

Niederschrift
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, den 16.07.1996

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: StR Platzer und die StR August (für Mühlfenzl), Berberich, Lachner, Ostermeier, Riedl, Schechner (3. Bgm. Ried) und Schuder.

Entschuldigt fehlten stellv. Bgmin Anhalt, 3. Bgm. Ried und StR Mühlfenzl

Als Zuhörer nahmen die StRin Will und Portenlänger sowie StR Spötl teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Herr Deierling

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

Lfd.-Nr. 44

██████████
Vorbescheid zur Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück FINr. 3049, Gmkg. Oberndorf, Siegersdorf 11

-----öffentlich

Der Bauherr plant die Errichtung eines Austragshauses für sein Anwesen auf dem Grundstück FINr. 3046 Gmkg. Oberndorf, östlich der Straße.

Nachdem im Bereich der Hofstelle jedoch aus betrieblichen und aus ortsplanerischen Gründen die Errichtung eines Austragshauses nicht sinnvoll ist, ist es nun westlich der Straße im Bereich des landwirtschaftlichen Nebengebäudes vorgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist dies dann möglich, wenn dadurch den Vorschriften des § 35 BauGB, insbesondere einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Bauweise besser Rechnung getragen wird.

Durch entsprechende Dienstbarkeiten wird gesichert, daß das Austragshaus, auch wenn es auf einem anderen Flurstück liegt, nicht von der Hofstelle abgetrennt werden kann.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte das Vorhaben, wonach ein Gebäude mit E+1 und einer Grundfläche von 9,5 m x 13,5 m geplant ist. Nachdem ein Austragshaus nur 1 Wohnung beinhalten kann, erscheint die Größe unangemessen.

Im Hinblick auf die beantragte Höhenentwicklung (E+1) erscheint der Abstand nach Norden mit 3 m zu gering.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag grundsätzlich unter der Maßgabe zuzustimmen, daß die Fläche, auf der das Austragshaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird und nur 1 Wohnungseinheit entsteht.

Das Landratsamt wird gebeten, die Größe und Gestaltung des Gebäudes zu prüfen.

Lfd.-Nr. 45

██████████
Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Scheune zur Schreinerei auf dem Grundstück FINr.2983, Gmkg. Oberndorf, Halbing 1

----öffentlich

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen in Halbing steht zum Verkauf.
Hr. Soyer plant die Nutzungsänderung zur Schreinerei.
Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist diese Nutzungsänderung zulässig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der TA dem Antrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 46

████████████████████
Neubau eines Autohauses mit Wohnung auf dem Grundstück FINr. 2750/2, Gmkg. Oberndorf, Langwied

----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte an den genehmigten Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Abstellgebäuden vom 19.09.94.
Nunmehr ist die Errichtung eines Autohauses mit einer Betriebswohnung vorgesehen.
Aufgrund der Belastungen dieses Grundstückes erscheint eine gewerbliche Nutzung günstiger.
Gleichzeitig kann mit der Absiedlung des Kfz-Betriebs die ortsplanerisch unbefriedigende Situation an der Heinrich-Vogl-Str. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "westl. der Heinrich-Vogl-Str." gelöst werden.

Hr. Wiedeck war der Ansicht, daß der Vorsprung nach Süden nicht mehr verträglich sei. Ebenso sollte der Ausstellungsraum im Westen gekürzt werden.
Ferner nimmt die Planung nicht auf das vorhandene Gelände Rücksicht. Durch die geplante Anschüttung auf das Niveau der Oberndorfer Str. (B 304 alt) würde das Geplante gegenüber den bestehenden Gebäuden deutlich herausgehoben und erhielte so eine störende Dominanz. Gleichzeitig würde das Wohngebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück FINr. 2747/2, Gmkg. Oberndorf (Erhard) unverhältnismäßig beeinträchtigt.
Das geplante Gebäude sollte deshalb auf das natürliche Geländeniveau abgesenkt werden. Die Zufahrt ist über eine Rampe ohne weiteres lösbar.
Die geplante Gasbetonverkleidung an der Ostfassade des Wohnhauses ist ortsplanerisch nicht vertretbar.

Der Abstand zur Ostgrenze beträgt 5 m. Die Abstandsflächen des Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück wurden zu dieser Grenze nicht eingehalten, jedoch liegt hier eine Befreiung aufgrund des Genehmigungsbescheides vom 27.07.72 vor.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug weiter vor, die Dachüberstände im Bereich der Giebel auf 1 m zu vergrößern und Dachgauben auf beiden Dachhälften vorzusehen.

Zur Erschließung des Grundstückes ist die Verlängerung des öffentlichen Kanals in der Oberndorfer Str. erforderlich. Hierfür liegt bereits eine Erklärung des damaligen Grundstückseigentümers zur Kostenübernahme vor.

Ebenso muß die öffentliche Wasserleitung im Baugrundstück verlegt werden. Auch diese Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.

Bei der anschließenden Beratung wurde das Für und Wider eingehend abgewogen.

StR Berberich regte an, im Flächennutzungsplan Mischgebiet auszuweisen.

Von Seiten der Verwaltung wurde darauf aufmerksam gemacht, daß dann der gesamte Bereich überplant werden muß. Damit bestehe die Gefahr, daß in dieser planerischen Zielaussage eine ungewollte Entwicklung gefördert werde.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9: 0 Stimmen den Bauantrag in der vorliegenden Form abzulehnen.

Die Verwaltung wird jedoch ermächtigt, für einen Eingabeplan der die nachstehenden Forderungen erfüllt das Einvernehmen zu erklären:

1. Kürzung im Südteil um den Vorsprung von 2,85 m (Verkauf und Kunden)
2. Einkürzung des Ausstellungsraumes im Westen um mindestens 1 m
3. Absenkung des Erdgeschoßfußbodens auf das natürliche Gelände
4. Entfall der Gasbetonverkleidung im Bereich der Ostansicht des Wohnhauses
5. Begrünung und Eingrünung des Stellplatzes auf dem Grundstück 2729 Gmkg. Oberndorf
6. Vergrößerung des Dachüberstandes an den Giebeln auf 1 m
7. Dachgauben möglichst auf beiden Dachhälften
8. Sicherung der Erschließung durch Vereinbarungen über die Verlängerung des Kanals sowie Verlegung der öffentlichen Wasserleitung im Bereich des Baugrundstückes auf Kosten des Bauherrn.

