NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 13.02.2007

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten: 3. Bgm. Ried, StR Nagler und Schuder

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling, Fischer, Pfeifer,

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]

Bauantrag zum Neubau eines Geschäftshauses mit Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 721, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 3, Alte Molkerei

öffentlich

Am 21.09.06 wurde im Technischen Ausschuss der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Molkerei“, Nr. 172 gefasst. Am 02.11.06 fand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ein Scoping -Termin statt. Die Anregungen wurden in die Planung dementsprechend eingearbeitet und am 14.11.06 im Technischen Ausschuss vorgestellt, beraten und beschlossen.
Vorliegender Bauantrag beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich.

In vorliegendem Bauantrag wurden alle Beschlüsse des Technischen Ausschusses berücksichtigt und laut Landratsamt kann er nach § 34 BauGB beurteilt werden.
Die wesentlichen Punkte sind:

- Tiefgaragenzufahrt Variante A 1, Ein- und Ausfahrt an der südwestlichen Ecke laut Empfehlung des Verkehrsplaners
- Gebäudehöhe reduziert auf E + 3 + TE (ursprünglich E+ 4+ TE), das heißt Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoß von 18,2 auf 15,4 m
- Einarbeitung der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüros Ingevost vom November 2006, unter anderem an der Dr.-Wintrich-Straße nur Einfahrt, Ein - und Ausfahrt über die Kolpingstraße, und unbehinderte Bedienbarkeit aller vorhandenen oberirdischen Stellplätze.
- Stellplatznachweis für das gesamte Areal unter Einbeziehung von FlurNr. 721.
  Durch Reduzierung um ein Geschoß ergibt sich derzeit ein Überhang von 2 Stellplätzen in der Tiefgarage und 1 Stellplatz oberirdisch.
  Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf – und Nachweis auf die Nutzung des Erdgeschoßes durch einen Textil-Einzelhandel ausgelegt sind. Bei einer eventuell anderen Nutzung muss eine neue Berechnung erstellt werden.

Durch den Stellplatznachweis und die Bebauung wird in den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 113.1 „Östlich Kolpingstraße/Gleiskurve“ eingegriffen. Hierzu ist eine Befreiung erforderlich und der bestehende städtebauliche Vertrag muss abgeändert, angepasst und ergänzt werden. Dies ist derzeit in Bearbeitung.
Das Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen sollten unter dem Vorbehalt dieses Vertragsschlusses erteilt werden.
Des Weiteren ist zur Realisierung des Vorhabens der Kauf / Tausch von in städtischen Besitz befindlichen Grundstücksflächen, FlNr. 724/8 und 724/9, vertraglich abzuwickeln, sowie diverse baulich erforderliche Maßnahmen noch zu vereinbaren und zu sichern, wie Überbauung des Geh -und Radweges durch Vordach, Notausgang in die Fußgängerunterführung aus dem 1. Untergeschoß. Zur Erschließung des Container-Standortes von der Dr.-Wintrich-Straße ist auf Kosten des Antragstellers der Gehsteig entsprechend abzusenken.
Unter diesen Voraussetzungen steht dem Vorhaben nichts entgegen und das Einvernehmen und die Befreiungen könnten erteilt werden.
Die Stellungnahme der städtischen Behindertenbeauftragten Frau Huber wird an den Bauherrn und das Landratsamt weitergeleitet.
StR Berberich forderte nochmals die beantragte Dachform in ein Zeltdach abzuändern und befürwortete unter diesen Umständen sogar ein zusätzliches Geschoß.

Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss vorbehaltlich o. g. Änderung und Anpassung des städtebaulichen Vertrages dem Bauantrag die erforderlichen Befreiungen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FlNr. 3111, Gmkg. Ebersberg, Josef-Brendle-Str. 4
Hier: Tektur

öffentlich

Die eingereichten Unterlagen waren nicht beurteilungsfähig und wurden von den Antragstellern zurückgenommen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Traktor- u. PKW-Garagen auf dem Grundstück FlNr. 6 + 7, Gmkg. Oberndorf; Oberndorf 2

öffentlich

Das Vorhaben dient der Landwirtschaft und ist nach § 34 BauGB zulässig. Die bestehende Situation wird neu geordnet und stellt aus ortsplanerischer Sicht eine Verbesserung dar.
Es wird empfohlen dem Antrag das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 122, 122/8, 122/7, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str. 1

