NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.06.2010

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, Schedo (für Lachner) und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StR Lachner

Als Zuhörer nahmen ab 19.30 Uhr StR Heilbrunner teil.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Bumann, Fischer

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

Ortsbesichtigung
mit anschließender Beratung im Sitzungssaal

AVV GmbH u. O. Maier GmbH GbR;
Bauantrag zum Neubau eines 3-Spänners mit Garagen u. Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses, FlNr. 123/2, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Straße 14
öffentlich

Protokoll unter Tagesordnungspunkt 1.

Beginn des Ortstermins: 18.30 Uhr
Ende des Ortstermins: 19.00 Uhr

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted];
Bauantrag zum Neubau eines 3-Spänners mit Garagen u. Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses, FlNr. 123/2, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Straße 14
öffentlich

Das Vorhaben wurde im letzten Technischen Ausschuss wegen mangelnder Erschließung ablehnend behandelt. Über einen weiteren Umgang mit der öffentlichen Grünfläche, entweder Verkauf, Teilverkauf oder Dienstbarkeit für Zufahrt etc, wollte sich der Ausschuss vor Ort ein Bild machen. Architekt Immich stellte die Planung für den folgenden Tagesordnungspunkt in diesem Zusammenhang vor, die Größenordnung der Verschwenkung sowie den Grundstücksverbrauch der öffentlichen Grünfläche. Hierbei stellte sich heraus, dass diese nur marginal (1,0 m) davon berührt wird.
Der Technische Ausschuss war sich einig die Grünfläche nicht aufzugeben. Es ist jedoch vorstellbar, dass bei entsprechender Planung ein Teilstück als Zufahrt abgegeben werden kann.

Dem Bauwerber und Planer wurde empfohlen Vorschläge dazu vorzulegen. Hierbei soll auch die Zufahrt von der Dr.–Wintrich-Straße bedacht werden. Als Zusage darf dieses Angebot jedoch nicht missverstanden werden.
Dieser Vorschlag wurde zustimmend von allen Beteiligten angenommen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

Geh- und Radweg entlang der Dr.-Wintrich-Straße vom JUZ bis Kolpingstraße;
Vorstellung der Planung durch das Büro Immich
öffentlich

Architekt Immich stellte vor Ort die Planung des letzten Bauabschnitts des Geh- und Radweges entlang der Dr.-Wintrich-Straße zwischen JUZ und Kolpingstraße vor. Diese sieht eine Verschwenkung der Straße in diesem Bereich von ca .1,0 m nach Norden vor.
GVFG-Mittel stehen nicht zur Verfügung, da die Kosten der Maßnahme unter der Bagatellgrenze von 100.000,-€ liegen. Die Maßnahme wird voraussichtlich nach KAG umgelegt.
Mit den Arbeiten soll unmittelbar nach Fertigstellung des Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes der Firma Reischl begonnen werden, laut Auskunft in 2011. Der erforderliche Grundstückszukauf von ca. 10 m² wird derzeit von Herrn Bumann abgewickelt.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis, die Maßnahme soll wie vorgestellt weiter geführt werden.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

Neubau eines Wertstoffhofes;
Vorstellung der Planung durch das Ing.-Büro Gehm
öffentlich