Lfd.-Nr. 47

██████████
Antrag auf Teilung des Grundstückes FINr. 2729/3, Gmkg. Oberndorf, in Langwied

----öffentlich

Hierzu wird auf den vorherigen Beschluß, Lfd.-Nr. 46 verwiesen. Die dort beschlossene Ablehnung richtet sich nicht gegen die Grundzüge der Planung. Einer Teilung kann deshalb wie beantragt zugestimmt werden.

Einstimmig mit 9: 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der beantragten Teilung zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 48

██████████
Errichtung eines Schuppens auf dem Grundstück FINr. 362/4, Gmkg. Ebersberg, am Mühlweg

----öffentlich

Der vorliegende Bauantrag entspricht der Voranfrage die zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 30.01.96, TOP 1834 behandelt wurde. Dabei hat der Technische Ausschuß die Zustimmung zum Bauantrag in Aussicht gestellt, wenn die Lagerhalle nur wie nachstehend beschrieben, genutzt wird:

- Lagerung bzw. Trocknung von Hackschnitzeln und Brennholz
- Unterstellmöglichkeit für Holzbearbeitungsmaschinen (z.B. mobiles Sägewerk, Holzspalter usw.)

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag unter der Bedingung zuzustimmen, daß diese Nutzungen eingehalten werden. Soweit eine Holzbearbeitung erfolgt, muß diese auf ein erträgliches Mindestmaß reduziert werden, um a) eine Lärmbelastung möglichst zu vermeiden und b) den Lieferbetrieb auf max. 2 Fahrten pro Tag zu beschränken.

Lfd.-Nr. 49

Neubau eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1070, Gmkg. Ebersberg, Gmaind 2

 ----öffentlich

Im Bereich der Südostecke des Hofgrundstückes FINr. 1070, Gmkg. Ebersberg ist die Errichtung eines Austragshauses vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt auf die ehemalige St 2086, die zur Ortsstraße abgestuft wurde.

Stadtbaumeister Wiedeck verwies auf die für ein Austragshaus ungewöhnliche Größe des Baukörpers.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, die Größe des geplanten Austragshauses zu überprüfen.

Lfd.-Nr. 50

Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit Garagen auf den Grundstücken FINr. 1669 und 1668/T, Gmkg. Ebersberg, Breitensteinstr.

 ----öffentlich

Abweichend vom genehmigten Vorbescheid (lfd.-Nr. 71/95, Bauantrag-Nr. 95000703 B) werden die Garagen etwas anders situiert. Die sonstigen Abweichungen sind geringfügig.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, die Einzelgarage im Südwesten des Grundstückes mit einem Flachdach zu versehen, um eine bessere Einbindung in den freien Raum zu erreichen. Die Garage sollte mit Holz verkleidet werden.

Ebenso sollte die Garage für das Haus 1 im Osten des Grundstückes ebenso wie die im unmittelbaren Anschluß stehende Nachbargarage mit einem Flachdach ausgebildet werden. Soweit der Nachbar bereit ist, die bestehende Garage mit einem Satteldach zu versehen, könnte bei den geplanten Garagen ebenfalls ein Satteldach zugelassen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter der Maßgabe zuzustimmen, daß die Einzelgarage ohne Satteldach errichtet werden soll, damit sie nicht so stark in Erscheinung tritt. Eine gute Eingrünung insbesondere nach Süden ist erforderlich. Aus diesem Grund wird die Unterschreitung der Abstandsfläche nach Süden befürwortet. Die Grenzgarage an der Ostseite des Grundstückes soll mit der gleichen Dachform ausgeführt werden, wie die bereits bestehende Nachbargarage. Soweit für den gesamten Garagentrakt einschließlich dem Nachbargebäude ein Satteldach vorgesehen wird, erteilt die Stadt hiermit die Zustimmung.

Lfd.-Nr. 51

██████████
Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1064/4, Gmkg. Ebersberg, Gm. 25

----öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 (Gm. 25).

Im Bebauungsplan wurde versehentlich nur der ursprüngliche Zustand des Gebäudes aufgenommen. Der bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplanes errichtete Anbau ist in dem Bebauungsplan nicht übernommen worden. Die Bebauungsplanung beabsichtigte jedoch nicht eine Verkleinerung des vorhandenen Gebäudes, sondern den Bestandsschutz einschließlich des Anbaues.

Der nun vorliegende Eingabeplan sieht den Umbau, jedoch keine Erweiterung des Wohngebäudes vor. Insoweit entspricht der Umbau dem Grundgedanken des Bebauungsplanes.

Die aufgrund der irrtümlichen Festsetzungen notwendigen Befreiungen sollten daher erteilt werden.

Darüberhinaus ist die Errichtung eines Wintergartens nach Westen über beide Geschosse vorgesehen, der die Baugrenzen nach Westen überschreitet.

Die geplante Dachneigung mit 24° entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der eine Dachneigung von 27° - 33° vorsieht. Die bereits vorhandene Garage ist im Bebauungsplan ebenfalls versehentlich nicht eingetragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 (Gm. 25) zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 52

Kläranlage Ebersberg;
Klärschlammverwertung 1996
Angebotseinholung

----öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß, daß nach der Ladung zur TA-Sitzung eine weitere Anfrage eingetroffen sei. Er empfahl deshalb, den Tagesordnungspunkt bis zum Vorliegen des zusätzlichen Angebotes zu verschieben.

Der Technische Ausschuß war sich einig, den Vorschlag von Bürgermeister Brilmayer anzunehmen.

Lfd.-Nr. 53

Bebauungsplan Friedenseiche IV
Behandlung der Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

-----öffentlich

Schreiben des Landratsamtes vom 04.06.96

zu 1 Abs. 1

Das Landratsamt wies darauf hin, daß der Bereich des künftigen Bebauungsplans im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 22.02.73 als Gemeinbedarfsfläche gewidmet ist. Im neuen, aber noch nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist hier eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die Begründung ist daher entsprechend zu berichtigen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Begründung insoweit richtigzustellen.

zu 1 Seite 2

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Zurücknahme der Bebauung um mindestens 20 m gefordert, damit die Landschaftsbild prägende Wirkung des schluchtartigen Hohlweges sowie die Erhaltung des Landschaftsbild prägenden Vorfeldes zu den Steiflanken des Ebrachtales gewährleistet ist.

Aus baufachlicher Sicht wird diese naturschutzfachliche Forderung im Grundsatz unterstützt. Zumindest muß der nähere Umgriff des markanten Hohlweges von einer Bebauung freigehalten werden.

Weiter wird festgestellt, daß die übrige Planung eine angemessene Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung darstellt, jedoch insbesondere im Bereich der Randbebauung die Gebäudeabstände äußerst gering bemessen sind.

