NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 17.03.2009

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Heilbrunner (für 2. Bgm. Ried) Lachner, Mühlfenzl, Riedl, Schechner (für StR Schuder), Schulte-Langfort (für StR Goldner).

Entschuldigt fehlten: 2. Bgm. Ried, StR Goldner und Schuder

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Bumann (TOP4-10), Fischer (TOP1-3,11,12)

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 854/4, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr. 10

öffentlich

Beim Vorhaben handelt es sich um eine Neubebauung. Es beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich. Es fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Für zwei Wohneinheiten werden vier Stellplätze an der Südgrenze errichtet. Die Abstandsflächen werden eingehalten.
Des Weiteren erklärt sich der Bauherr bereit an der südlichen Grenze Grund abzutreten, um an dieser Stelle die verengte Straße in gleicher Breite dem Straßenverlauf angleichen zu können; es handelt sich um ca. 1,0 m.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen.
Die Verwaltung wird beauftragt die Vertragsmodalitäten zur Grundabtretung vorzubereiten.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]t;
Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen und Lagerhalle auf dem Grundstück FlNr. 2546, Gmkg. Oberndorf in Mailing 7

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, im Geltungsbereich der Außenbereichs-lückenfüllungssatzung Nr. 140, innerhalb des Baufensters. Es handelt sich um einen Ersatzbau mit den gleichen Ausmaßen wie der Bestand.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]

Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung von 2 Garagen auf dem Grundstück FlNr. 2469/10, Gmkg. Ebersberg, Vorderegglburg 12

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 11.
Da die westliche Baugrenze durch die beiden Fertigteilgaragen nach Westen um 3,50 m überschritten wird ist eine isolierte Befreiung erforderlich.
Aus verkehrlicher Sicht ist das Vorhaben zu begrüßen, da dadurch den Parkproblemen auf der Straße entgegengewirkt werden kann. Der vom Vorhaben betroffene Nachbar hat seine Zustimmung erteilt.
Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, ortsplanerisch bestehen keine Bedenken und nachbarliche Belange werden berücksichtigt.
Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zu zustimmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der isolierten Befreiung zu zustimmen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

2. Novellierung des Flächennutzungsplanes (FNP)
Darstellung künftiger gewerblicher Bauflächen

öffentlich

Nachdem der Technische Ausschuss am 09.12.2008 die künftige planerische Darstellung der Ortsteile behandelt hat, wurde heute die gewerbliche Entwicklung anhand des Flächennutzungsplanes diskutiert.
Die städtischen Gewerbegebiete haben sich der Vergangenheit einerseits großflächig im Norden entlang der Anzinger Siedlung und andererseits im Osten in Langwied entwickelt.
Die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche (GE) beträgt:

- incl. der rechtswirksamen Änderungen,
- incl. des (ehemaligen) Sondergebiets Baumarkt,
- incl. der bereits teilweise bebauten Fläche „Reischl“
  (die entspr. 19. FNP–Änderung ist nicht rechtswirksam) ca. 22,0 ha.

Von den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind unbebaut und damit als Potential anzusetzen:

- im Gewerbegebiet an der Anzinger Siedlung (ehemal. Sondergebiet Baumarkt)	ca. 1,1 ha
- im Bereich des Gewerbeparks Nordost(nordöstlich)	ca. 0,2 ha
- im Gewerbegebiet Langwied	ca. 0,4 ha
unbebaut gesamt	ca. 1,5 ha

Die Potentialfläche von ca. 1,5 ha ist jedoch in dieser Größenordnung nicht mehr umsetzbar. Zum einen wird das Sondergebiet Baumarkt gerade umgeplant und ein Investor möchte sich dort ansiedeln. Ebenso kann die Fläche im Bereich Gewerbepark Nordost langfristig nicht mehr als Potential angesehen werden, da hier ebenso Entwicklungen angedacht sind.
Somit ergibt sich ein Bedarf an einer Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die Stadt Ebersberg in ihrer Funktion als Mittelzentrum hat die Aufgabe langfristig gewerbliche

Bauflächen bereitzustellen, um somit den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen nachzukommen.
Mögliche Neuausweisungen im Flächennutzungsplan:

- Fläche östlich der Staatsstraße 2080, nördlich der Gewerbepark Nordost (auch Teilbereiche wären möglich) insg. ca. 12,8 ha
- unbebaute Fläche westlich Reischl (westlich der 19. FNP-Änderung) ca. 0,8 ha

mögliche Ausweisungsflächen insgesamt ca. 13,6 ha

Beide Flächen befinden sich im Norden des Stadtgebietes und schließen sich an bestehende gewerbliche Bauflächen an. Die Vorteile einer weiteren gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle sind zum einen in der günstigen verkehrlichen Erschließung und zum anderen in der landschaftsverträglichen Einfügung in den Siedlungskörper zu sehen. Die Bauflächen werden über die Staatsstraße 2080 nach Norden an die Autobahn A 94 angeschlossen, so dass künftige zusätzliche Mehrverkehre, unabhängig vom Bau einer Nord-Süd-Umgehung Ebersberg, nicht die Stadt und die Innenstadt frequentieren.
Die kleine Fläche im Westen arrondiert die bestehende Gewerbefläche im Osten zum Landschaftsschutzgebiet und ein FNP-Änderungsverfahren ist bereits im Verfahren. Die Baufläche im Osten war vor längerer Zeit schon einmal Gegenstand der Planung. Hier sind mit mehreren Grundeigentümern Gespräche zu führen. Die weitere Entwicklung kann allerdings flexibel erfolgen und ist nicht unbedingt von der Verkaufsbereitschaft einzelner abhängig.

Die Verwaltung schlägt dem Technischen Ausschuss vor, dem Stadtrat die Darstellung der beiden Flächen als gewerbliche Bauflächen zu empfehlen.

Die nachfolgende Diskussion hinterfragte den tatsächlichen Bedarf nach Gewerbeflächen angesichts der aktuellen Wirtschaftskrise. Hier wurde auf die langfristige Zielrichtung des Flächennutzungsplanes und der Sicherung von Arbeitsplätzen hingewiesen.
Weiterhin wurde als alternativer Standort eine Ausweisung bei Gsprait im Rahmen der Südumgehung ins Gespräch gebracht. An dieser Stelle wurde auf die Vorzüge des Standortes im Norden verwiesen und auf die Gefahren einer weiteren Zersiedelung hingewiesen. Generell bedeute ein Beschluss die Bauflächen im Norden auszuweisen jedoch nicht, dass an anderer Stelle gewerbliche Entwicklung dauerhaft ausgeschlossen werden.
Dem Hinweis, dass die gewerbliche Baufläche im Osten auch im Rahmen einer Sportflächenansiedlung im Gespräch war wurde entgegengehalten, dass zunächst die favorisierten Standorte näher untersucht werden sollten. Wenn diese nicht in Betracht kämen, sei der FNP ein flexibles Planungsinstrument, das für Umplanungen offen sei.

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss beschlossen abschließend einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, die beiden vorgestellten Gewerbeflächen im Rahmen der Novellierung neu aufzunehmen und darzustellen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Bebauungsplanänderung Nr. 53.1 – Abt-Williram-Str.
Aufstockung DG, Erhöhung Kniestock
a) Behandlung der Anregungen und Bedenken aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

Öffentlich

Die Bebauungsplanänderung Nr. 53.1 (Nordwest I und II – Abt-Wiliram-Str.) wurde im Rahmen der Billigung des Entwurfs und des Auslegungsbeschlusses bereits am 13.01.2009 unter TOP 05 thematisiert.

Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung und die Eigenart der näheren Umgebung sich nicht wesentlich verändern, wendet die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an und kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichten. Demzufolge wurde im ersten Schritt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplanentwurf samt Begründung lag in der Zeit vom 28.01.09 bis einschließlich 02.03.09 öffentlich aus.
Die Verwaltung stellte die eingegangenen Stellungnahmen vor und unterbreitete einen entsprechenden Abwägungsvorschlag.

Insgesamt sind bei der Stadt 9 Stellungnahmen eingegangen.