Ingenieur Gehm stellte anhand von Fotos den Standort des neuen Wertstoffhofes vor. Das Konzept und die Organisation orientieren sich im Wesentlichen am vom Stadtrat besichtigten Wertstoffhof in Vaterstetten. Mit dem Anforderungsprofil des Umweltamtes wurden Größe, Raumbedarf und Struktur entwickelt. Als Lage bietet sich das östliche Drittel des Grundstücks an, da in diesem Teil die topografischen Bedingungen ideal sind. Bei der Variante 1 liegen Zu- und Ausfahrt zentral zusammen. Die hundertjährige Eiche im südlichen Teil liegt in einer abgegrenzten Grünzone, diese dient gleichzeitig als Pufferzone zum Dorf.
Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich lediglich in der Lage des Gebäudes: In Variante 1 liegt das Gebäude senkrecht zur nördlichen Grenze, (komplette Westausrichtung) in der Variante 2 parallel zum Straßenverlauf (Süd/West-Ausrichtung mit der Option für Solar und Photovoltaik). In der Variante 3 ist die Zufahrt getrennt von der Ausfahrt an der Nordgrenze situiert (wobei das Grundstück sich nicht im Besitz der Stadt befindet).
Die überbaute Fläche beträgt ca. 60,0 x 12,0 m. Es handelt sich um ein offenes Gebäude mit flachen Zu- und Abfahrtsrampen. Durch ein flach geneigtes, 15°, unterspanntes Satteldach mit Ziegeldeckung ordnet es sich dem Ortsbild unter. Das flügelartige Vordach bietet den Containern Schutz und fungiert gleichzeitig als Dachentwässerung.
Die Konstruktion wird in den Werkstoffen Holz und Stahl ausgeführt.
Die weitere Infrastruktur sieht eine Kabine für Aufsichtspersonal an der Rampenauffahrt vor, sowie ein kleines Gebäude mit den erforderlichen Sozialräumen in Südosten beim Grünzug.
Des Weiteren bietet das Gelände an den Rändern ausreichend Reserve für Lagerung und noch nicht bekannte Nutzungen.
Bestandteil der Planung ist außerdem ein Areal im Südwesten als Lagerflächen für Bauhof und Stadtgärtnerei. Hier soll später außerdem eine Lagerhalle für Geräte und Maschinen errichtet werden.

Nach eingehender Beratung und einvernehmlicher Zustimmung zur Vorplanung –Konzept und Architektur- wurden vom Technischen Ausschuss weitere Anregungen und Empfehlungen vorgebracht:

- Die Zufahrt soll von der Ausfahrt abgekoppelt werden
- Es soll versucht werden, mit Kirchseeon eine Kooperation zu vereinbaren
- Um zukünftige Erweiterungen und Anforderungen zu ermöglichen soll versucht werden Nachbargrund zu erwerben
- Klärung der Gewichts-/ Mengenermittlung von Sperrmüll, Option für Wiegemöglichkeit

Bgm Brilmayer fasste folgendes zur Beschlussfassung zusammen:
Das vorgestellte Konzept findet breite Zustimmung, die weitere Planung soll auf dieser Basis fortgeführt werden mit dem Ziel der Genehmigungsplanung.
Die Verwaltung wird beauftragt Grundstückverhandlungen zum weiteren Erwerb von erforderlichen Flächen zu führen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss oben aufgeführten Beschlussvorschlag zu fassen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Umbau der Sportanlagen (Spielfelder) am Waldsportpark;
Vorstellung der Planung durch den Landschaftsarchitekten Hr. Bauer
öffentlich

Landschaftsarchitekt Bauer stellte die Planung zum Umbau des Großfeldes als Kunstrasenfläche vor. Der bisherige Platz wird um ca. 1,0 m nach Süden verschoben, in Abhängigkeit zu den Standorten der Flutlichtmasten, den umlaufenden Leitungen und Abläufen. Eine weitere Verschiebung wird erschwert durch die Hangkante im Südwesten. Dies zöge außerdem weitaus höhere Kosten nach sich. Die Größe der Fläche beträgt 62 x 96 m incl. Sicherheitsbereich, das Spielfeld 60 x 90 m. Durch die Situierung wird keine spätere Planung / Erweiterung behindert oder erschwert
Die Dimensionen wurden in enger Kooperation mit dem Vorstand des TSV abgestimmt und festgelegt. Bei dieser Größenordnung belaufen sich die Baukosten, als Anhaltspunkt, laut BLSV auf ca. 510.000,00 €. Bei der ersten Kostenschätzung wurde davon ausgegangen den Unterbau zu belassen, da auch im Bodengutachten nichts Gegenteiliges vermerkt war.
Landschaftsarchitekt Bauer rät aus seiner langjährigen Erfahrung im Kunstrasenbau davon dringend ab, zumal die Beregnungsanlage, sowie die komplette Entwässerung erneuert werden müssen.
Der Aufbau stellt sich folgendermaßen dar:
- Unterbau Tragschicht Kies / Schotter 50 cm
- Wasserdurchlässige Asphaltschicht 6 cm
- Elastikschicht, systemabhängig Rollware 8 mm oder durch Ortseinbau 25 mm
- Kunstrasenbahnen verfüllt mit Quarzsand und Gummigranulat (Neuware)