Im südwestlichen Bereich überschreitet das geplante Doppelhaus die bisherige Bebauungslinie deutlich. Wegen der exponierten Lage dieses Baukörpers sollte auf die Abweichung verzichtet und eine Verlängerung des Baukörpers als Ausgleich untersucht werden.

Damit am endgültigen Ortsrand nach Norden und Westen eine wirkungsvolle Eingrünung möglich ist, sollten die Zaungrenzen um mindestens 5 m zu den Grundstücken einrücken. Das Landratsamt empfiehlt die Ausweisung als "halböffentliches Grün". Der Technische Ausschuß wurde darauf hingewiesen, daß auch der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit Schreiben vom 26.05.96 inhaltsgleiche Empfehlungen gegeben hat. Dabei unterbreitete er einen Vorschlag für die Auflockerung des Ortsrandes und die Zurücknahme der Bebauung im südwestlichen Teil.

Der Technische Ausschuß wurde davon unterrichtet, daß zwischenzeitlich ein Gespräch mit dem Landratsamt Ebersberg stattgefunden hat. Dabei wurde sowohl aus baufachlicher als aus naturschutzfachlicher Sicht folgender Vorschlag unterbreitet:

- a) Der öffentliche Feld- und Waldweg sollte von den Grundstücksgrenzen um ca. 10 m nach Norden verschoben werden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Urstromtälchens. Damit kann ein guter Ortsrand entstehen. Gleichzeitig ist damit auch den Forderungen der Landwirte Rechnung getragen, die einen Mindestabstand

von 1,50 m zwischen dem öffentlichen Feld- und Waldweg und den künftigen Grundstückseinfriedungen fordern.

- b) Der Kinderspielplatz wird nach Westen an den Beginn des Urstromtälchens verschoben. Gleichzeitig entfällt ein Gebäude in diesem Bereich.

Die Forderung des Landratsamtes, den näheren Umgriff des markanten Hohlweges von einer Bebauung frei zu halten wird somit erfüllt.

- c) Um den Ortsrand noch mehr auflockern zu können, sollte westlich des Kinderspielplatzes ein weiteres Gebäude entfallen.

Damit sind entgegen der ursprünglich geplanten 41 Wohnungseinheiten nur noch 39 Wohnungseinheiten zu verwirklichen.

- d) Bei der Besprechung wurde der Vorschlag des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vorgestellt, der eine deutliche Zurücknahme der Baukörper vorsieht. Das Landratsamt begrüßte diesen Vorschlag.

Mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke wurde zwischenzeitlich Kontakt aufgenommen. Nach dem derzeitigem Verhandlungsstand ist eine Einigung westlich des Urstromtälchens wahrscheinlich. Die Eigentümer der östlich davon liegenden Grundstücke sind derzeit zu Verhandlungen nicht bereit.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß unabhängig von der Zustimmung der betroffenen Eigentümer eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan möglich und in diesem Falle auch sinnvoll ist.

Bürgermeister Brilmayer stellte klar, daß keinesfalls eine Enteignung eingeleitet werde. Unabhängig davon, ob mit den betroffenen Eigentümern eine Einigung erreicht werden kann, ist die Bebauung der Grundstücke möglich.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Änderungsvorschläge zu begrüßen.

Er beauftragte den Bürgermeister weitere Verhandlungen mit den Eigentümern zu führen um eine Einigung möglichst bis zu der Stadtratssitzung am 30.07.96 zu erreichen.

zu 2 a)

Im Bebauungsplan sind die Abstände unter den Gebäuden nicht vermaßt. Somit besteht in einigen Bereichen die Gefahr, daß die Mindestabstandsflächen unterschritten werden. In diesen Bereichen sollten daher entsprechende Mindestabstände vermaßt werden. Zumindest sollte jedoch im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten sind.

Nach Rücksprache mit dem Planer können die Mindestabstandsflächen in allen Fällen eingehalten werden. Eine entsprechende Festsetzung bzw. Vermaßung ist daher möglich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

zu 2 b)

Die Situierung der Doppelgarage für die Parzellen 7 und 8 steht abstandsrechtlichen Forderungen entgegen und läßt einen Schmutzwinkel entstehen.

Der Planer hat eine Lageänderung der Doppelgarage überprüft, jedoch aus ortsplanerischen Gründen davon abgeraten.

Es sollte versucht werden, durch die Änderung der Grundstücksgrenze die abstandsrechtlichen Probleme zu beheben.

Mit dem Eigentümer des südlichen Nachbargrundstückes FINr. 878/66, Gmkg. Ebersberg, wurde zwischenzeitlich Verbindung aufgenommen. Eine Lösung scheint realistisch.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, im Bebauungsplan eine Änderung der Grundstücksgrenzen vorzuschlagen.

zu 2 e)

Die Definition der Wandhöhe wird abweichend von der Bayerischen Bauordnung nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Vielmehr sieht der Bebauungsplan die Festlegung der Oberkante (OK) der Kellerrohdecke als Bezugspunkt vor. Das Landratsamt befürchtet daher, daß überhöhte Sockelausbildungen entstehen könnten.

Die Festlegung der OK Kellerrohdecke wurde vom Landschaftsplaner unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes bezogen auf NN getroffen. Damit soll vermieden werden, daß durch Geländeänderungen willkürliche Gebäudehöhen entstehen. Gleichzeitig wird damit ein vernünftiges Verhältnis zwischen künftiger Straßenhöhe und Gebäudehöhe geschaffen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Bei den Punkten 2 c), d) und f) handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die sich nicht auf die Festsetzungen auswirken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan entsprechend zu berichtigen.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Schreiben vom 26.05.96

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden bereits im Zusammenhang mit den Einwendungen des Landratsamtes behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Ebersberg

Schreiben vom 05.06.96

zu a)

Hier wird der Einwand der Unteren Naturschutzbehörde wiederholt und vorgeschlagen, einen Grenzabstand von 20 m zum Landschaftsschutzgebiet einzuhalten. Außerdem wird befürchtet, daß die Landschaftsschutzgebietsgrenzen teilweise überschritten werden.

Hierzu wird auf die Behandlung der Einwendung des Landratsamtes verwiesen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Einwand als erledigt zu betrachten.

Zu b)

Es wird empfohlen, die Firstrichtung prinzipiell so umzuändern, daß sich ein größerer Abstand zur nördlichen Baugrenze ergibt und gleichzeitig auch für diese Häuser eine solartechnische Nutzung ermöglicht wird.