Keine Planungsänderungen bedingen die Stellungnahmen von: (5)
Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Stell. vom 20.02.2009
Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stell. vom 22.02.2009
Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH + Co.KG, Stell. vom 30.01.2009
Stadtbauamt Ebersberg, Kanal, Wasserversorgung, Straßenbau
Stadt Ebersberg Wasserversorgung-Rohrnetz

Keine Bedenken oder Anregungen wurden vorgebracht von: (4)
Landratsamt Ebersberg, Untere Baurechtsbehörde, Stell. v. 26. 02. 2009
Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stell. v. 26.02.2009
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stell. vom 05.02.2009
E.ON Bayern, Stell. vom 19.02.2009

Keine Stellungnahme abgegeben wurde von: (2)
Regionaler Planungsverband, München
Erdgas Südbayern, Ebersberg

Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.02.2009

1. Sachverhaltsdarstellung:
Die Stadt Ebersberg plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53“ für das Baugebiet „Nordwest II“.
Im bestehenden Bebauungsplan sind für die gesamte Fläche Wohn- und Geschäftshäuser zugelassen. Die zu ändernde Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 53.1 soll als **Reines Wohngebiet** festgesetzt werden. Um den **Ausbau der Dachgeschoße** zu ermöglichen, sind außerdem Änderungen zur Höhenfestsetzung der Gebäude in der Planung enthalten. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren, ein Umweltbericht wurde daher nicht vorgelegt.
Das Plangebiet Nr. 53.1 liegt am nördlichen Ortsrand von Ebersberg an der Abt-Williram-Straße und ist mit 8 Reihenhäusern und einem Doppelhaus bebaut. In der

Nachbarschaft bestehen die **evangelische Kirche mit Gemeindehaus, der Hubschrauberlandeplatz der Kreisklinik Ebersberg, ein Basketballplatz und ein Bolzplatz.**

2. Beurteilung

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind mögliche Einwirkungen der benachbarten Einrichtungen aufgrund der **Änderung der Gebietseinstufung in Reines Wohngebiet** zu prüfen:

Evangelische Kirche mit Gemeindehaus

Der Eingangsbereich von Kirche und Gemeindehaus liegen abgeschirmt vom Planungsgebiet. Der nächste Pkw-Stellplatz weist einen Abstand von 50 m zum nächstgelegenen Wohnhaus auf.

Relevante Einwirkungen durch Lärm auf das Bebauungsplangebiet sind daher **nicht ersichtlich**.

Hubschrauberlandeplatz

Der Hubschrauberlandeplatz befindet sich im Norden des Plangebiets im Abstand von ca. 50 m zum nächsten Wohnhaus. Im Genehmigungsverfahren für den Hubschrauberlandeplatz wurde ein Schallschutz-Bericht Nr. 02 1053/01 der Firma cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst vom 27.09.2002 vorgelegt. Darin wurde berechnet, dass im Plangebiet die „Grenzwerte“ bezüglich des Lärms eingehalten werden. Diese Aussage galt aber nur, da das Plangebiet damals als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wurde. Mit der jetzigen Einstufung als Reines Wohngebiet würden **Überschreitungen in der Nachtzeit** vorliegen.

Im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern für den Hubschrauberlandeplatz wurden für die Nachtzeit allerdings nur **„Notfallrettungsflüge“** zugelassen. „Planbare Verlegungsflüge“ sind ausschließlich in der Tageszeit zulässig. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht dürfen bei Notfällen Immissionsricht- oder Grenzwerte überschritten werden.

Bolzplatz

Der Bolzplatz liegt im Nordwesten des Planungsgebiets neben dem Hubschrauberlandeplatz. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus auf Fl.Nr. 906/22, Gmkg. Ebersberg zur Spielfeldmitte des Bolzplatzes beträgt ca. 107 m. Nach den vorliegenden Erfahrungen sollte ein in der Tageszeit uneingeschränkt nutzbarer Bolzplatz zu einem Immissionsort im Reinen Wohngebiet einen Mindestabstand von 120 m zur Spielfeldmitte aufweisen. Da dieser Abstand nicht eingehalten wird, sind – zumindest in der westlichen Hälfte des Plangebiets – an der Nordseite der neuen Dachgeschoße **Überschreitungen der Immissionsrichtwerte** der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu erwarten.