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 119 Münchener Straße/ Schwedenanger.
Der genehmigte Bauantrag vom 18.02.2000, Aktenzeichen 42/B-1999-705 ist abgelaufen.
Vorliegender Antrag stützt sich die Ausmaße des Gebäudes betreffend im Wesentlichen auf diesen.
Die festgestellten Änderungen sind wie folgt:
Die beantragte Nutzung von 8 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Büro) wird der Festsetzung MI nicht gerecht. Bei Mischgebieten ist eine Durchmischung von 50 % erforderlich.
Für die Wohnungen Nummer 4 (Obergeschoß), 7 und 9 (Dachgeschoß) ist der Immissionsschutz nicht gewährleistet. Hierzu kann auch keine Befreiung erteilt werden. Wohnräume müssen über entsprechende Konstruktionen, bzw. über die Gebäudesüdseite belüftet werden.
Die Abstandsflächen nach Ost und West werden nicht eingehalten. Es wird eine Befreiung beantragt. Die Befreiung durch das Landratsamt ist fraglich, da die Unterschrift des westlichen Nachbarn nicht vorliegt.
Die alleinige Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über den Schwedenanger könnte aufgrund der geringen Breite zu dauerhaften Konflikten führen. Sinnvoll wäre hier, eine gemeinsame Tiefgarage mit dem westlichen Nachbarn mit einer weiteren Zu -und Abfahrtsmöglichkeit anzustreben.
Entlang der Ostseite ist laut Erschließungsvertrag vom 30.12.98 durch den Bauherrn ein Gehweg herzustellen (bis spätestens zum Bezug des Gebäudes). Dieser ist aus der Planung nicht ersichtlich.
Unter diesen Voraussetzungen wird empfohlen die erforderlichen Befreiungen und das Einvernehmen nicht zu erteilen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag die Befreiungen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Dreispänners mit Garagen auf dem Grundstück FlNr. 210/3, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr. 18

öffentlich

Für das Grundstück existiert ein genehmigter Vorbescheid vom 02.04.03, AZ 42/V-2003-2 für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten.
In vorliegendem Bauantrag wird ein Dreispänner beantragt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.
Bezüglich der Garagen – und Stellplatzanordnung muss an der im Vorbescheid geplanten Konzeption der Garagenanordnung festgehalten werden. Das Rückwärtsausfahren aus der Garage und von den Stellplätzen auf die Eberhardstraße stellt bei der beantragten Planung ein nicht hinnehmbares Gefahrenpotential dar. Das Landratsamt wird ausdrücklich gebeten, diesen Umstand dezidiert zu prüfen. Des Weiteren wird das Landratsamt um Überprüfung der gesamten Stellplatzsituation ersucht, da das Grundstück FlNr. 210 herausgeteilt wurde.
Auf die angrenzende extreme Hangsituation wird außerdem verwiesen.

Unter dieser Voraussetzung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]
Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung
öffentlich

Der Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 BImSchG beinhaltet folgenden Sachverhalt:
Die wesentliche Änderung der bestehenden Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Abfällen durch die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen und zur Behandlung (Konditionierung) von Abfällen in der ehemaligen „Gewerbemüllsortierhalle“ der RWE Umwelt Süd GmbH (Fl.Nr. 1193/1 der Gemarkung Ebersberg) bei der Deponie „An der Schafweide“ durch die Fa. Remondis Industrie Service GmbH & Co KG, Brunnenstr. 138, 44536 Lünen.
Nachdem der Flächennutzungsplan, 28. Änderung Sondergebiet Abfallverwertung durch das Landratsamt in Kürze genehmigt und rechtswirksam wird, sowie der Bebauungsplan Nr. 168, Abfallverwertung, rechtswirksam wird (Satzungsbeschluss TA 12.12.06) und der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist, kann das Einvernehmen zum Antrag auf die immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden.
Die Frage von StRin Platzer, was jetzt genau genehmigt wird, konnte folgendermaßen beantwortet werden:
Im derzeit leer stehenden ersten Hallenabschnitt (nördlicher Bereich) werden neue Lagerbereiche sowie die Aufstellung einer Konditionierungsanlage mit Abluft-/Filteranlage (Aufbereitung) als Zwischenlager eingerichtet.

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Ausbau Bürgerhaus;
Vorstellung der geänderten Planung mit Kosten
Weitere Maßnahmen Anlage 1 und 2
öffentlich

Die Architekten Hichert und Armbruster vom Architekturbüro Plankreis erläuterten die abgeänderte und abgespeckte Planung für das Dachgeschoss im Bürgerhaus, die die Basis für die Eingabeplanung darstellen soll. Trotz Einsparungen beim Ausbau, hinsichtlich Verglasung und Öffnungen und weiteren Vereinfachungen, wirken sich die akustischen Maßnahmen, die für den Schallschutz der darunter liegenden Räumlichkeiten unter anderem erforderlich sind, auf eine angestrebte Kostenreduzierung negativ aus. Die Gesamtsumme, einschließlich Baunebenkosten, ohne Einrichtung und Beleuchtung beläuft sich laut dezidierter Kostenberechnung auf 495.000,- €. Auf die Einhaltung dieser Marke soll rigide bestanden werden.
Des Weiteren sehen es die Architekten und Frau Fischer als unabdingbar, aus funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten an den beiden Galerien und der Querungsbrücke im Mittelteil festzuhalten. Dies hatte im Ausschuss zu Kontroversen geführt.