Die Ausrichtung der Gebäudekörper allein darauf abzustellen, daß günstigste Voraussetzungen für die Nutzung solartechnischer Anlagen geschaffen werden, ist aus ortsplanerischen Gründen nicht vertretbar. Nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Solaranlagen ist es außerdem bereits jetzt technisch ohne weiteres möglich, durch spezielle Kollektoren oder sonstige technische Einrichtungen einen ähnlich guten Ausnutzungsgrad der Sonnenenergie auf Gebäuden mit einer Firstrichtung nach Nord-Süd zu erreichen.

Hinsichtlich des Abstands der Gebäude zum Landschaftsschutzgebiet wird auf Beratung zu den Einwendungen des Landratsamtes verwiesen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern. In der Begründung ist darauf hinzuweisen, daß solartechnische Anlagen auch auf Gebäuden mit Firstrichtung Nord-Süd mit einem guten Ausnutzungsgrad betrieben werden können.

zu c)

Es wird beantragt, die Regenwassernutzung als Mittel zur Schonung der Grundwasserressourcen dadurch zu fördern, daß im Bebauungsplan auf diese Möglichkeit hingewiesen wird. Auch sollten Unterlagen für die Ausführungen entsprechender Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser zu Verfügung gestellt werden.

Ebenso sollte darauf hingewiesen werden, daß Regenwasser möglichst auf den eigenen Grundstücken versickert werden soll. Hierzu ist jedoch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 17.05.96 Punkt Nr. 2.3 zu berücksichtigen. Hier empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt zwar ebenfalls eine möglichst breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen weist jedoch gleichzeitig daraufhin, daß die Aufnahme an Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes geologisch bedingt stark eingeschränkt ist. Keinesfalls dürfen für die Ableitung des Regenwassers Grundwasser schützende Schichten durchstoßen werden. Von der Verwaltung wurde daher empfohlen, die Begründung wie folgt zu ergänzen:

"Der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den technischen und satzungsgemäßen Vorschriften ist möglich.

Regenwasser von den Dachflächen soll möglichst oberflächennah versickert werden. Es ist jedoch zu beachten, daß die Aufnahme und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes geologisch bedingt stark eingeschränkt ist. Keinesfalls dürfen Grundwasser schützende Schichten durchstoßen werden."

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Begründung wie vorgeschlagen zu ergänzen.

Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 17.05.96

Hierzu wird auf die Behandlung der Anregungen und Bedenken des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. verwiesen. Sonstige Anregungen und Bedenken enthält die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München nicht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Stellungnahme als erledigt zu betrachten.

Deutsche Telekom Niederlassung Rosenheim

Schreiben vom 23.05.96

Die Deutsche Telekom kann dem Bebauungsplan nicht zustimmen, weil darin Erlaubnisvorbehalte für die Errichtung und Unterhaltung der Fernmeldeanlagen festgelegt sind.

Insbesondere gilt dies der Festsetzung, wonach Freileitungen nicht zulässig sind sowie dem Hinweis, daß Verteilerschränke für die Hausanschlüsse hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gesetzt werden sollen.

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Errichtung von Freileitungen zur Versorgung der einzelnen Gebäude in diesem Neubaugebiet am Ortsrand nicht vertretbar.

Die Festsetzung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach im Bebauungsplan die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen festgesetzt werden kann. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zum TWG, da die Verkehrswege für die Aufnahme der unterirdischen Fernmeldeleitungen zur Verfügung stehen.

Bei den Ausführungen zu "Verteilerschranken für die Hausanschlüsse" handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis. Damit soll erreicht werden, daß die teilweise schmalen öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig durch Einrichtungen, die ausschließlich dem "Grundstücksanschluß" dienen auf öffentlichem Grund untergebracht werden. Bei der Planung sollte dies möglichst beachtet werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Einwendungen zurückzuweisen.

Schreiben der Kreisbrandinspektion Ebersberg

Schreiben vom 04.05.96

Die darin aufgestellten Forderungen sind, soweit sie für die Bebauungsplanung relevant sind, erfüllt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, das Schreiben als erledigt zu betrachten.

██████████
Schreiben vom 21.05.96;

██████████
Schreiben vom 23.05.96 bzw. 17.06.96;

██████████
Schreiben vom 19.05.96

Die Einwendungen der o.g. sind inhaltlich nahezu gleich.

1.

Es wird eine ausreichende Breite zwischen dem nördlich angrenzenden Feldweg und den künftigen Einfriedungen gefordert, um ein problemloses Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen ohne Gefährdung der Spaziergänger zu ermöglichen. Herr Zwingler fordert einen Mindestabstand von 80 cm, Herr Hupfauer einen Mindestabstand von 1,50 m.

Hierzu wird auf die Beratungen zu den Einwendungen des Landratsamtes Ebersberg verwiesen. Aufgrund der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung ist ein Mindestabstand zwischen dem Weg und den künftigen Einfriedungen von 2 m gegeben.

Die Forderungen der Betroffenen können somit erfüllt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß diese Einwendungen als erledigt zu betrachten.

2.

Die Betroffenen verweisen darauf, daß der öffentliche Feld- und Waldweg in der Natur tatsächlich anders liegen wird, als dies nach den Plänen des Vermessungsamtes sein sollte. Sie beantragen deshalb, die genaue Lage des Weges festzustellen. Gleichzeitig gehen sie davon aus, daß eine evtl. Verlegung des Weges im Rahmen der Erschließungsarbeiten und nicht zu ihren Lasten durchgeführt wird.

Die beantragte Vermessung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, daß der Weg im östlichen Bereich weiter im Norden verläuft, wobei er im westlichen Bereich teilweise auf den Baugrundstücken liegt.

Nachdem der Weg, wie bei den Einwendungen des Landratsamtes bereits erläutert, weiter nach Norden verschoben werden soll, müssen die Kosten hierfür nicht von den Straßenbaulastträgern übernommen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den betroffenen Anliegern zu bestätigen, daß die durch die Bebauungsplanung erforderliche Änderung des Weges nicht zu Lasten der Straßenbaulastträger durchgeführt wird.

3.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Urstromtälchens bei länger anhaltendem Regen Vernässungen auftreten, die nur allmählich austrocknen. Im Zusammenhang mit der Bebauung wird nun befürchtet, daß diese Senke aufgefüllt wird und somit mehr Wasser in kürzerer Zeit über die Schlucht abfließt.

Hierzu wird auf die Beratungen zu den Einwendungen des Landratsamtes verwiesen. Der neue Vorschlag sieht nun im Bereich dieser Senke eine Grünfläche vor, in der auch diese Naßzone festgesetzt ist.

