nordbau von 2 Vollgeschoßen wie im Bebauungsplan Nr. 88 und im Bebauungsplanentwurf 88.1 festgesetzt auf 3 Vollgeschoße.

7. Änderung der Dachneigung im untergeordneten Teil des Nordbaus auf 8°, Änderung der Dachneigung im Mittelbau des Laternengeschoßes auf 10°; Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 88 und Bebauungsplanentwurf 88.1, Satteldach, Dachneigung 25 – 45 °.

8. Die Dachdeckung des Laternengeschoßes im Mittelbau wird als Blecheindeckung beantragt, im Bebauungsplan 88 und Bebauungs-planentwurf als Ziegeldeckung festgesetzt.

9. Die im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung „Verkaufsflächen nur zulässig im EG mit max. 150 m²“ soll durch die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf 88.1. „Verkaufsflächen im EG und 1. OG ohne Flächenbegrenzung“ ersetzt werden.

Durch die beantragten Befreiungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und sie sind ortsplanerisch vorstellbar.

Die Verwaltung empfiehlt die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 zu erteilen und diese in den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 88.1 einzuarbeiten, bzw. anzupassen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Befreiungen wie beantragt und vorgetragen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [m4]:

[redacted]
Vorbescheid zum Abbruch von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und einer Kapelle sowie Errichtung eines Milchviehstalles auf dem Grundstück FlNr. 1515, Gmkg. Oberndorf, Pollmoos 7

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der geplante Milchviehstall ist zur betrieblichen Erweiterung absolut erforderlich, ansonsten muss mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs gerechnet werden. Es wurden im Vorfeld andere Lösungen, bzw. Standorte untersucht, die sich jedoch als nicht brauchbar erwiesen. Der Antragsteller ist bereit den öffentlich gewidmeten Weg zu erwerben, muss aber die Zufahrt des Nachbarn (Anwesen Tauschhuber) zu dessen Feldern regeln. Des Weiteren ist der Antragsteller bereit die bestehende, in Familienbesitz befindliche Kapelle zu versetzen oder gegebenenfalls neu zu errichten.

Die Verwaltung empfiehlt unter diesen Voraussetzungen das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen wie von der Verwaltung empfohlen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [m5]:

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

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vom Antragsteller zurückgezogen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [m6]:

[redacted]
Nutzungsänderung für das Anwesen Hörmannsdorf 17 auf dem Grundstück FlNr. 1939/1, Gmkg. Ebersberg von Schlossereibetrieb in Werkstätte für Kfz-Instandsetzung

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid für eine Betriebsleiterwohnung als Erweiterungsbau nach Westen vor. Die bestehende Nutzung durch einen Schlossereibetrieb soll in eine Kfz-Werkstatt geändert werden. Es werden 3 Reparaturstände beantragt und dafür 6 Stellplätze nachgewiesen. Nach den Stellplatzrichtlinien sind je Reparaturstand 6 Stellplätze erforderlich, in vorliegendem Antrag also 18 Stellplätze. Des Weiteren fehlen die Unterschriften der Nachbarn.
Obwohl der Antragsteller in seiner Betriebsbeschreibung begründet, durch einen sozusagen „ambulanten Reparatur-Service“ (Holen und Bringen der Kfz) nur 6 Stellplätze zu benötigen, sollte die erforderliche Anzahl nachgewiesen werden (18 Stellplätze), um die zu befürchtenden Konflikte gar nicht erst entstehen zu lassen.
Im Hinblick auf den Nachweis ausreichender Stellplätze und der Nachbarunterschriften könnte das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, so ist es abzulehnen.

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [m7]:

[redacted]
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 865/1, Gmkg. Ebersberg, Haggenmillerstr. 10

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 8.
Die Nutzungsänderung der bisherigen gewerblichen Flächen durch den Anbau eines Einfamilienhauses stellt eine neue Beurteilung dar.

Die Abstandsflächen an der südlichen und westlichen Grenze müssen eingehalten werden. Die südliche Abstandsfläche könnte durch einen eventuellen Zukauf vom städtischen Grundstück nachgewiesen werden. Durch die Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist eine Befreiung erforderlich. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine städtische Wertstoffinsel. Der Antragsteller muss durch Gutachten oder Grunddienstbarkeit den Nachweis führen, dass von der städtischen Wertstoffinsel keine schädlichen Einwirkungen auf sein Wohnhaus zu befürchten sind und dafür Sorge tragen, dass durch entsprechende Grundrissorientierung sowie Schallschutzmaßnahmen Wohnen möglich ist. Ortsplanerisch ist das Vorhaben vorstellbar. Die Verwaltung empfiehlt das Vorhaben abzulehnen, da die erforderlichen Nachweise nicht erbracht sind.