Basketballplatz

Der Basketballplatz befindet sich im Westen des Planungsgebiets im Abstand von ca. 35 m (Spielfeldmitte) zum nächstgelegenen Wohnhaus auf Fl.Nr. 906/22, Gmkg. Ebersberg. Nach den vorliegenden Erfahrungen können bei diesem Abstand die **Immissionsrichtwerte** der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für ein Reines Wohngebiet auf der Nordseite der Gebäude zumindest in der westlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets **nicht eingehalten** werden.

3. Fazit

Durch die Festsetzung als **Reines Wohngebiet** ergibt sich ein **erhöhter Schutzanspruch** hinsichtlich der zulässigen Lärmeinwirkungen. Bei einem vollen Betrieb der beiden benachbarten Sportanlagen – Bolzplatz und Basketballplatz – können die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auf der

Nordseite der Gebäude in der westlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets nicht eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall kann berücksichtigt werden, dass die tatsächliche Nutzung des Bebauungsplangebiets einem Reinen Wohngebiet entspricht, es sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets handelt und damit keine Immissionsorte entstehen, die näher an die Sportanlagen heranrücken und keinerlei Beschwerden aus der bereits bestehenden Wohnbebauung zum Betrieb der Sportanlagen vorliegen.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird als **Vorsorgemaßnahme empfohlen**, folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

„Die in den neuen Dachgeschoßen entstehenden zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, dürfen keine Fenster nach Norden aufweisen."
Da mit dieser Festsetzung keine wesentlichen Einschränkungen der Bauherren zu erwarten ist, da die Ausrichtung von Wohnräumen in der Regel sowieso nach Süden geplant wird, könnte die Festsetzung für das gesamte Baugebiet erfolgen und damit auch Lärmeinwirkungen durch den Hubschrauberlandeplatz minimiert werden.

Abwägungsvorschlag:
Der Bebauungsplan Nord-West Nr. 53 setzt kein Baugebiet für die Art der Nutzung fest. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar und die Bebauung hat sich faktisch zu einem Reinen Wohngebiet entwickelt. Jedoch möchte die Änderung des Bebauungsplanes kein Baugebiet festsetzen und ändert redaktionell die Begründung dahingehend ab. Die Bezeichnung „Reines Wohngebiet" entfällt damit.
Die von der unteren Immissionsschutzbehörde empfohlene Ergänzung wird in die Begründung aufgenommen.

Weitere Abwägungsvorschläge:
Hinsichtlich der Überprüfung des Brandschutzes hat sich ergeben, dass nach § 30 Abs. 5 Nr. 2 BayBO ein Mindestabstand von 1,25 m anstatt der festgesetzten 1,00 m einzuhalten sind. Aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift wird der Abstand der Gaube von der Seitenwand des Gebäudes auf 1,25 m festgesetzt. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ist die Anpassung redaktionell anzusehen.
Weiterhin erhöht sich die Dachgaube konstruktiv bedingt um 0,10 m auf 2,30 m.
Beide Anpassungen tangieren keine der eingegangenen Stellungnahmen und können ohne eine erneute Beteiligung geändert werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten ohne weitere Diskussion mit 9 : 0 Stimmen die vorgeschlagene Abwägung und fassten mit 9 : 0 Stimmen den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Bebauungsplan Nr. 175 - Friedenseiche VII;
Vorstellung der Planung - Bebauungsalternativen
a) Billigung des Vorentwurfes
b) Auslegungsbeschluss

öffentlich

Am 13.01.2009 wurde in der Sitzung des TA unter TOP 10 der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Friedenseiche VII" vorgestellt. Der Entwurf sah im mittleren Teil die Errichtung eines Dreispänners mit Pultdach und im Süden den Bau von Gebäuden mit flach geneigten Pultdächern vor. Nach längerer Diskussion beauftragte der Technische Ausschuss die Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro Baumann, Alternativen

bezüglich Dachformen für die Bebauung im südlichen Abschnitt sowie zur Bebauung durch den Dreispänner zu erarbeiten. In der Sitzung am 17.03.2009 wurden die Bebauungsalternativen als Varianten visualisiert und erläutert. Der beauftragte Bearbeiter des Planes, Herr Baumann, war in der Sitzung anwesend und stellte die vier möglichen Varianten vor.