Die Befürchtungen sind insoweit ausgeräumt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Einwand als erledigt zu betrachten.

4.

Es wird gebeten die Genehmigung für den Bebauungsplan nicht davon abhängig zu machen, ob die Grundstücke nördlich des Feldweges in das Landschaftsschutzgebiet Weiherkette aufgenommen werden.

Hierzu wurde von der Verwaltung vorgetragen, daß die Grundstücke nördlich des Weges bereits durch die Verordnung vom 25.05.1962 in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen wurden. Auch in der anschließenden Verordnung vom 07.02.1983 sind diese Grundstücke als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Somit wird durch den Bebauungsplan der Status der nördlich gelegenen Grundstücke insoweit nicht verändert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, diesen Einwand als erledigt zu betrachten.

5.

Die Landwirte befürchten, daß durch die künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke Beschwerden gegen die landwirtschaftliche Nutzung vorgebracht werden. Sie beantragen deshalb, daß beim Verkauf der Grundstücke eine entsprechende Klausel eingefügt wird, durch die den Anwohnern bewußt wird, daß die Bewirtschaftung der Felder wie bisher uneingeschränkt möglich ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, diesen Wunsch an die GE mit der Bitte um Berücksichtigung weiterzugeben.

6.

Die Landwirte befürchten weiter, daß der öffentliche Feld- u. Waldweg nunmehr wesentlich besser ausgebaut werden muß, um den Ansprüchen der zu erwartenden Spaziergänger zu genügen. Insbesondere befürchten sie eine Schadenersatzpflicht bei evtl. Unfällen.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß der Weg im Rahmen seiner Widmung als öffentlicher Feld- und Waldweg für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unterhalten werden muß. Bei der Benutzung durch Fußgänger müssen diese die entsprechende Sorgfalt walten lassen. Zusätzliche Verpflichtungen kommen somit auf die Landwirte nicht zu.

In einer Besprechung mit den Landwirten wurde auch darum gebeten, den öffentlichen Feld- u. Waldweg entsprechend seiner Zweckbestimmung verkehrsrechtlich zu beschränken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Bedenken hinsichtlich der Haftung als erledigt zu betrachten.

Die verkehrsrechtliche Beschränkung des öffentlichen Feld- u. Waldweges wird, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, in Aussicht gestellt. Der Technische Ausschuß wird sich nach Anhörung der zuständigen Fachbehörden mit der verkehrsrechtlichen Sperrung befassen.

7.

Abschließend bitten die Landwirte um einen gemeinsamen Gesprächstermin bei der Stadt. Diese Besprechung fand zwischenzeitlich statt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß als Empfehlung an den Stadtrat, diesen Punkt als erledigt zu betrachten.

Schreiben der [REDACTED] und [REDACTED] r vom 08.06.1996

Das Schreiben wurde von folgenden Personen mit unterzeichnet:

Fam. [REDACTED], Schmedererstraße 6 a;
 Frau [REDACTED] Schmedererstraße 16;
 Herr [REDACTED] Schmedererstraße 16;
 Fam. L [REDACTED] Schmedererstraße 6;
 Fam. [REDACTED], Schmedererstraße 1
 Fam. [REDACTED] Schmedererstraße 3
 Fam. [REDACTED], Schmedererstraße 14
 Fam. A [REDACTED] Schmedererstraße 14
 Frau [REDACTED] von-Scala-Str. 16

Der Technische Ausschuß hat in seiner Sitzung am 21.05.96 die Schließung der Baustraße nördlich der Anbindung der von-Scala-Straße beschlossen. Die Anlieger der Schmedererstraße fühlen sich durch den dadurch verstärkten Verkehr aus den Baugebieten Friedenseiche I und II unzumutbar belastet.

Außerdem wird der vom Baugebiet Friedenseiche IV ausgehende Autoverkehr der etwa 40 geplanten Wohnungseinheiten wegen einer fehlenden anderen Verbindung zur Münchner Straße ausschließlich durch die Schmedererstraße abgewickelt.

Die Stadt wird darauf hingewiesen, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch alle Belange Privater in die städtebauliche Abwägung mit einfließen müssen. Im Ergebnis führe dies dazu, daß die alleinige Belastung der Anlieger der Schmedererstraße durch den gesamten Verkehr aus den bestehenden Baugebieten für Einheimische und dem neuen Planungsgebiet (Friedenseiche IV) einen Abwägungsfehler darstelle. Es sei rechtswidrig, neue Baugebiete vom Verkehr dadurch zu entlasten, daß der gesamte Autoverkehr in Richtung Münchener Straße einer seit Jahrzehnten völlig ruhigen, reinen Anliegerstraße aufgebürdet werde.

Welche Lärmbelastungen durch ein Bebauungsplangebiet für die Altanlieger noch zumutbar sind, beurteile sich nach der Vorbelastung des Gebietes und dem Gebietscharakter. Die Schmedererstraße sei eine reine Anliegerstraße, die täglich nur von einigen wenigen Autos benutzt werde. Auch weise der Bereich eine seit Jahrzehnten gewachsene völlig ruhige Verkehrsstruktur ohne jeden Durchgangsverkehr auf. Außerdem seien den Anliegern in reinen Wohngebieten am wenigsten Verkehrslärm und Abgasbelästigung von allen Wohngebieten der Baunutzungsverordnung zumutbar.

Die Wohnsituation der Anlieger der Schmedererstraße sei nicht weniger schützenswert, als die der Bewohner im Baugebiet Friedenseiche II.

Die zu erwartende sehr hohe und alleinige Verkehrsbelastung der Schmedererstraße habe ihren Grund auch darin, daß die nach dem früheren Verkehrskonzept der Stadt vorgesehenen Ringstraße westlich des Gebiets Friedenseiche II nicht gebaut wurde. Die Belange der Anlieger der Schmedererstraße seien somit entweder nicht berücksichtigt worden oder die Abwägung sei aus den genannten Gründen materiell fehlerhaft.

Außerdem gehen die Einwendungsführer davon aus, daß der durch Aldi ausgelöste Kundenverkehr aus dem stark wachsenden westlichen Teil Ebersbergs durch die Schmedererstraße geleitet werden soll. Aus diesem Grund weisen sie darauf hin, daß Planungen, die für sich zu erheblichen Lärmbelastungen führen können, nicht isoliert geprüft werden dürfen. Die Lärmbelastung durch die geplante Ansiedlung Aldi müsse daher berücksichtigt werden.