Laut Kostenberechnung ergibt sich ein Kostenrahmen von ca. 600.000,00 €, bedingt durch Abtragen, Abfahren der oberen Erdschichten und der aufwändigen, hochwertigen Unterkonstruktion, sowie die Errichtung von ca. 14 Stellplätzen entlang der Zufahrtsstraße.
Den Unterhalt betreffend führte Landschaftsarchitekt Bauer aus, dass die Fläche nach professioneller Einweisung durch den Hersteller wöchentlich mit Spezialgerät abgezogen und das Granulat zweimal jährlich einer Reinigung unterzogen werden müssen.
Die Unterhaltkosten bezifferte er mit ca. einem Drittel des herkömmlichen Rasens. Sie betrugen seit der Sanierung vor zehn Jahren ca. 40.000,00 € jährlich, wobei der Kunstrasen im Gegensatz ganzjährig bespielt werden kann. Im Rahmen der Maßnahme wird die bestehende Flutlichtanlage aufgerüstet.

Nach Diskussion und Beratung war sich das Gremium einig das Vorhaben wie vorgestellt zu realisieren. Sich aber gleichwohl keine Perspektiven zu verbauen und für die Zukunft die Planung weiterer Rasenplätze im Auge zu behalten. Hierzu wird die Verwaltung weitere Vorschläge erarbeiten.
Abschließend resümierte Bgm. Brilmayer es bestehe Einverständnis mit vorgestellter Planung, weitere Planungen werden verfolgt, auf Basis der Planung soll die Ausschreibung erfolgen. Es wird angestrebt die Vergabe im nächsten TA zu beschließen, um in der Sommerpause mit der Maßnahme zu beginnen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Umbau der Sportanlagen und Errichtung eines Kunstrasenfeldes wie von Büro Bauer vorgestellt die Zustimmung zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 38 Wohnungen auf dem Grundstücken FlNr. 3032, 3033, 3034, 3035, Gmkg. Ebersberg, Erich-Zmarsly-Platz / Schwedenweg

öffentlich

Die Beurteilung erfolgt nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 141 – Nördlich Schwedenweg und dem derzeit ausliegenden Änderungsbebauungsplan 141.1.
Im Technischen Ausschuss vom 18.05.2010 wurde der vorliegende Bauantrag zur Errichtung von 38 Wohneinheiten bereits als Antrag auf Vorbescheid behandelt. Die Planung berührt die Grundzüge des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Dies erforderte die Einleitung und Billigung des Änderungsbebauungsplanes. Da der Bauantrag gegenüber dem Vorbescheid keinerlei Änderung aufweist, wird empfohlen auch diesem das Einvernehmen zu erteilen, unter dem Vorbehalt des Satzungsbeschlusses der zurzeit noch ausliegenden Bebauungsplanänderung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter dem Vorbehalt des noch zu fassenden Satzungsbeschlusses das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Bebauungsplan Nr. 177 - Rosenheimer Str. /südöstlich Moosstefflstr.
a) Behandlung der eingegangen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. §§ 4a Abs. 3i.V.m. 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
b) Festlegungen zum Umweltbericht
c) Satzungsbeschluss