Das Baugebiet befindet sich auf FlNr. 833, Gmkg. Ebersberg, nördlich des Baugebietes Friedenseiche V und westlich des Baugebietes Friedenseiche IV. Das 6.472 m² umfassende Grundstück ist mit einer Fläche von ca. 5.100 m² im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt im Außenbereich und ist unbebaut. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und ist selbstständig ohne Inanspruchnahme angrenzender Grundstücke überplan- und bebaubar. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Auf dem im Eigentum der Stadt befindlichen Baugrundstück soll Bauland für Einheimische geschaffen werden.
Die schon bekannte Grundvariante schließt nach der Art und dem Maß der Bebauung an die vorhandene Siedlung im Osten an. Im Norden wird die Einzelhausbebauung mit Satteldach nach Westen weitergeführt. Nach Süden anschließend wird ein Dreispänner mit versetztem Pultdach errichtet. Hier wird im Gegensatz zur östlichen Bebauung auf die Errichtung eines Split-levels verzichtet, da diese Bauweise nicht altengerecht ist und damit nicht mehr den demographischen Anforderungen gerecht wird.
Im mittleren Teil des Baugebietes ist ein Sondergebiet für Seniorenwohnen vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Begründung einer Hausgemeinschaft für ältere Menschen. Diese möchten einzeln oder als Paar unter einem Dach in eigenständigen Wohneinheiten leben. Diese barrierefreie Wohnform ist als Gemeinschaftswohnanlage mit Gemeinschaftsräumen und Gartenanlage konzipiert. Im Süden wird das Baugebiet durch drei Einzelhäuser abgerundet. Diese Häuser können auf einem Drittel der Dachflächen durch so genannte Dachlaternen überbaut werden und somit als Alternative zu Satteldächern im Dachgeschoss entsprechend genutzt werden.
Das Baugebiet ist selbstständig erschlossen und kann mittelfristig als Siedlungsabschluss entwickelt werden. Eine weitere städtebauliche Entwicklung nach Westen, so wie im Flächennutzungsplan schon dargestellt ist jedoch weiterhin möglich. Als weitere Alternativen wurden vorgestellt:

- Variante 2 sieht statt des Dreispänners die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit Satteldächern vor. Damit integriert der Entwurf zwar nicht mehr die im Osten bestehende Bebauung, jedoch reagiert das Angebot auf die aktuelle Nachfrage nach diesen Bauformen. Im südlichen Teil ändert sich bei dieser Variante nichts.
- Variante 3 entwirft im mittleren Teil ebenfalls zwei Einzelhäuser. Die Dachformen der südlichen Bebauung einschließlich des Sondergebietes sind hier als Satteldächer konstruiert.
- Variante 4 wiederum knüpft an Variante 3 an. Die beiden Einzelhäuser im mittleren Teil sind hier jedoch wieder als Dreispänner dargestellt.

Die Varianten 3 und 4 wurden durch Abbildungen von in der Nähe befindlichen Gebäuden erläutert. Insbesondere wurde auf die Wirkung des herausragenden Gebäudes innerhalb des Sondergebietes hingewiesen, falls die Dachform als Satteldach ausgestaltet wäre.

In der nachfolgenden Diskussion machte Bürgermeister Brilmayer den Einwand, dass große Gebäude, wie das im Sondergebiet befindliche, sich nur schwer einfügen. Aus der Mitte des Ausschusses wurde geäußert, dass schöne Gebäude auch weithin sichtbar sein dürfen und Flachdächer weiterhin oftmals undicht seien. Es wurde gefragt, ob Solardächer im Bebauungsplan ausgeschlossen werden können?
Der Planer gab zu Bedenken, dass man hier mit der Entwicklung der Zeit gehen müsse. Ein Ausschluss sei rechtlich möglich aber tatsächlich meist nicht sinnvoll, da diese Satzung zu enge Grenzen aufzeige.
Am Ende der Diskussion bildete sich eine Mehrheit für die Errichtung von Variante 2 heraus.