Es wird darum gebeten, daß bei der Darstellung der Erschließung des neuen Baugebietes von dort und den übrigen Einheimischenbaugebieten eine Zuführung des eigenen Verkehrs zur Münchner Straße über die Erika-Schienagel-Straße vorgesehen wird. Die beste und wohl auch allein richtige Erschließung und Ableitung des Verkehrs aus den Baugebieten an der Friedenseiche sei nur durch den Bau der Ringstraße westlich des Einheimischen-Baulandes zu erreichen.

Der Technische Ausschuß wurde von der Verwaltung daran erinnert, daß die sogenannte Baustraße keine öffentliche Straße im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes war und ist. Vielmehr wurde sie mit Einverständnis des damaligen Grundeigentümers auf Bitten der Stadt für die Errichtung des Baugebietes Friedenseiche I an der Ebrachstraße errichtet. Dabei wurde davon ausgegangen, daß sie nach einem Jahr wieder aufgelassen wird.

Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 21.05.96 basiert somit in erster Linie auf dem verständlichen Wunsch des Grundeigentümers, die Baustraße nunmehr endgültig zu beseitigen. Bei der Beurteilung des Bebauungsplanes Friedenseiche IV ist somit davon auszugehen, daß diese Baustraße in Kürze beseitigt wird.

Unabhängig davon wird, entgegen den Befürchtungen der Einwendungsführer, an dem ursprünglichen Verkehrskonzept, das auf dem Architektenwettbewerb für das Baugebiet Friedenseiche I basiert, festgehalten. Danach ist die Verlängerung der von-Scala-Straße in Richtung Westen vorgesehen. Ebenso ist die Verlängerung der Erika-Schienagel-Straße als "Ringstraße" bei der Erweiterung des Baugebietes Friedenseiche II in Richtung Westen geplant. Diese beiden Straßen werden mit einem Stich an die B 304 westlich der Einmündung der Eichenallee angeschlossen.

Dabei ist es das Ziel der Stadt, ähnlich wie bei der Eichenallee, nur eine Anbindung für die Bewohner des Stadtteils zu schaffen. Keinesfalls soll damit Durchgangsverkehr aus dem Bereich der St 2080 über die Balde- bzw. Floßmannstraße zur Schmedererstraße angelockt werden.

Ebenso ist dann auch wieder der Anschluß des Baugebietes Friedenseiche II (Hans-Sponholz-Anger) an diese "Ringstraße" vorgesehen.

Von der Verwaltung wurde klargestellt, daß diese Ziele nur Zug um Zug mit der Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen erreicht werden kann. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für "Aldi" auf dem Grundstück FINr. 1826, Gmkg. Ebersberg, ist das erste Teilstück der Anbindung an die B 304 möglich. Ebenso kann in diesem Zusammenhang der Hans-Sponholz-Anger wieder in Richtung Süden geöffnet werden, wodurch eine Entlastung der Schmedererstraße eintreten wird.

Die Fortsetzung der "Ringstraße" in Richtung Norden zur Erika-Schienagel-Straße wird jedoch in Kürze nicht realisierbar sein, da diese Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Bereits jetzt hat die Stadt nahezu den gesamten Stadtteil Friedenseiche, insbesondere aber die Balde- und die Floßmannstraße als 30 km/h-Zone deklariert und die Vorfahrtsregelungen in Rechts-vor-Links geändert. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, daß sich diese Strecke nicht als schnelle Abkürzungsrouten von der St 2080 in Richtung München anbietet.

Zu dem wird die neue Anbindung des Baugebietes Friedenseiche an die B 304 deutlich weiter westlich erstellt und so angelegt werden, daß sie sich für Durchfahrer nicht anbietet. Ein gänzlicher Verzicht auf die Anbindung des Stadtteils Friedenseiche an die B 304 ist im Hinblick auf die bereits jetzt starke Belastung der Einmündung Pleinigerstraße / B 304 nicht gerechtfertigt.

Es wird nicht verkannt, daß die Schmedererstraße bisher wenig Verkehr aufnehmen mußte. Aus dem Flächennutzungsplan ist jedoch die Weiterentwicklung nach Westen immer erkennbar gewesen.

Nach Auskunft des Planungsbüros Billinger wird die Verkehrszunahme aus dem Baugebiet Friedenseiche IV mit ca. 50 Wohnungseinheiten die Belastungen nicht so erhöhen, daß sie unerträglich würden.

Die Forderung, daß Planungen, die jede für sich zu erheblichen Lärmbelastigungen führen können, nicht isoliert geprüft werden dürfen, wird anerkannt. Im Fall des Baugebietes Friedenseiche IV und dem am 25.06.1996 eingeleiteten Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück FINr. 1826 (Aldi) ist eine gemeinsame Beurteilung jedoch nicht sachgerecht. Derzeit steht noch nicht fest, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan für Aldi an dieser Stelle tatsächlich wirksam werden kann. Somit müßten die Planungen für Friedenseiche IV gestoppt werden bis der Vorhaben- und Erschließungsplan "Aldi" einen gewissen Planungsstand erreicht hat. Nachdem jedoch aus dem Baugebiet Friedenseiche IV eine Mehrbelastung entsteht, die durchaus vertretbar ist, kann diese Planung unabhängig vom Vorhaben- und Erschließungsplan "Aldi" fortgesetzt werden.

Selbstverständlich muß bei der Abwägung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Aldi" die künftige Verkehrsbelastung aus dem Baugebiet Friedenseiche IV eingerechnet werden.

Der Technische Ausschuß war sich einig, vor Beratung alle vorliegenden Einwendungen zu diesem Thema zu hören.

████████████████████
Schreiben vom 22.06.96

Auch die Eheleute Baumann erheben Einwendungen gegen den Bebauungsplan Friedenseiche IV und befürchten, daß durch die Zunahme des Verkehrs unzumutbare Lärmbelastigungen entstehen. Sie sind der Ansicht, daß hier gegen das Rücksichtnahmegebot gegenüber den in der Umgebung wohnenden Anliegern verstoßen wird.

████████████████████ **von-Scala-Straße 15**

Schreiben vom 04.07.1996

Die Eheleute erheben Einwendungen gegen den Bebauungsplan Friedenseiche IV bzgl. der Verlängerung der von-Scala-Straße. Sie befürchten, daß durch die Anbindung an die B 304 ein unzumutbarer Verkehr entsteht. Durch die Ansiedlung von Aldi sei noch mit viel mehr Belastungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Dies sei für ein Wohngebiet unzumutbar. Bereits jetzt sei erheblicher Durchgangsverkehr festzustellen. Die 30 km/h-Zone werde von den Autofahrern nicht beachtet. Besonders gefährdet seien spielende Kinder. Die bisherige Sackstraße könne von Kindern als Spielplatz nicht mehr genutzt werden.