öffentlich

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 177 „Rosenheimer Straße / Südöstlich Moossteffelfeld“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Ebersberg westlich der Rosenheimer Straße. Das Gebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, wird jedoch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Deswegen ist ein Bebauungsplan-verfahren notwendig.
Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Einzelhäusern fest. Zulässig ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen mit Satteldächern. Nachdem der Bebauungsplan das Öffentlichkeitsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchlaufen hatte, wurde eine erneutes Beteiligungsverfahren notwendig, da die Planung zum Teil geändert wurde. Die Garagen im nordwestlichen Plangebiet wurden nach Süden verschoben, um den Abstand zu den nördlichen Nachbarn etwas zu vergrößern.
Der Bebauungsplan durchlief das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß §§ 4a Abs. 3. Hierbei konnten Stellungnahmen lediglich zu dem geänderten bzw. ergänzten Teil

der Planung abgegeben werden. Ein Vertreter der Verwaltung stellte die eingegangenen Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschläge vor. Folgende Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen haben eine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme v. 02. 06. 2010

Sachverhaltsdarstellung:
Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung sind keine Änderungen veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzfachliche Stellungnahme v. 02. 06. 2010

Sachverhaltsdarstellung:
Mit der Vorgehensweise zur Einarbeitung der Beschlüsse zur letzten Stellungnahme der UIB besteht Einverständnis. Weitere Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgebracht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landratsamt Ebersberg, Naturschutzfachliche Stellungnahme (UNB) v. 02. 06. 2010

Sachverhaltsdarstellung:
Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Abwägung aus der Beschlussabschrift vom 20. 04. 2010 bestehen keine weiteren Einwände und Bedenken. Es wird um Vorlage der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung gebeten.

Abwägungsvorschlag:
Die Beschlussergebnisse vom 20.04.2010 wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Das naturschutzfachliche Gutachten des Büros Dr. Blasy – Dr. Overland vom 13. 11. 2009 kann der UNB übermittelt werden.

Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 13. 11. 2009 wird der UNB zugeleitet.

Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Es wurden keine Einwände und Anregungen vorgebracht.

Anschließend erläuterte die Verwaltung, dass zusätzlich zur Bauleitplanung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Dieser verpflichtet den Investor, den Gehweg an der Ostseite des Plangebietes sowie der beiden nördlich errichteten Fünfspänner herzurichten und zu befestigen. Ebenso sind für die Straßenbeleuchtung zwei Lichtmasten zu errichten.
Die Verwaltung empfahl, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen sowie dem städtebaulichen Vertrag zuzustimmen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg nahmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB und beschlossen jeweils einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die getroffene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und den daraus ausgearbeiteten Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, jeweils i. d. F. v.

*15.06.2010 als **Satzung.** Mit gleicher Stimmenmehrheit wurde dem städtebaulichen Vertrag zugestimmt.*

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Bebauungsplan Nr. 157.1 – Baumarkt
a) Behandlung der eingegangen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Festlegungen zum Umweltbericht
c) Satzungsbeschluss

öffentlich

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 157.1 „Erweiterung Bau- und Gartenmarkt“ befindet sich im südöstlichen Bereich des bestehenden Bau- und Gartenmarktes im Ortsteil Langwied.
Der bestehende Baumarkt soll auf eine Fläche von 6.180 m² erweitert werden. Der vorhandene Gartenmarkt wird wie bisher auf eine Fläche von 1.950 m² festgeschrieben. Die Wandhöhe der geplanten Erweiterung wird wie der Bestand auf 8 Meter festgesetzt. Der Grünstreifen wird um den gesamten Baukörper erweitert. Zu den vorhandenen Parkplätzen kommen drei weitere Reihen Parkplätze hinzu, so dass insgesamt 314 Parkplätze nachgewiesen werden.
Der Bebauungsplan durchlief das öffentliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 05.05. bis 07.06.2010. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst. Ein Vertreter der Verwaltung stellte die eingegangenen Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschläge vor. Folgende Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen haben eine Stellungnahme abgegeben:

Regierung von Oberbayern, Höhere Raumordnungsbehörde vom 26.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Die vorgelegte Planung beinhaltet aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Änderungen zum vorherigen Entwurf. Deswegen steht das Vorhaben weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Aus der Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde ergeben sich keine Änderungen des Planentwurfs.

Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme vom 2.06.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Aus baufachlicher Sicht werden zur Änderungsplanung keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Abwägungs- und Beschlussvorschlagvorschlag:
Aus der Stellungnahme des Landratsamtes ergeben sich keine Änderungen des Planentwurfs.

Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 2.06.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zur Änderungsplanung keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Aus der Stellungnahme des Landratsamtes ergeben sich keine Änderungen des Planentwurfs.

Landratsamt Ebersberg, Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 11.06.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Der Eingrünungsstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Mindestbreite von 5 m wurde begrüßt.

Im Nachweis für ökologische Ausgleichsflächen wird eine Fläche von 1335 m² ausgewiesen die auf externen Flächen nachzuweisen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der ökologischen Ausgleichsfläche der Hochwasser-Schutzwall. Dies führt zum teilweisen Verlust der Anerkennung als Ausgleichsfläche.

Es bestehen keine weiteren Einwände.

Abwägungsvorschlag:
Die Fläche des Schutzwalls, die nicht als ökologische Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, muss auf den externen Flächen nachgewiesen werden. Hierdurch ergibt sich eine Flächenmehrung von ca. 120 m².

Beschlussvorschlag:
Die Flächenmehrung für extern nachzuweisende Ausgleichsflächen wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Staatliches Straßenbauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Ausweisung bestehen keine Bedenken.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vermessungsamt, Stellungnahme vom 06.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Die Belange des Liegenschaftskatasters sind nicht betroffen, weshalb keine Stellungnahme des Vermessungsamtes Ebersberg abgegeben wird.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 21.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Zur vorliegenden Planung werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kreisbranddirektion Ebersberg, Stellungnahme vom 05.06.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Es wurden Hinweise zu den Aufstellflächen, Verkehrswege und die Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge gegeben. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und Art 5 der BayBO sind zu beachten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN EN 14384 und die Löschwassermengen nach den Arbeitsblatt W405 und DVGW herzustellen. Abstände zwischen Löschwasser-entnahmestellen und den Gebäudezugängen dürfen 80 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Starkstromfreileitung (110 KV) unterschreitet den nach DIN VDE 0210 für Rettungs- und Löscharbeiten angegebenen Mindestabstand von 6 m (gem. DIN VDE 0132) .

Abwägungsvorschlag:
Die Zu- und Ausfahrtssituation hat sich für Feuerwehrfahrzeuge im Wesentlichen nicht verändert. Die Umfahrt wurde beibehalten und nur nach Süden verlängert. Die Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge ist wie bisher gegeben. Eine Wendeschleife ist aus diesem Grund, wie auch mit Herrn Twietmeyer von der Kreisbrandinspektion besprochen, nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird über Wandhydranten im Gebäude erfüllt, daher werden die erforderlichen Mindestabstände eingehalten.

Die Mittelachse der Starkstromleitung befindet sich in einem Abstand von ca. 15 m von dem südlichsten Gebäudeteil, dem Vordach der Anlieferung, entfernt. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes ist aus diesem Grund nicht gegeben.

Beschlussvorschlag:
Die mit der Erweiterung des Gebäudes einhergehende Veränderung der Löschwasser-versorgung ist im Zuge des Bauvorhabens zu prüfen und anzupassen.

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

IHK, Stellungnahme vom 25.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Mit der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes besteht Einverständnis. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG, Stellungnahme vom 20.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu Beachten ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind rechtzeitig der E.on Bayern AG vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:
Die genaue Lage der Sparten ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG sollte den Objektplanern zur Beachtung zugeleitet werden.