Der Bebauungsplan kann lediglich mit Hilfe des normalen Verfahrens nach den §§ 2 ff BauGB durchgeführt werden. Ein vereinfachtes Verfahren oder die Aufstellung eines

Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 175 „Friedenseiche VII“ schneidet in die rechtskräftigen Bebauungspläne „Friedenseiche II“ und „Friedenseiche III“ ein. Diese Bebauungspläne müssen in einem einfachen Verfahren geändert werden. Diese Verfahren sollen parallel ablaufen.
Die Verwaltung empfahl den nach der Diskussion favorisierten Entwurf zu billigen sowie den Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB herbeizuführen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten mit 6 : 3 Stimmen mit dem Entwurf der Variante 2 in das weitere Verfahren zu gehen. Weiterhin fassten die Ausschussmitglieder einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Auslegungsbeschluss.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Änderung der Bebauungspläne Friedenseiche II
(Nr. 96.1 und III Nr. 99.1)
a) Vorstellung des Entwurfes
b) Auslegungsbeschluss

öffentlich

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 175 Friedenseiche VII überscheidet an mehreren Stellen geringfügig die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Friedenseiche II und III. Diese beiden Planwerke sind in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB anzupassen. Den Einleitungsbeschluss hierzu fasste der Technische Ausschuss am 13.01.2009. Das Änderungsverfahren solle parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 175 Friedenseiche VII durchgeführt werden. Die Verwaltung empfahl hierzu den Entwurf der Bebauungsplanänderungen zu billigen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten dieser Empfehlung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen und billigten die beiden Entwürfe und fassten die jeweiligen Auslegungsbeschlüsse.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Bebauungsplanänderung Nr. 122.1 - Gewerbepark;
Vorstellung der Planung
a) Billigung des Entwurfes
b) Auslegungsbeschluss

öffentlich

Das Thema Bebauungsplan Gewerbepark Nr. 122.1 wurde zuletzt in der TA Sitzung am 18.11.2008 behandelt. Hier wurde der Einleitungsbeschluss für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gefasst.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122 „Gewerbepark“ setzt für die Grundstücke FlNr. 1429, 1429/6, Gmkg. Ebersberg, sowie den nördlichen Bereich des FlNr. 1430/7, Gmkg. Ebersberg, ein Sondergebiet fest. Der südliche Bereich des Grundstücks FlNr. 1430/7, Gmkg. Ebersberg, ist als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan sah auf der Fläche des Sondergebietes einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Baumarktes vor.
Der Entwurf umfasst die oben beschriebene Fläche des Sondergebietes und integriert den bestehenden Getränkemarkt. Er setzt für die Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung setzt Grundflächenzahlen zwischen 0,80 im Norden und 0,83 im Süden fest bei Höhen zwischen 10,50 m im Norden und 11,00 m in Süden. Das festgesetzte Lärmkontingent entspricht der TA Lärm und weist für den überwiegenden Bereich den tagwert mit 60 dB (A) und den Nachtwert mit 50 dB (A) fest. Im Bereich der angrenzenden