Sie weisen daraufhin, daß durch die Zunahme des Verkehrs auf der B 304 und nun auch auf der von-Scala-Straße der Einbau von Lärmschutzfenstern erforderlich würde. Außerdem müßten sie eine Wertminderung ihres Besitzes in Kauf nehmen.

Es wird deshalb darum gebeten, die von-Scala-Straße nicht als Haupteerschließungsstraße zu benutzen.

Auch die beiden Schreiben Baumann und Maier beinhalten bereits die im Schreiben Zimniok / Schüler geäußerten Befürchtungen.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß im Hinblick auf den Vortrag der Verwaltung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, das Bebauungsplanverfahren für den Teil Friedenseiche IV nicht einzustellen.

Es ist nicht zu erwarten, daß der Verkehr aus dem neuen Baugebiet zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung für die bebauten Grundstücke führt. Es wird bestätigt, daß das Verkehrskonzept aus dem Architektenwettbewerb für das Baugebiet Friedenseiche nicht aufgegeben wird. Vielmehr wird es Zug um Zug verwirklicht. Dabei wird nicht verkannt, daß bis zur Fertigstellung dieses Konzepts Mehrbelastungen auftreten können. Diese werden aber nicht unerträglich sein und auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. Im Übrigen ist im neuen Flächennutzungsplan das Verkehrskonzept aus dem Wettbewerb Friedenseiche dargestellt. An der Ernsthaftigkeit der Umsetzung dieses Konzeptes besteht daher kein Zweifel.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Aldi" wird auch der zu erwartende Verkehr aus dem Bereich des Bebauungsplans Friedenseiche IV eingerechnet. Somit ist gewährleistet, daß keine "isolierten" Planungen erfolgen, die jede für sich betrachtet zwar keine erheblichen Auswirkungen bringen, aber in der Summe unzumutbar wären.

Aus der Anlage der von-Scala-Straße ist klar die Absicht der Fortsetzung nach Westen zu ersehen. Im neuen Flächennutzungsplan ist dies auch so dar gestellt. Daß mit der Fortsetzung der von-Scala-Straße ein Platz für Kinderspiele verloren geht wird nicht verkannt, gleichwohl war ein Kinderspielplatz in diesem Bereich auch nie Bestandteil der Planung. Ein Bolzplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m bei der evangelischen Kirche. Zur Erhaltung eines vernünftigen Wohnumfeldes hat die Stadt bereits vor Jahren eine 30 km / h-Zone angeordnet.

Bisher wurden in diesem Bereich bewußt sparsam Halteverbote angeordnet, um

- a) den notwendigen Stellplatz für die angrenzende Wohnbebauung nicht unnötig zu verringern und
- b) das Schnellfahren möglichst zu unterbinden.

Im Hinblick auf die bereits jetzt ungenügende Anbindung des Stadtteils Friedenseiche an die B 304 über die Pleiningerstraße ist die Errichtung einer zusätzlichen Anbindung erforderlich.


Schreiben v. 23.05.96

Hr. Hasselmann befürchtet einen optisch unschönen Eindruck weil eine einheitliche Bebauung vorgesehen ist. Er befürwortet eine Bebauung wie in Friedenseiche I. Gleichzeitig schlägt er vor, die Grundstücke nach Süden und nicht nach Norden auszurichten, da die Straße weniger störe als ständiger Schatten.

Bei der Planung wurde bewußt versucht, z. B. durch die Drehung der Firstrichtungen eine "einheitliche" Bebauung zu vermeiden. Vom Landratsamt wurde auch bestätigt, daß die Planung eine angemessene Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung darstellt. Durch die von Hr. Hasselmann vorgeschlagene Ausrichtung aller Wohngebäude nach Süden würde diese befürchtete Einheitlichkeit entstehen. Die Befürchtung, daß die

nördlichen Teile der Gartenflächen weniger besonnt sind, wird nicht geteilt. Vielmehr ist dieser Teil des Gartens an Sommerabenden sicherlich gut besonnt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, diesen Einwendungen nicht näher zu treten.

■■■■■■■■■■
Schreiben vom 23.05.1996

Die Punkte 1 und 2 des Schreibens entsprechen dem bereits behandelten Schreiben des Hr. Hans-Jürgen Hasselmann. Auch hier wird eine Verschiebung der Gebäude nach Norden sowie der Ausrichtung nach Süden beantragt. Weiter wird vorgeschlagen, bei zwei nebeneinander liegenden Häusern die Garagen als Doppelgaragen auszubilden. Damit könnte ein gemeinsames Dach erstellt werden. Auch würde damit ein Lärm- u. Sichtschutz geschaffen.

Eine Verschiebung der Häuser nach Norden ist im Hinblick auf die erforderliche Ortsrandeingrünung sowie das Landschaftsschutzgebiet nicht durchführbar.

Der Vorschlag hinsichtlich der gewünschten Doppelgaragen wurde mit dem Architekten besprochen. Er wies darauf hin, daß durch die Errichtung von Doppelgaragen der jeweils westliche Teil der Gartenfläche unmittelbar vor den Terrassen zerstört würde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, diesen Vorschlägen nicht näher zu treten.

■■■■■■■■■■
Schreiben vom 22.05.96

Hr. Leirer regt an die Giebelrichtung der Gebäude auf den Parzellen 1, 7, 9 und 10 sowie 17 und 18 Richtung Ost-West zu drehen. Dadurch würde eine bessere Belichtung erreicht.

Hierzu wird auf die bereits vorher behandelten Anregungen verwiesen.

Im Hinblick auf das stimmige Gesamtkonzept und die durchaus gute Belichtung auch bei einer Firstrichtung Nord-Süd beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Lfd.-Nr. 54

Sperrung des Hans-Sponholz-Angers;
Behandlung der Einwendungen

----öffentlich

Am 24.06.96 wurde entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses vom 21.05.96 die Baustraße nördlich der Anbindung der von-Scala-Str. für den Kfz-Verkehr gesperrt. Dagegen erhoben die meisten Anlieger der Schmedererstr. sowie auch die der Floßmannstr. westlich der Schmederer-/Böhmerwaldstr. Einwendungen. Aufgrund dieser Sperrung sei der Verkehr in der Schmedererstr. sowie auch im westlichen Teilstück der von-Scala-Str. bis zur Baustraße erheblich angestiegen.