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

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [m8]:

[redacted]
Voranfrage zur Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück FlNr. 865/1, Gmkg. Ebersberg an der Haggenmillerstraße

---

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 8. Es werden zwei Varianten beantragt, ein Doppelhaus und ein Dreispänner. Ortsplanerisch vorstellbar sind beide Varianten, wobei die Anordnung der Garagen entzerrt werden und eine problemlose An- und Ausfahrt gewährleistet sein müsste. Die Wandhöhen müssen deutlich reduziert werden, um dem Einfügungsgebot gerecht zu werden. Des Weiteren soll der Stellplatznachweis für die gesamte Anlage erbracht werden. Durch die Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist eine Befreiung erforderlich. Dem Antragsteller wird empfohlen ein Gesamtkonzept darzustellen. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen nicht zu erteilen aber, sollten die Vorbehalte ausgeräumt werden, die Befreiung und das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

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

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [m9]:

[redacted]
Anbringung einer Leuchtschrift am Gebäude Marienplatz 13, FlNr. 248, Gmkg. Ebersberg

---

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt der Werbeanlagensatzung für den Stadtkern, Zone II. Die beantragte Werbeanlage entspricht der Werbeanlagensatzung. Das rote Logo fungiert als Wiedererkennungsmerkmal der LBS.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [m10]:

Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V;
a) Behandlung der eingegangen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) weiteres Verfahren

öffentlich

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 02.03.05 bis einschl. 04.04.05 durchgeführt.

Bereits in der Sitzung am 15.03.05 befasste sich der TA mit den Einwendungen der Familie Winkler.
Mit Schreiben vom 27.03.05 wurden von Herrn Gerhard Eberl Einwendungen erhoben, die sich auf das Verkehrskonzept beziehen. Nach diesem Verkehrskonzept ist vorgesehen, das Baugebiet Friedenseiche über die zu verlängernde Erika-Schienagel-Straße an die Münchener Straße / B 304 anzuschließen. Herr Eberl verweist auf die geringe Fahrbahnbreite der Erika-Schienagel-Straße im Bereich der bestehenden Anwesen von teilweise unter 4,50 m. Er befürchtet, dass dadurch ein Begegnungsverkehr mit Lkw / Pkw nicht mehr möglich ist. Ein Ausweichen auf den neben der Fahrbahn verlaufenden Grünstreifen oder auf die privaten Grundstückseinfahrten wird dann notwendig sein.
Herr Eberl hat im Rahmen des Rederechtes für Bürger nach § 25 der GeschO zu Beginn der Sitzung diese Problematik auch nochmals persönlich dem TA erläutert.

Stellungnahme der Verwaltung:
Derzeit ist die Fahrbahn der Erika-Schienagel-Straße etwa 4 m breit und für einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw / Pkw bei Geschwindigkeiten unter 40 km/h ausgelegt.
Die Breite des Grünstreifens zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn beträgt ca. 1 m.
Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche ist ca. 7 m breit.
Nach der EAE 85/95 ist der Raumbedarf bei einem Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw 4,75 m und zwischen Lkw und Lkw 5,50 m jeweils bei Geschwindigkeiten unter 40 km/h.
Auf Grund der Bereite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 7 m ist es möglich, die Fahrbahn auf 5 m zu verbreitern und somit einen bequemen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw zu ermöglichen. Für den Fußgänger verbliebe dann noch ein 2 m breiter einseitiger Gehsteig.

Möglich wäre auch die bewusste Anlegung einer Engstelle um den Durchgangsverkehr zu verhindern.
Es ist festzustellen, dass die mit dem Verkehrskonzept geplante Abwicklung des Verkehrs über die Erika-Schienagel-Straße künftig möglich ist. Eine Änderung der Bebauungsplanung für den Bereich Friedenseiche V ist daher nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Einwand nicht abzuhelfen, da die öffentliche Verkehrsfläche Raum für geeignete Maßnahmen wie z.B. eine Aufweitung um einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw zu ermöglichen zur Verfügung steht. Die Umsetzung des Verkehrskonzeptes ist daher möglich. Die von Herrn Eberl befürchteten Probleme können gelöst werden.