Bezüglich der Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Gesundheitsamtes, wurde die Frage aufgeworfen, ob die geplanten Nutzungen nicht dort realisiert werden könnten und ob Synergieeffekte möglich seien. Dies sollte grundsätzlich nochmals überlegt werden.
Bgm. Brilmayer entgegnete, dass er nach wie vor zum Vorhaben stehe und dass die Musikschule im Bürgerhaus untergebracht sein sollte. Außerdem sind von der Städtebauförderung 50 % bis 60 % in Aussicht gestellt, da das Objekt als besonders förderungsfähig angesehen wird.
Zur Nutzung des Gesundheitsamtes gebe es bereits Überlegungen. Es bestünde allerdings keine Notwendigkeit heute einen Beschluss zu fassen.
Der Technische Ausschuss war sich einig, keinen Beschluss zu fassen und das Vorhaben in den Fraktionen zu beraten.

Anmerkung der Verwaltung, Frau Fischer:
Im Haushalt 2006 waren für das Vorhaben 155.000,- € eingestellt. Für die bisherige Planung, ohne die nun erforderlichen Brandschutzanforderungen an Versammlungsstätten und den höherwertigeren Ausbau (Tauschzentrale und Musikzimmer) waren als Baukosten bereits 185.000,- € veranschlagt und bekannt.
Bezieht man 50 % Städtebauförderung mit in die Berechnung ein, ergäbe sich für die Stadt eine effektive Mehrung von ca. 70.000,- €.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Einziehung eines Teilstücks des öff. Feld- und Waldweges Nr. 47, Dritter Geräumtweg im Hohenlindener Gemeindeholz (Nähe Schafweide)
Einziehung eines Teilstücks des öff. Feld- und Waldweges Nr. 19, Grenzgeräumtweg zwischen Oberndorf und Ebersberg (Nähe Schafweide)

öffentlich

Bei einer Überprüfung des Bestandverzeichnisses für die öffentlichen Feld- und Waldwege ist aufgefallen, dass das östlichste Teilstück des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 47 sowie das nördlichste Teilstück des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 19 (Bestandsverzeichnis für die ehemalige Gemeinde Oberndorf) im Bereich der jetzigen Landkreisdeponie liegen. Beide Teilstücke sind in der Natur nicht mehr vorhanden und haben die Verkehrsbedeutung verloren. Die jeweiligen Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich Eigentum des Landkreises.
Die Einziehung der beiden Teilstücke ist daher sachgerecht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das östliche Teilstück des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr.47 zwischen der Staatsstraße 2086 und der Gemarkungsgrenze Ebersberg / Oberndorf auf dem Grundstück FlNr. 1193, Gmkg. Ebersberg einzuziehen.
Weiter beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das nördlichste Teilstück des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 19 aus dem Bestandsverzeichnis für die ehemalige Gemeinde Oberndorf zwischen der Nordgrenze des Grundstückes FlNr. 1191, Gmkg. Ebersberg und der Straße „An der Schafweide“ auf dem Grundstück FlNr. 1293, Gmkg. Ebersberg einzuziehen.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Wasserleitungsnotverbund Ebersberg-Grafing;
Vorstellung von Varianten

öffentlich

Die Ergebnisse aus der Vorplanung, die das IB Dersch mit Auftrag vom 17.08.06 für die Stadt Ebersberg und die Stadt Grafing erstellen sollte, liegt nun in Form einer Studie mit entsprechenden Varianten vor.
Die Maßnahme wird auch parallel in einer der nächsten Bauausschusssitzungen der Stadt Grafing vorgestellt.
Eine abschließende Beurteilung welche der Varianten in der nächsten Planungsphase (Lph. 3) ausgearbeitet werden soll, hängt letztendlich auch noch von der derzeit in Arbeit befindlichen Rohrnetzberechnung für die Wasserversorgung von Ebersberg ab (d.h. der Nachweis für die Leistungsfähigkeit der Zubringerleitungen wird noch überprüft).
Die Kostenteilung „im speziellen für die notwendige Druckerhöhung“ muss noch zwischen den Wasserversorgungsunternehmen ausgehandelt werden.