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG sollte den Objektplanern zugeleitet werden. Die geänderte Trafoposition wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemeinde Steinhöhring, Stellungnahme vom 06.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Es werden keine Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan erhoben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Wasserversorgung und Feuerwehr, Hr. Proske, 06.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Aus Sicht der Feuerwehr sind das Brandschutzkonzept vorzulegen sowie der Feuerwehreinsatzplan in 5-facher Ausfertigung und auf dxf-Datei für die Rettungsleitstelle zu erstellen.

Abwägungsvorschlag:
Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen des Planentwurfs. Das Brandschutzkonzept ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Feuerwehreinsatzpläne (5 fach) sind neu zu erstellen und vorzulegen.

Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich.

Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei, Stellungnahme vom 10.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Es werden keine Einwände erhoben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Keine Änderung erforderlich. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte, Stellungnahme vom 3.05.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Es werden keine Einwände erhoben. Es müssen 1% der Stellplätze, mindestens jedoch 2, behindertengerechte Stellplätze hergestellt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlagvorschlag:
Die bisher genehmigte Eingabeplanung sieht bereits 7 behindertengerechte Stellplätze vor. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Im Anschluss wurde noch von der Anpassung des Durchführungsvertrages berichtet. Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan geändert wird, muss der Durchführungsvertrag ebenfalls geändert werden. Der Vertrag räumt der Stadt ein Durchfahrtsrecht auf das südöstlich angrenzende Grundstück ein. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gemeindbedarfsfläche dargestellt und eine etwaige spätere Nutzung soll somit sichergestellt werden. Die Verlegung des Schutzwalls für die Kläranlage sowie die Ablösung der Ausgleichsflächen sind ebenfalls wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Vertrages. Der Vorhabensträger weist in dem Fall eine Ausgleichsfläche von 1.455 m² im Ökokonto der Stadt nach.
Erläutert wurde ebenso, dass der Vorhabensträger nicht an Kosten für Straßenschäden, die durch Belieferung des Baumarktes entstehen, herangezogen werden kann. Da die Erschließungsstraße des Baumarktes eine öffentlich Gemeindestraße ist, muss sie den öffentlichen Verkehr aufnehmen. Die Stadt hat hierfür die Straße zu erhalten und unterhalten. Eine Kostenbeteiligung wäre somit rechtswidrig.

Die Verwaltung empfahl die Stellungnahmen wie vorgeschlagen abzuwägen, den Satzungsbeschluss vorbehaltlich des Abschlusses des Durchführungsvertrages zu fassen sowie der Änderung des Durchführungsvertrages zuzustimmen.

Im Anschluss nahmen die Mitglieder des Technischen Ausschuss Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2und 4 Abs. 2BauGB und beschlossen mehrheitlich mit 5 : 4 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils i. d. F. v. 15.06.2010 vorbehaltlich der Änderung des Durchführungsvertrages als Satzung. Weiterhin billigten sie mit gleicher Mehrheit die Änderung des Durchführungsvertrages.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Bebauungsplan Nr. 174 – Gärtnereistraße-West;
Vorstellung der Planung und des Entwurfs
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
öffentlich