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 31.03.05

A) baufachliche Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung A.4.1, mit der untergeordnete Bauteile sowie Wintergärten außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, die Belage für einen städtebaulich zufrieden stellenden Vorgartenbereich nur unzureichend berücksichtigt. In einzelnen Fällen, wäre zu befürchten, dass die gesamte Vorgartentiefe in Anspruch genommen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Feststellungen des Landratsamtes sind durchaus zutreffend und so nicht beabsichtigt. Mit dem Kreisbauamt wurden zwischenzeitlich die folgenden Festsetzungstexte überarbeitet und ergänzt:
A.3.3 z.B. GF 380 Geschoßfläche im Bauraum in m2 als Höchstgrenze, z.B. 380 m2. Sie darf durch Wintergärten überschritten werden.

A.4.1 Baugrenze Untergeordnete Bauteile dürfen an de Hauseingangsseite die Baugrenze um höchstens 1,50 m in der Tiefe überschreiten; es sind nur 1-geschoßige Bauteile mit einer maximalen Länge bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Wintergärten dürfen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m und einer Fläche von max. 10 m2 die Baugrenzen überschreiten. Dabei ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Zusammenhang mit diesen Änderungen entfällt in der Festsetzung *B.6 -Wintergärten* die Festsetzung 6.1.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag des Landratsamtes zu folgen und die Festsetzungen wie oben angeführt zuzustimmen.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass der Beschluss vom 11.01.05 nicht richtig umgesetzt wurde. Die Festsetzungen Nr. 8.2.1 und 8.3.1 können entfallen. Die bereits beschlossene planzeichenmäßige Kennzeichnung der Fassaden, bei denen der Orientierungswert um mehr als 3 dB (A) überschritten ist, fehlt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der UIB zu berichtigen.

C) Untere Naturschutzbehörde

zu 1.
Die UNB bestätigt den vom Landschaftsplaner errechneten Ausgleichsbedarf von 10.799 qm. Der Nachweis soll noch vor Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde erbracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die erforderlichen Ausgleichsflächen können durch das bereits bestehende Ökokonto nachgewiesen werden. Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken:

FlNr. 2489T und 2494T, Gmkg. Oberndorf	4.505 qm
FlNr. 2783/1, Gmkg. Oberndorf	3.191 qm
FlNr. 1914T, 1942T, 1943T, 1944T, 1945T, 1946T, 1948T, 1949T, Gmkg. Ebersberg	2.323 qm
FlNr. 3200T, 3201T, 3193T, 3194T, Gmkg. Ebersberg	780 qm
	10.799 qm

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausgleichsfläche aus dem Öko-Konto zu entnehmen und dafür die Grundstücke FlNr. 2489T, 2494T, 2783/1, 3200T, 3202T, 3193T, 3194T,Gmkg. Oberndorf, sowie die FlNr. 1914T,1942T, 1943T, 1944T, 1945T, 1946T, 1948T, 1949T Gmkg. Ebersberg zu verwenden. In dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

zu 2.
Mit der Umplanung im Bereich des nordwestlichsten Gebäudes an der Straße Zur Gass besteht nun Einverständnis.
Die UNB bedauert jedoch, dass im Einfahrtsbereich nun eine Wertstoffinsel vorgesehen ist, wodurch die Gesamtsituation erheblich belastet wird. Es wird deshalb dringend gebeten, diese Wertstoffinsel zu verlegen und diesen sehr exponierten landschaftlich außerordentlich prägenden Eckpfeiler des Baugebietes freizuhalten. Es wird empfohlen, die Wertstoffinsel an das östliche Ende dieser Erschließungsstraße zu verlegen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Erst nach dem Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde klar, dass innerhalb des Baugebietes kein ausreichend großer und entsprechend anfahrbarer Bereich für die dringend notwendige Wertstoffinsel zur Verfügung steht. Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagene Stelle am südlichen Ende der Erschließungsstraße wurde eingehend geprüft und dabei festgestellt, dass die derzeit im Eigentum der Stadt stehenden Flächen hinsichtlich der Größe nicht ausreichen. Bei der Aufstellung des Anschlussbebauungsplanes ist daher die Lage der Wertstoffinsel in diesem Bereich eingehend zu prüfen. Klar ist, dass die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommene Fläche auf Dauer aus dem von der Unteren Naturschutzbehörde geschilderten Gründen ungeeignet ist. Sie ist daher nur als Zwischenlösung bis zur endgültigen Platzierung innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Aus diesem Grund wurde die Fläche auch nicht festgesetzt sondern lediglich als Hinweis eingetragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Bedenken grundsätzlich zu teilen, jedoch im Hinblick auf die derzeitige Situation, dass entsprechend geeignete Flächen im Bereich des Baugebietes nicht zur Verfügung gestellt werden können, an der Zwischenlösung bis dahin festzuhalten.