Herr Dersch stellte im Anschluss die Studie vor.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Dersch verwies Herr Lachner darauf, dass der Stadt erhebliche Kosten durch die Maßnahme entstehen, aber Steinhöring durch den Notverbund große Vorteile hinsichtlich der Versorgungssicherheit hat.
Da Steinhöring, was die Verbrauchszahlen angeht, etwa mit einem 1/4 am Gesamtverbrauch beteiligt ist, sollte Steinhöring auch entsprechend an den Kosten für den Notverbund beteiligt werden.
Herr Bgm. Brilmayer erklärte daraufhin, dass die Maßnahme über den Gebührenhaushalt der Wasserversorgung finanziert wird.
Für die Finanzierung des Notverbundes wird ein Kredit aufgenommen, der Laufzeiten von 20 bis 25 Jahre hat und somit auch kaum Auswirkungen auf die Wassergebühr haben wird.
Bei der nächsten Gebührenkalkulation in 2008 wird die Maßnahme mit eingerechnet, wie es z.B. bei der Sanierung der WL - DN 400 in der Eberhartstrasse auch der Fall war.
Abschließend verlas Herr Pfeifer noch den zu fassenden Beschluss.

Auf Basis der vorgestellten Vorplanung und vorbehaltlich der fertig gestellten Rohrnetzberechnung, wird das IB Dersch entsprechend dem vorliegenden IB Vertrag beauftragt, die Entwurfsplanung (Lph. 3) für die Stadt Ebersberg zu erstellen.

Dem weiteren Vorgehen wurde mit 9 : 0 Stimmen zugestimmt.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Bebauungsplan Nr. 167 – Kumpfmühle;
a) Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
b) Festlegungen zum Umweltbericht
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Ta am 14.11.06, TOP 05, behandelt. Dabei wurde beschlossen, den Bebauungsplan auf das im Norden angrenzende Grundstück der ehemaligen Kumpfmühle, FlNr. 2751/1, Gmgk. Oberndorf, auszuweiten. Nunmehr sind die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 15.06.05 bis einschl. 15.07.05 durchgeführt wurde, zu behandeln.

Die Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 22.06.2005
Regionaler Planungsverband; Schreiben vom 06.07.2005

Seitens der o.g. Träger öffentlicher Belange werden keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet.

Landratsamt Ebersberg; Schreiben vom 21.07.05

Es wird mitgeteilt, dass aus **baufachlicher Sicht** im Grundsatz Einverständnis mit der Planung besteht. Jedoch wird folgendes angemerkt:
Im Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Dachform enthalten.
Es sei unverständlich, dass ohne Rücksicht auf das Landschaftsbild einschl. seiner prägenden Dachlandschaft Dachformen unbeschränkt zugelassen werden sollen.
Aus Gründen eines eindeutigen Bauvollzuges und aus den vorher genannten Gründen sollten die Gebäudehöhe als Wandhöhe und als Firsthöhe festgesetzt werden.

Nach der Festsetzung **B.2.1** sind technische Aufbauten bis zu einem 1/3 der Geschoßfläche und bis zu einer Höhe von 3 m zugelassen.

Aufbauten in diesem Ausmaß wären unangemessen groß, da sie zum einen optisch ein weiteres Geschoß darstellen und zum anderen untypische Gebäudeformen hervorrufen würden.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** nimmt in seinem Schreiben vom 25.07.2005 in nahezu gleicher Weise Stellung und lehnt Flachdächer wegen der unmittelbaren Sichtbeziehung zum Ensemble „ehemalige Klosterhofmark“ ab. Dachformen seien mit Rücksicht auf das sensible Landschaftsbild eindeutig festzulegen.

Auch Gebäude und Firsthöhen seien eindeutig festzulegen. Technische Aufbauten werden abgelehnt; die Technik sei im Dachraum unterzubringen.

Der **Kreisheimatpfleger** empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 11.07.05, Dachformen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht unbeschränkt zuzulassen.

<u>Vortrag der Verwaltung:</u>
Zu Recht weist das Landratsamt darauf hin, dass Gebäude und Firsthöhen bisher nicht festgelegt sind und daher die Höhenentwicklung nicht eindeutig festgelegt ist.
Auch der Einwand, dass technische Aufbauten bis zu 1/3 der zulässigen Geschoßfläche und bis zu 3 m Höhe über den jeweiligen First hinaus, insbesondere mit einer nicht eindeutigen Gebäudehöhe zu Unverträglichkeiten führen könnten, ist nicht von der Hand zu weisen.