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.12.2008 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gärtnereistraße-West“ gefasst. Überplant werden sollte in erster Linie das südliche Grundstück mit ca. 8.500 m². Die nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücke sollten jedoch in die Überlegungen miteinbezogen werden. Insgesamt war für die gesamte Fläche eine versetzt zeilenartige Bebauung vorgesehen mit einer Geschossflächenzahl von etwa 0,9.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungsvorstellungen weiterentwickelt und ein Entwurf für den Bebauungsplan konnte erarbeitet werden. Hierbei umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke FlNr. 810 sowie 810/10 Gemarkung Ebersberg und damit eine Fläche von 11.000 m². Eine Bebauung der nordöstlichen Grundstücke ist mittelfristig unklar, weswegen von einer Überplanung abgesehen wurde.
Für die Erläuterung des Bebauungsplanes konnten Herr Knick vom Architekturbüro Schober sowie Herr Karl als ausführender Architekt begrüßt werden. Diese erklärten, dass der südliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werde. Hier entstehen 10 Gebäude, die sich um eine Grünzone gruppieren. Die Wandhöhen variieren zwischen 9 Meter im nördlichen Bereich und 12 Meter entlang der Dr.-Wintrich-Straße. Als Dachform sind flach geneigte Walmdächer vorgesehen. Für die etwa 80 geplanten Wohneinheiten sind ca. 130 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Oberirdisch sind 15 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Damit werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt eingehalten, die 10 % Besucherstellplätze fordert.
Im Norden des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt und damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen. Hier sind 2 Gebäude mit Höhen von 12 bzw. 14,5 m vorgesehen. Dieses Grundstück gehört dem Landkreis, welcher eine Überplanung in diesem Sinne wünscht. Die vorhandene Busstation bleibt bestehen. Die Wertstoffinsel hingegen muss aufgegeben werden. Nach Auskunft des Umweltamtes kann wegen der bei der Dialyse befindlichen Sammelstelle auf diesen Standort verzichtet werden.
Der gesamte Geltungsbereich wird von einem Weg durchzogen. Diese Wegeverbindung sieht der Flächennutzungsplan bereits vor und dient einer Verbindung des Stadtteils Hupfauer Höhe und der öffentlichen Einrichtungen im Norden von Ebersberg. Der Eigentümer hat sich weiterhin bereit erklärt, einen südlichen Streifen an die Stadt abzutreten, um den vorhandenen Gehweg ausbauen zu können.
Insgesamt kann die Planung als gelungenes Beispiel einer Aufwertung einer innerstädtischen Brache angesehen werden. In fußläufiger Entfernung zu Kindergärten, Schulen und ÖPNV stellt das Vorhaben attraktiven Wohnraum für Familien bereit. Im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung des Siedlungsgefüges kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgten. Ein städtebaulicher Vertrag stellt sowohl die Erschließung als auch öffentliche Wegeführung sicher.
Die Verwaltung empfahl den Entwurf des Bebauungsplanes zu billigen und den Auslegungsbeschluss zu fassen. Aus der Mitte des Ausschusses wurde eine höhere Anzahl an Besucherstellplätzen angeregt. Der Planer sagte zu, innerhalb der Tiefgarage weitere Besucherstellplätze bereitstellen zu können. Der Bürgermeister gab zu Bedenken sowohl den östlichen Fußweg als auch eine zusätzliche Wegeverbindung im Westen zu schaffen und als öffentliche Wege zu widmen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes und fassten ebenfalls mit 9 : 0 Stimmen den Beschluss den Plan öffentlich nach § 13 a BauGB auszulegen.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Künftige Schneeräumung in Ebersberg
öffentlich

Da sich hier einige Neuentwicklungen in den letzten Tagen abzeichneten, wurde dieser Tagesordnungspunkt nicht behandelt und auf die nächste Sitzung vertagt.

Lfd.-Nr. 10 a

Kommentar [M10]:

Verschiedenes;
Beachvolleyballplatz Info
öffentlich

Architektin Fischer informierte über das weitere Vorgehen zur Herstellung des Beachvolley-Ballplatzes.
Bei einem Ortstermin mit Landschaftsarchitekt Haas und Herrn Hölzer wurden folgende Punkte vereinbart:
Die zeitliche Schiene ist eng an die Termine von Volksfest und Bayerischen Beachvolleyball-Meisterschaften gekoppelt . Ab Ende Juli beginnen die Vorbereitungen zu beiden Veranstaltungen (Volksfest vom 6. bis 15. August, Beachvolleyball-Meisterschaften vom 6. August bis 8. August)
Die Firma Sand-Eventmanagement wird dazu zwei provisorische Plätze auf dem Volksfestplatz und den Centercourt im Klosterbauhof einrichten. Die Stadt konnte mit der Firma aushandeln, den Spielsand für die neuen Plätze zu übernehmen (es fallen somit keine zusätzlichen Transportkosten mehr an). Im Gegenzug wird die Netzanlage bereits für die Meisterschaften von der Stadt erworben und zu Verfügung gestellt. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die provisorischen Plätze bis zu Fertigstellung des städtischen Platzes bespielt werden können und beim Bau somit kein Zeitdruck entsteht. Mit den Bauarbeiten kann ab Mitte August begonnen werden. Die weitere Organisation und betriebstechnischen Angelegenheiten werden zwischen Stadtjugendamt und TSV Ebersberg geklärt und geregelt.