zu 3:
Bei den textlichen Festsetzungen der Pflanzliste wurden die standortheimischen Bäume der ersten und zweiten Wuchsklasse, sowie die standortheimischen Sträucher entnommen. Nachdem diese Pflanzenauswahl die tragende Säule der Grünordnung sei, ersucht die UNB um entsprechende Ergänzung der Festsetzung.

Im Interesse einer Verschlankung können Festsetzungen zu den Bodendecker und Kletterpflanzen entfallen. Außerdem sollten die verbleibenden Pflanzenlisten auf die standortheimische Auswahl berichtigt und reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Zwischenzeitlich fand ein Gespräch mit der UNB statt bei der eine Übereinkunft hinsichtlich der festzusetzenden Pflanzen gefunden wurde. Diese ist im Aktenvermerk des Landschaftsarchitekten Barth vom 07.04.2005 niedergelegt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan auf der Grundlage der Besprechung mit der UNB auf der Grundlage des Festsetzungsvorschlages vom 11.04.2005 zu berichtigen.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 21.03.2005

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 159 – Frischemarkt – festgesetzten Linksabbiegespuren im Zuge der B 304 auch bei alleiniger oder vorzeitiger Realisierung des Bebauungsplanes Friedenseiche V erforderlich werden. Hinsichtlich der Erschließung seien dann die Bedingungen und Auflagen der Stellungnahme vom 22.11.04 bzw. 01.03.04 zum Bebauungsplan Nr. 159 zu beachten.

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

b) Satzungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan nach dem bisherigen, bis zum 20.07.2004 geltenden Recht zu Ende zu führen.
Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der am 15.03.2005, Top 15d, sowie der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen samt Begründung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während des noch durchzuführenden Verfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem zuständigen TA erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Zum noch durchzuführenden Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [m11]:

Bebauungsplan Nr. 167 – Handwerker Hof -;
Vorstellung der Planung

öffentlich

StR Schuder nimmt wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teil.
Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses vom 19.10.2004 wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der insbesondere auch die zulässigen Nutzungen in dem künftigen Sondergebiet festsetzt. Keine Aussagen trifft der Bebauungsplan zu den künftigen Zufahrten. Dies wird aber notwendig, um eine gute Eingrünung zu gewährleisten.
Es ist damit zu rechnen, dass die Abt-Häfele-Str. für die Erschließung des Gebietes notwendig wird. Nachdem die Breite der Abt-Häfele-Str. teilweise unter 4 m liegt, wird eine entsprechende Aufweitung erforderlich.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begrünung und Erläuterungsbericht in der Fassung vom 29.03.2005 in das Verfahren zu geben.
Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Zufahrten und der Aufweitung der Abt-Häfele-Str. zu ergänzen.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [m12]:

Wasserleitungsbau Eberhardstraße;
Neubau DN 300 mit Knotensanierung und Erneuerung von Hausanschlüssen sowie Kanalsanierung im Richardisweg
Vorstellung der Maßnahme durch das IB Gruber-Buchecker