Aus diesem Grund wurde vom planenden Architekten geprüft, ob die im Bebauungsplan zugelassene Höhenentwicklung eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen, zum Ensemble der ehemaligen Klosterhofmark bewirkt.
Dazu wird festgestellt, dass das Baugrundstück etwa auf einer Höhe von 526 m über NN liegt. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt dem gegenüber in einer Entfernung von (Luftlinie) ca. 1000 m auf einer Höhe von 555 m über NN, also ca. 30 m höher als das zu überplanende Gelände.
Außerdem liegt das Baugrundstück bereits jetzt nicht in einer völlig unberührten Landschaft. Es ist heute bereits überwiegend mit verhältnismäßig hohen Gebäuden bebaut. Diese weisen unterschiedlichste Dachformen auf.
In nächster Umgebung (Langwied) sind zahlreiche Gewerbearten mit Bauhöhen bis zu 10 m vorhanden. Eine Beeinträchtigung der ca. 1000 m entfernten und ca. 30 m höher liegenden Klosterhofmark hat sich hierdurch jedoch nicht eingestellt.
Auf Grund der Untersuchungen des planenden Architekten hat sich herausgestellt, dass eine von Nord nach Süd bzw. West je nach Geländehöhe, abgestufte Gebäudehöhe von 10,50 m,

9,50 m und 8,50 m die Blickbeziehung zum Ensemble nicht wesentlich stört. Bereits jetzt sind Gebäude in dieser Höhe vorhanden.

Mit Rücksicht auf die Blickbeziehungen sollten die technischen Aufbauten weitgehendst im Dachraum untergebracht werden. Ausnahmsweise sollten diese bis maximal 1/5 der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschosses und maximal bis 2,50 m Höhe zugelassen werden.

Im Hinblick auf die bereits heute vorhandenen unterschiedlichsten Dachformen, die nun vorgesehene maximale Höhenbegrenzung und mit Rücksicht auf die für den jeweiligen Betrieb notwendigen technischen Erfordernisse sollte jedoch von Festsetzung bestimmter Dachformen abgesehen werden.

Bei der anschließenden Beratung plädierte StRin Platzer dafür, Flachdächer nur als Ausnahme zuzulassen.
Dieser Antrag wurde mit 4 : 5 Stimmen abgelehnt.

StR Mühlfenzl beantragte, die vorhandenen Gebäudehöhen festzusetzen.
Der Antrag wurde mit 4 : 5 Stimmen abgelehnt.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss was folgt:
Unter Abwägung der Belange des Landschaftsbildes und der Blickbeziehung zum Ensemble „Klosterhofmark“ beschloss der TA mit 5 : 4 Stimmen die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) im MI 1 (westlicher Teil) auf 8,50 m, im MI 2 (mittlerer Bereich) auf 9,50m im MI 3 (östlicher Bereich) auf 10,50 m und im MI 4 (ehemalige Kumpfmühle) auf 9 m festzusetzen.

Weiter beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen technische Aufbauten für die Bereiche im MI 1, MI 2 und MI 3 ausnahmsweise mit einer maximalen Größe bis zu einem 1/5 der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschosses und bis zu maximal 2,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe zuzulassen.

Mit 5 : 4 Stimmen beschloss der TA im Hinblick auf die vorher beschlossenen Änderungen und die bereits vorhandene Dachlandschaft keine Beschränkung der Dachform festzusetzen.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt; Schreiben vom 13.06.05

Seitens des Gesundheitsamtes werden keine Forderungen erhoben. Außerdem wird mitgeteilt, dass im Planungsbereich keine Altlasten bekannt sind.

Wasserwirtschaftsamt München; Schreiben vom 05.07.2005

Das Wasserwirtschaftsamt München weist darauf hin, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück versickert werden sollte und zwar grundsätzlich oberirdisch über die belebte Zone.
Hingegen seien Verkehrsflächen und Lagerflächen auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

Einstimmig mit 9 : 0 beschloss der TA entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weiter stellt das Wasserwirtschaftsamt München fest, dass die Stadt oberhalb des Kleinmühlweihers Mischwasser in die Ebrach einleite. Hierdurch erhöhe sich bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis der Abfluss in der Ebrach erheblich. Er betrage unterhalb des Kumpfmühlweihers rund 11 und 13 m^3/s. Die derzeitigen Betriebs-