Wohnbebauung legt der Entwurf einen Nachtwert von 45 dB (A) fest und trägt so zum Immissionsschutz der westlichen Bebauung bei.
Vom Straßenlärm der östlich angrenzenden St 2080 wird die westliche Bebauung ebenso durch die Stellung des Gebäudes geschützt. Das Gelände wird durch die Straße „Am Forst“ erschlossen und mit leichten Steigungen und Gefällen umfahren. Die zwingend festgesetzte Baugrenze stellt sicher, dass der Bauherr das Gebäude im Norden errichtet und nach Süden zukünftig ausbaut. Die umliegenden Parkplätze werden eingegrünt und das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Ein Bodengutachten ist hierfür nicht notwendig. Zur Stärkung der Innenstadt werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt wird, wird die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als ersten Schritt durchgeführt. Ebenso kann auf die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden. Die Verwaltung empfahl den Entwurf der vorgestellten Bebauungsplanänderung zu billigen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde sich nach dem Stand der Planungen für das Pflegeheim im Bereich des Mischgebietes auf dem Grundstück FlNr. 1430/7, Gmkg. Ebersberg, erkundigt. Der Bürgermeister erklärte, dass es hier noch Klärungsbedarf gebe und der Investor sich über seine Finanzplanungen intern verständigen müsse.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten den Empfehlungen der Verwaltung einstimmig und billigten mit 9 : 0 Stimmen den Entwurf der Bebauungsplanänderung. Anschließend fassten sie mit 9 : 0 Stimmen den Auslegungsbeschluss.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Bebauungsplan Nr. 172 – Alte Molkerei
Einstellung des Verfahrens

öffentlich

Das geplante Bauvorhaben auf dem Gelände der alten Molkerei begründete im Jahr 2005 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Alte Molkerei Nr. 172. Hierzu wurde im weiteren Verfahren ein Scoping Termin durchgeführt, welcher zum Ergebnis hatte, dass die untere Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ebersberg die Zulässigkeit durch § 34 BauGB in Aussicht stellte.
Damit fügt sich das Bauvorhaben an dieser Stelle in den Innenbereich ein. Das Bebauungsplanverfahren wurde seitdem nicht mehr weiter verfolgt. Mittlerweile hat sich der Umfang des Vorhabens geändert und die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans hierfür wird vom Landratsamt empfohlen.
Die Verwaltung empfahl den Bebauungsplan Alte Molkerei Nr. 172 mit Beschluss einzustellen und damit abzuschließen.

Der Technische Ausschuss folgte mit einem Votum von 9 : 0 Stimmen dieser Empfehlung und beendete das Verfahren dieses Bebauungsplanes.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Alte Molkerei;
Erneuter Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke FlNr. 721T, 721/2, 724/8, -/9, Gmkg. Ebersberg an der Dr.-Wintrich-Str. westlich der Fußgängerunterführung
hier: Vorstellung der Planung
a) Einleitungsbeschluss
b) Billigung des Entwurfes
c) Auslegungsbeschluss

öffentlich

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.12.2008 wurde die Tektur für das Bauvorhaben auf den Grundstücken FlNr. 721T, 721/2, 724/8, -/9, Gmkg. Ebersberg an der Dr.-Wintrich-Str. westlich der Fußgängerunterführung vorgestellt. Der Technische Ausschuss stellte mit 8 : 1 Stimmen sein Einvernehmen in Aussicht. Mit der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes sollte die weitere Zulässigkeit geklärt werden.

Das Landratsamt empfahl der Stadt einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Dieser Plan sollte bodenrechtliche Spannungen vermeiden helfen, indem er lediglich die Höhen der geplanten Gebäude sowie der umliegenden nicht durch Bebauungsplan überplanten Gebiete festsetzt. Damit könnte sich der gegenüberliegende Eigentümer im Rahmen des § 34 BauGB nicht auf das Maß des geplanten Vorhabens beziehen. Die dazwischen befindliche Bundesstraße entfaltet an dieser Stelle keine Trennwirkung, da auf beiden Seiten keine homogene Bebauung anzutreffen ist.

Der in der Sitzung vorgestellte Entwurf des einfachen Bebauungsplanes begründet die Tektur des geplanten Bauvorhabens. Er setzt Wandhöhen von 21,20 m im Süden sowie 17,80 m im Norden fest, wobei der Bezugspunkt an der Dr.-Wintrich-Straße ansetzt, wodurch die Gebäudehöhen leicht zunehmen. Für die gegenüberliegende Bebauung setzt der Plan eine Wandhöhe von 8,50 m fest. Dies entspricht zum einen der dort befindlichen Bebauung und zum anderen harmoniert die Höhe mit den angrenzenden westlichen und östlichen Gebäuden. Im Falle eines Bauwunsches des Eigentümers nördlich der Dr.-Wintrich-Straße ist die Stadt bereit, einen Bebauungsplan mit anderweitigen Festsetzungen zu erarbeiten.