öffentlich

Sanierung der WL DN 400 und Verlegung einer Bypassleitung DN 300 von der Kreuzung Hohenlindener Straße bis Richardisweg. Vom Richardisweg über die Semptstraße und wiederum in die Eberhartstraße mit Bypassleitungen DN 150 und DN 200.
Seit geraumer Zeit wird die Maßnahme intensiv von Seiten des Bauamtes und des planenden Büros bearbeitet.
Die Maßnahme wurde seit einigen Jahren im Haushalt eingestellt, konnte jedoch bis dato nicht verwirklicht werden.
Die Maßnahme Dient ausschließlich der Versorgungssicherheit.
Ziel ist es die Hauptwasserleitung DN 400 möglichst als Zubringerleitung und nicht wie bis dato auch als Versorgungsleitung zu betreiben.
Daher sollen sämtliche Hausanschlüsse die anderweitig angeschlossen werden können, umgeschlossen werden.
Für die Baumaßnahmen in der Eberhartstrasse wird eine 3 wöchige Vollsperrung notwendig.
Auf Nachfrage zur Vollsperrung von Seiten der Stadträte Frau Platzer und Herr Ried wurde erklärt, dass diese für den LKW – Verkehr weiträumig durchgeführt wird.
Die Absperrungsmaßnahmen werden seit geraumer Zeit mit den zuständigen Behörden geplant.
Außerdem wurde ein Informationsabend mit den direkt betroffenen Anliegern durchgeführt, wo die Maßnahme vorgestellt und über die Auswirkungen diskutiert wurde.
Des weiteren ist es geplant sämtliche Gewerbetreibenden in den nördlich liegenden Gewerbegebieten der Stadt Ebersberg über das Bauvorhaben zu informieren und dies auch über die Presse, Rundfunk usw. überörtlich bekannt zu geben.
Durch vermehrt auftretende Schäden an der Wasserleitung DN 400, die ständige Erweiterung des Wasserleitungsnetzes sowie zur Sicherung der Versorgung der Kreisklinik mit der Dialysestation, der ansässigen Handwerksbetriebe und der Gemeinde Steinhöring, ist die Sanierung unumgänglich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss der Maßnahme entsprechend der Vorstellung zu.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [m13]:

Verschiedenes
Entschlammung Klostersee
hier: Antrag auf vorzeitigen Baubeginn

öffentlich

Um den Klostersee trockenlegen zu können, wurde im April 2004 in Zusammenarbeit mit der Stadt, dem Anglerbund Ebersberg, den Freunden des Klostersees und mit der Fischereifachberatung vertreten durch Herrn Dr. Wismath das Abfischen des Sees durchgeführt.

Seit diesem Zeitpunkt, ca. 1 Jahr, liegt der See nun trocken. Aufgrund der durchgeführten Messungen konnte nachgewiesen werden, dass sich der vorhandene Schlamm um ca. 20 % durch die Schwerkraftentwässerung reduziert hat.

Bei der Entschlammung wird nach Prüfung vieler Varianten voraussichtlich ein mechanisches Verfahren zur Anwendung kommen.

Am 16.09.04 wurde von Seiten der Stadt der Antrag auf Zuwendung für die Entschlammung beim WWA München gestellt.

Kosten des Vorhabens:

In dem Antrag auf Zuwendung wurden Kosten in Höhe von ca. 350.000,-- € angenommen. Die Menge des Schlamms kann bis dato nicht genau bestimmt werden (ca. 25.000 – 30.000 m^3). Trotz der zwischenzeitlichen Reduzierung durch Austrocknung um ca. 20 % gehen wir auf Grund der schwer abzuschätzenden Schlammmenge von den beantragten Kosten in Höhe von 350.000,-- € der Entschlammung aus.
Ein Angebot liegt bereits vor. Mit der Abgabe weiterer Angebote wird in den nächsten Wochen gerechnet.

Mit 8 : 1 beschloss der Technische Ausschuss den Antrag auf vorzeitigen Baubeginn beim Wasserwirtschaftsamt München zu stellen.

Dem TA ist bekannt dass,

- *kein Rechtsanspruch auf eine Förderung abgeleitet werden kann*
- *die Zustimmung keine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG auf Erlass eines Zuwendungsbescheides darstellt*
- *eine etwaige spätere Förderung nach den geltenden Zuwendungsrichtlinien und Bemessungsgrundsätzen erfolgen wird*
- *die Dringlichkeit des Vorhabens durch den vorgezogenen Baubeginn nicht geändert wird*
- *die Stadt das volle Finanzierungsrisiko trägt*
- *selbst bei einer Förderung der Maßnahme mit langen Wartezeiten hinsichtlich der Auszahlung der Zuwendung zu rechnen ist*
- *die Kosten einer Finanzierung nicht zuwendungsfähig sind.*

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.15 Uhr

Ebersberg, den 24.05.2005

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling TOP 2, 10, 11
Fischer TOP 1,3-9
Pfeifer TOP 12-13