einrichtungen des Kumpfmühlweihers seien nicht in der Lage, diesen Abfluss schadlos abzuführen. Es komme zu einer Überströmung der Dammkrone: Dadurch werde das Plangebiet überflutet. Bei einer Überströmung sei die Standsicherheit des gesamten Dammes in Folge der damit verbundenen Erosion akut gefährdet: Weder der Damm des Kleinmühlweihers noch der des Kumpfmühlweihers seien ausreichend standsicher. Da bereits die bestehende Bebauung in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet liege und eine weitere Bebauung deshalb nicht genehmigungsfähig sei, werde dringend empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans, zurückzustellen, bis die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt und vor allem die Dämme des Kleinmühlweihers und des Kumpfmühlweihers saniert seien.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA was folgt:
Der Stadt ist bekannt, dass der gegenwärtige Zustand des Dammes der Kumpfmühle – gleiches gilt für die Kleinmühle – gefahrgeneigt ist. Wie das WWA München zutreffend feststellt, hat die Stadt deswegen ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren bereits im Jahre 2002 eingeleitet.

Inzwischen sind die Grundstücksfragen im Bereich der Kumpfmühle geklärt.
Die Flächen unmittelbar östliche des Kumpfmühlweihers hat der Eigentümer des Sägewerks erworben; die für ein neues Dammbauwerk benötigten Flächen und den Kumpfmühlweiher die Stadt. Ein Zugriff auf die für die Errichtung des Dammbauwerkes benötigten Flächen ist damit zivilrechtlich möglich. Der Eigentümer des Sägewerks hat den Baumaßnahmen auch insoweit zugestimmt, als die von ihm erworbenen Flächen für die Abwicklung der Baumaßnahme vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen.
Mit den Eigentümern des Kleinmühlweihers ist inhaltlich Übereinstimmung erzielt. Ein entsprechender Vertrag ist ausverhandelt und soll in allernächster Zeit abgeschlossen werden. Mit den beiden noch verbleibenden Eigentümern, welche gegen die wasserrechtliche Planfeststellung Einwendungen erhoben haben, steht die Stadt gegenwärtig in zielführenden Verhandlungen. Ihre Grundstücke werden nicht für die Baumaßnahme selbst benötigt. Sie sind (nur) soweit betroffen, als ihre Parzellen im Falle eines Hochwassers nach Verwirklichung der Baumaßnahme – stundenweise – überstaut werden können.

Deswegen geht die Stadt davon aus, dass der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss noch im ersten Halbjahr 2007 ergehen kann. Die Stadt beabsichtigt, dass Dammbauwerk im Bereich der Kumpfmühle baulich noch in diesem Jahr in Angriff zu nehmen.

Unabhängig davon wird die Stadt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 jedenfalls so lange nicht zur Planreife führen und auch nicht zum Abschluss bringen, bis ein bestandskräftiger Planfeststellungsbeschluss über die Hochwasserrückhaltemaßnahme vorliegt und die Umsetzung der Maßnahme gesichert ist.

Die Ausführungen im Umweltbericht sind zwischenzeitlich mit dem WWA München diskutiert und werden entsprechend berichtigt.

Straßenbauamt München; Schreiben vom 05.07.2005

Es wird festgestellt, dass die Anbauverbotszone im Lageplan versehendlich nur mit einer Breite von 18 m dargestellt ist. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Planzeichnung entsprechend zu korrigieren.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege; Schreiben 22.06.05

Seitens der Bodenpflege besteht gegen die Planung kein Einwand es wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen.

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

Kreisbrandinspektion Ebersberg; Schreiben vom 22.06.2005

Die Forderungen hinsichtlich des Löschwasserbedarfs und der Feuerwehrzufahrten können eingehalten werden.

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

Gemeinde Steinhöring; Schreiben vom 14.07.2005

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Es wird jedoch gebeten, eine Mehrbelastung der Ebrach durch weitere versiegelte Flächen im Hinblick auf die Hochwassersituation in Steinhöring zu vermeiden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bisher noch kein Nachweis erbracht wurde, dass durch die Aufweitung des Durchlasses unter der Straße nach Oberndorf eine Abflussverschärfung für die Unterlieger ausgeschlossen werden kann.

Anmerkung der Verwaltung:
Wie zur Stellungnahme des WWA bereits angeführt, wird die Hochwasserfreilegung intensiv betrieben und ist auch Voraussetzung für die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes. Die Hochwasserfreilegung wird insbesondere im Interesse der Gemeinde Steinhöring betrieben. Sie wird nach den Vorgaben der zuständigen Wasserbehörden ausgeführt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss festzustellen, dass die Belange der Gemeinde Steinhöring hinsichtlich des Hochwasserschutzes im vollen Umfange berücksichtigt werden.