Der Technische Ausschuss nahm die dargestellte Vorgehensweise zustimmend zur Kenntnis

Lfd.-Nr. 10 b

Kommentar [M11]:

Verschiedenes;
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wasserburg;
Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten, Garage und Nebengebäude,
Fl.Nr. 833T Gmkg. Ebersberg, Hans-Sponholz-Anger 24
öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr.175 - Friedenseiche VII. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden 2 Befreiungen beantragt und begründet.

1. Laut Festsetzung A. 3. 4. sind im Bereich Vb nur erdgeschossige Vorbauten zulässig. Es ist geplant, diese zweigeschossig zu errichten. Dadurch können barrierefrei gleichwertige Wohnungen errichtet werden.
2. Laut Festsetzung A.5.4.2 ist als Dachform ein Pultdach in der Richtung West / Ost konzipiert. Aus konstruktiven und gestalterischen Gründen wird die Richtung nach Nord / Süd geändert.

Das Gebäude befindet sich innerhalb der Baugrenzen, von der möglichen überbaubaren Fläche von 415 m² werden nur 277,35 bebaut. Die Abstandsflächen werden eingehalten.
Durch die Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie sind städtebaulich vertretbar und Nachbarbelange werden nicht beeinträchtigt.
Es wird empfohlen den Befreiungen zu zustimmen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M12]:

Wünsche und Anfragen
öffentlich

StR Goldner merkte an, dass entlang der Ebrachstraße vom städtischen Bauhof Parkplätze abmarkiert wurden. Auf die Frage, ob dies rechtmäßig sei, antwortete der Bürgermeister, dass auf Spielstraßen Parken nur innerhalb markierter Bereiche zulässig sei und die Stadt somit rechtmäßige Verhältnisse hergestellt habe.

StR Schedo erkundigte sich, ob Ergebnisse der Überwachung der Wertstoffinseln vorlägen und warum die Altglascontainer am Volksfestplatz entfernt wurden.
Ein Mitglied der Verwaltung erläuterte, dass aufgrund der Baumaßnahmen zwischen Ebersberg und Grafing der LKW mit dem Kranaufbau nicht mehr anfahren können und die Durchfahrtshöhe der Unterführung an der Rosenheimer Straße zu gering sei. Da diese Auskunft angezweifelt wurde, wolle die Verwaltung dem Sachverhalt nochmals nachgehen und die erteilten Informationen des Landratsamtes überprüfen.
Die Überwachung der Wertstoffinseln ermittelte bereits 50 Vergehen, die zum Teil mit Strafen von bis zu 250 € geahndet wurden. Diese Überwachung solle zunächst weitergeführt werden, um abzuwarten, ob sich das Verhalten der Bürger bessere, so der Bürgermeister. Wann und wie viel angeliefert werden dürfe, lege die Satzung der Stadt fest. StRin Platzer verwies in dem Zusammenhang auf den verwahrlosten Zustand der Wertstoffinsel an der Esso Tankstelle.
StR Riedl lobte den Zustand der Skateboard-Anlage am Volksfestplatz und StR Schuder wies darauf hin, dass die Beleuchtung an den Stehlen vor dem Bürgerhaus andauend in Betrieb seien. Die Verwaltung sagte zu, dies zu überprüfen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.10 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.25 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den 28.06.2010

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer: Bumann (TOP 6-9 u. 11)

Fischer (TOP 1-5 u. 8-10)