Die Verwaltung empfahl das Verfahren für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans einzuleiten, den vorgestellten Entwurf zu billigen sowie den Auslegungsbeschluss zu fassen. Das Verfahren könne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Zuvor müsse ein städtebaulicher Vertrag zum Zwecke der Erschließung und des Stellplatznachweises abgeschlossen werden. Auf Nachfrage erklärte der Bürgermeister, dass es derzeit keine aktuellen Bauwünsche des Eigentümers nördlich der Dr.-Wintrich-Straße gebe, die Stadt aber flexibel darauf reagieren könne.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten sowohl den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes, den Billigungsbeschluss als auch den Auslegungsbeschluss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen und folgten damit den Vorschlägen der Verwaltung.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

Verschiedenes

öffentlich

StRin Platzer erkundigte sich nach dem Sachstand des Verkehrskonzeptes und wann beabsichtigt ist, im Technischen Ausschuss darüber zu beraten. Bgm. Brilmayer konnte berichten, dass mittlerweile vom Verkehrsplaner Herrn Rumpff, Dorsch Consult, 5 tragfähige Varianten erarbeitet wurden. Diese sollen zunächst am 02.04.09 in einer großen Runde, bestehend aus Verkehrsplaner, Straßenbauamt, Architekturbüro Plankreis, Stadtmarketing-büro Salm, Stegen, Heinritz, sowie der Verwaltung vorbesprochen werden, um deren Anregungen, bzw. Bedenken in die darauf folgende Vorstellung im Technischen Ausschuss (23.04.09) mit einfließen zu lassen.
In diesem Zusammenhang wünschte StR Mühlfenzl um entsprechende Vorinformation der fünf Varianten. Diese sollen mit der nächsten Ladung an die Fraktionen gehen.
Diesem Wunsch wird durch die Verwaltung entsprochen.

Bgm. Brilmayer informierte über das Konjunkturpaket II, für das sich die Stadt Ebersberg mit der Grund- und Hauptschule Baldestraße, samt Schwimmbad bewirbt. Bei einer Info-Veranstaltung des Bayerischen Gemeintages wurden die Parameter für die Teilnahme referiert. Es stehen insgesamt 1,96 Milliarden € für Bayern zur Verfügung.
Bedingungen für den Zuschlag sind Nachhaltigkeit der Einrichtung, Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz, Durchführung der Maßnahmen (abgerechnet) bis 31.12.2011, sowie reduzierte Finanzkraft der Kommune. Förderfähig sind maximal 600 € je beheizte Netto-Grundfläche. Davon können bis zu 87,5 % der Kosten gefördert werden.

Des Weiteren berichtete Bgm. Brilmayer auch über den Sanierungsbedarf des Landrats-amtes. Dieses soll ebenso über das Konjunkturpaket II energetisch saniert werden. Einen weiteren wichtigen Punkt stellt außerdem die Ertüchtigung des Brandschutzes dar.
Da in diesem Rahmen auch das Dach erneuert werden soll, wird eine Aufstockung des Bestandes um eine Etage in Betracht gezogen. Hierüber existiert bereits eine Planung, über die in Kürze der Kreistag entscheiden wird. Bei dieser Maßnahme ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Aus diesem Grund soll das Konzept vorab dem Technischen Ausschuss durch den Architekten vorgestellt werden. Das Konzept wird mit der Ladung an die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit versendet.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StR Schechner erkundigte sich, wann die Einhausung der Wertstoffinsel beim Feuerwehrhaus Oberndorf ausgeführt wird. Hierzu kann berichtet werden, dass das Material im Bauhof vorliegt und, sobald das Winterende absehbar ist, unverzüglich mit der Montage begonnen wird.

StR Schulte-Langforth monierte den durch Heckenbewuchs verschmälerten Gehweg auf Höhe Baldestraße 48 und bat um entsprechende Erledigung. Dies wird umgehend an Herrn Weisheit weitergegeben.

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

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

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 4-10)

Fischer (TOP 1-3, 11,12)

Schriftführer