E.on Bayern AG; Schreiben vom 20.06.2005

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich des Niederspannungskabels beiderseits 0,5 m zur Trassenachse beträgt.
Außerdem könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Es würde ein Stationstyp mit einer Größe zwischen 18 und 35 qm erforderlich. Hierfür ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der E.on Bayern AG zu sichern.

Anmerkung der Verwaltung:
Nachdem derzeit der künftige Bedarf und auch die künftige Größe sowie die Lage der Transformatorenstation nicht absehbar ist, wäre eine Festsetzung an einer bestimmten Stelle nicht richtig.
Vielmehr sollte das Versorgungsunternehmen mit dem Eigentümer zu gegebener Zeit die Größe und Lage der gegebenenfalls erforderlichen Transformatorenstation vereinbaren.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Anregung zur Kenntnis zu nehme, von einer Festsetzung jedoch abzusehen.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von folgenden Trägern:

IHK; Schreiben vom 16.06.2005
Kreishandwerkerschaft Ebersberg; Kreishandwerkerschaft; Schreiben vom 20.06.2005
Telecom; Schreiben vom 29.06.2005
Kabel Deutschland; Schreiben vom 06.07.2005
ESB Südbayern; Schreiben vom 11.07.2005

b) Festlegungen zum Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes zur Abwägung erforderlich ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Umweltbericht i.d.F.v.29.03.2005 auf der Grundlage der vorher gefassten Beschlüsse zu ergänzen und nach einer entsprechenden Fortschreibung in das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu geben.

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan i.d.F.v. 30.01.2007 unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen samt Begründung zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

Änderungsbebauungsplan Nr. 122.1;
Umnutzung des „Sondergebietes Baumarkt“ an der Schwabener Str.
öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des TA am 16.01.07, lfd.Nr. 10 in nicht öffentlicher Sitzung behandelt.

Die Grundstücke FlNr. 1429 und 1430/7 Gmkg. Ebersberg an der Westseite der Schwabener Straße zwischen der Fostinniger Straße und der Straße Am Forst sind auf der Grundlage der 2. FNP-Änderung im Bebauungsplan Nr. 122 im südlichen Bereich als Mischgebiet und daran anschließend nach Norden bis zur Straße Am Forst als Sondergebiet für einen Baumarkt ausgewiesen. Eine Teilfläche im Norden unmittelbar an der Straße Am Forst ist zwischenzeitlich im Wege der Befreiung als Getränkemarkt genutzt. Die Zustimmung zur Befreiung wurde vom TA bereits auf Grund der seit langer Zeit bekannten Tatsache erteilt, dass die Fläche für einen Baumarkt zwischenzeitlich ungeeignet ist. Aus diesem Grund wurde auch eine neue Baumarktsfläche in Langwied ausgewiesen. Mit dem damaligen Eigentümer wurden in intensiven Gesprächen und auch Beratungen im TA neue Nutzungsmöglichkeiten beraten. Vor kurzem hat nun ein Eigentumswechsel stattgefunden. Die neuen Eigentümer drängen auf eine baldige Bebauung der Flächen. Nachdem die bisherige Festsetzung „Sondergebiet Baumarkt“ nicht mehr umsetzbar ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Bei der anschließenden Beratung war sich der TA einig, dass eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes, dem wohl auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus gehen muss, geboten ist.
StR Mühlfenzl plädierte für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ohne Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen.

Bgm. Brilmayer warnte vor einer solchen Ausweisung, da in diesem Fall auch Nutzungen möglich würden, die negative Auswirkungen auf das Zentrum haben könnten.

Nach eingehender Beratung beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 122 im Bereich des festgesetzten Sondergebietes „Baumarkt" zu ändern und künftig als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung festzusetzen.
Die Verwaltung wurde beauftragt, Vorschläge für mögliche Nutzungsausschlüsse für Innenstadt relevante Waren auf der Basis der so genannten „Ulmer Liste" zu erarbeiten und dem TA vorzulegen.

Kommentar [M12]: Gespräch mit Geislinger, dann mit Bgm. evtl. + Geislinger, klären ob Prof. Heinritz einschalten, vielleicht auch Städtebauförderung, Unterlagen über die Größe der jeweiligen Flächen, die noch verfügbare Sondergebietsfläche und die Restfläche Mischgebiet (evtl. b. KSK Dachau) Klären städtebaulicher VErtrag mit neuen Eigentümern, hierzu Beschluss Streidl- Vertrag fehlt wohl auch.

Lfd.-Nr. 12

Information zum Ausbau P+R und Zugang West

öffentlich

Kommentar [M13]:

Der Planfeststellungsbeschluss liegt der Stadt seit 11.12.06 vor.
Die Planfeststellungsunterlagen wurden im Dezember 2006 für 2 Wochen im Bauamt ausgelegt und anschließend dem Eisenbahnbundesamt (EBA) wieder zurückgesandt.
Im Zeitraum der Auslegung sind keine Einwendungen eingegangen.

Am 15.01.07 erreichte die Stadt die Mitteilung der DB Station & Service, dass mit dem barrierefreien Ausbau der S-Bahn Station im Frühjahr 2007 begonnen werden kann.
Für die Umsetzung der Maßnahme Zugang West, muss im Vorfeld eine Planungsvereinbarung und eine Bau- und Finanzierungsvereinbarung zwischen der DB Station & Service und der Stadt geschlossen werden.
Diese Vereinbarungen wurden von RA Geislinger geprüft und korrigiert an die DB Station zurückgesandt.
Eine Rückmeldung der Bahn, hinsichtlich der Korrekturen, steht noch aus.

Am 07.02.07 erhielt die Stadt eine weitere Mitteilung der DB Station & Service, dass aufgrund des erheblichen Flächenbedarfes auf der bestehenden P + R Anlage für den Bau eines provisorischen Bahnsteiges, dem Zugang West und der Baustelleneinrichtung ein parallel laufender Ausbau der neuen P + R Anlage keinen Sinn machen würde.
Ein Baubeginn für die Baumaßnahmen der Stadt käme somit erst im Laufe des Jahres 2009 in Frage.
Dazu ist noch ein Abstimmungsgespräch mit der Bahn notwendig, in dem zu klären ist, ob eventuell doch ein gemeinsamer Baubeginn für einen abgegrenzten Bereich (z.B. G + R oder Bahnhofsvorplatz) möglich ist.
Hintergrund dafür ist die Zuschusssituation, die für 2007 wohl gesichert ist, aber darüber hinaus aus heutiger Sicht nicht zugesichert werden kann.

Am 26.01.07 fand diesbezüglich ein Termin bei der Regierung von Oberbayern statt, bei dem die Bezuschussung mit Herrn Geiger besprochen wurde.
Speziell die Bezuschussung für den Ausbau der P + R Anlage ohne das Grundstück des Landratsamtes Ebersberg wurde hinterfragt.
Herr Geiger erklärte, dass eine Bezuschussung grundsätzlich möglich ist, jedoch ein Änderungsantrag gestellt werden müsste, um einen Änderungsbescheid erstellen zu können.

Herr Geiger war der Meinung, dass möglichst schnell mit den Maßnahmen begonnen werden soll, da die Gefahr immer größer werde, dass die Mittel gekürzt bzw. gestrichen werden.
Ein weiterer Termin bei Herrn Geiger wird aufgrund der Aussagen durch die Bahn, hinsichtlich der technischen Gründe und der damit verbundenen Bauzeitenverschiebung (Baubeginn P + R voraussichtlich erst 2009) notwendig.
Wichtig ist dabei in Erfahrung zu bringen, ob die Bezuschussung für den Zugang West in Anbetracht der vorher beschriebenen Vorgaben als Einzelmaßnahme oder 1.Bauabschnitt doch möglich ist, da laut Herrn Geiger der Zugang West ohne den Bau der P + R Anlage eigentlich nicht bezuschusst würde.

Hintergrund für einen vorläufigen Teilausbau der P + R Anlage, ist der bestehende Parkplatz des Landratsamtes.
Da die Parkplätze derzeit Bestandteil des Parkplatznachweises für das LRA sind und über den Bau eines Parkdecks für das LRA noch keine konkreten Aussagen vorliegen, möchte sich das LRA dahingehend nichts verbauen.
Bei dem letzten Termin im LRA am 08.02.07 wurde die neueste Planung vorgestellt.
Für die Stadt war der wichtigste Punkt - ohne die Interessen des LRA zu berühren - den Ausbau der P + R Anlage vor dem Grundstück des LRA enden zu lassen, aber den Geh – und Radwegan der Dr.-Wintrich-Straße durchgängig von der Kolpingstraße bis zum Bahnhofsgebäude verwirklichen zu können.

Dies wird derzeit vom Landratsamt, Herrn Jungwirt, geprüft.

In diesem Zusammenhang wurde das Landratsamt informiert, dass bei einem Ausbau des G+R die anfallenden Baukosten nach KAG in entsprechender Höhe auf die Grundbesitzer umgelegt werden müssten.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [M14]:

Verschiedenes

öffentlich

Zu diesem Punkt sind keine Anträge eingegangen.

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M15]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Zu diesem Punkt gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.25 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer

Fischer TOP 1-7,

Deierling TOP 8,10 u. 11

Pfeifer, TOP 9, 12