Bgm. Brilmayer erläuterte, daß die Baustraße zu keiner Zeit eine öffentliche Straße im Sinne des BayStrWG war. Vielmehr wurde durch Vertrag mit dem Grundeigentümer ursprünglich eine vorübergehende Zufahrtsmöglichkeit als Baustraße zum Baugebiet Friedenseiche I erstellt. Auf Bitten der Stadt hat der Grundeigentümer seit Jahren eine Verlängerung des Vertrages zugestanden.

Nunmehr ist eine Bebauung entsprechend dem bereits genehmigten Vorbescheid vorgesehen. Der Grundeigentümer hat bei einer Besprechung vom 02.07.96 erklärt, daß die Begründung für die Baustraße zwischenzeitlich weggefallen sei und somit ab sofort das Grundstück hierfür nicht mehr zur Verfügung stehe. Er verlangt eine geeignete Sperrung, um das Einfahren auch tatsächlich zu verhindern.

Auf Bitten der Stadt ist Hr. Lang aber bereit, die endgültige Sperrung erst nach dem 15.08.96 zu vollziehen, nachdem bis dahin auch die halbseitige Sperrung der Pfarrer-Guggetzer-Str. aufgehoben werden kann.

StR August empfahl, auch im Bereich der von-Scala-Str. auch eine Absperrung anzubringen, um einen Ringverkehr Hans-Sponholz-Anger/von-Scala-Str. zu unterbinden.

Der Technische Ausschuß nahm die Ausführungen von Bürgermeister Brilmayer zur Kenntnis. Entsprechend dem Vorschlag von StR August ist die von-Scala-Straße ebenfalls durch geeignete Maßnahmen technisch gegen das Einfahren zu sichern.

Lfd.-Nr. 55

Gemeindeverbindungsstraße Ebersberg-Anzing durch den Forst;
Abstufung eines Teilstückes zum öffentl. Feld- u. Waldweg

----öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.10.95, TOP 1727, behandelt. Dabei wurde die Forderung des Forstamtes, Kosten für die Unterhaltung der Gemeindeverbindungsstraße Ebersberg/Anzing zu tragen, abgelehnt. Nun teilt das Landratsamt im Schreiben vom 30.06.96 mit, daß die Verkehrsbedeutung dieser Straße die Einstufung als Gemeindeverbindungsstraße zumindest in Teilbereichen nicht mehr zuläßt.

Das Landratsamt bittet um Mitteilung, ob mit einer Abstufung des durch den Staatsforst führenden Straßenstückes zu einem öffentlichen Feld- und Waldweg Einverständnis besteht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der Abstufung des durch den Staatsforst führenden Straßenstückes zum öffentlichen Feld- und Waldweg zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 57

Sanierung des Hallenbades;
Vorstellung der Planung für die Neugestaltung der Gebäudehülle

----öffentlich

Bereits vor einiger Zeit wurde die Technik des Hallenbades saniert. Die nunmehr in Angriff zu nehmenden Arbeiten stellen den letzten Teil des Sanierungskonzeptes dar und umfassen die Hülle des Gebäudes.

Bei einer Begehung am 13.06.96 stellte ein Bauphysiker erhebliche Schäden im Umkleidebereich und der Schwimmhalle fest.

Die Fassade ist weitgehend baufällig.

Im Zusammenhang mit den anstehenden Umbauarbeiten bietet sich auch die Steigerung der Attraktivität an. So kann nach Osten ein Liegeraum erstellt werden. Die geschätzten Sanierungskosten einschließlich Baunebenkosten betragen ca. DM 3,11 Mill.

Eine abschnittsweise Sanierung scheidet aus bautechnischen Gründen aus. Die Ausschreibung sollte zum Jahreswechsel 96/97 erfolgen, da erfahrungsgemäß in diesem Zeitraum die günstigsten Preise zu erzielen sind. Die Ausführung der Arbeiten ist ab Sommer 1997 vorgesehen. Seine Finanzierung soll über einen 6-Jahreskredit erfolgen.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß durch die mangelhafte Bausubstanz ein Energieverlust von ca. DM 15.000,- jährlich entsteht. Außerdem muß das Dach in jedem Fall mit einem Mindestaufwand von DM 35.000,- provisorisch saniert werden.

Auf Anfrage von StR Lachner erläuterte Bürgermeister Brilmayer, daß jährlich ca. 20.000 Badegäste das Schwimmbad besuchen.

StR Lachner bat um Prüfung, ob die Besucherzahlen eine steigende Tendenz aufweisen.

StR Berberich sprach sich aufgrund der hohen Kosten und aus grundsätzlichen Erwägungen gegen die Sanierung aus. Insbesondere im Hinblick auf die sonstigen dringenden Aufgaben der Stadt könne er die hohen Ausgaben hierfür nicht vertreten.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, daß bei einer Stilllegung die Zuschüsse zurückbezahlt werden müssen. Bei einer anderen Nutzung ist mit einer Störung des Schulbetriebes zu rechnen.

Er verwies darauf, daß die Entscheidung über die Mittelbereitstellung durch den Finanzausschuß bzw. den Stadtrat zu treffen ist.

StR August war der Ansicht, daß eine Sperrung des Schwimmbades insbesondere für Kinder und ältere Mitbürger einen erheblichen Verlust bedeuten würde.

Auf Anfrage berichtete Stadtbaumeister Wiedeck, daß bis zur Entscheidung im Finanz- und Verwaltungsausschuß nach der öffentlichen Ausschreibung Kosten in Höhe von ca. DM 200.000,- DM auflaufen werden.

Nach eingehender Beratung war sich der Technische Ausschuß einig, dem Stadtrat keine Empfehlung zu unterbreiten.

Bis zur Stadtratssitzung ist zu klären, welche Kosten bei einer Stilllegung des Schwimmbades entstehen. Außerdem sind die Kosten zu ermitteln, die bei einer Verschiebung der Baumaßnahme um 1 Jahr entstehen würden.

Lfd.-Nr. 56

Neubau 4. Kindergarten
Vorstellung der geänderten Planung (TA 18.6.1996, lfd.Nr. 32)

----öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.06.96, Lfd.-Nr. 32 behandelt. Aufgrund dieses Beschlusses wurde die Planung überarbeitet. Der

nunmehr vorliegende Entwurf sieht die Errichtung der ersten beiden Gruppenräume mit Unterkellerung im Osten des Grundstückes vor. Die Erweiterung um die Gruppen 3 und 4 schließt sich dann im Westen an. Die Entscheidung, ob die Erweiterung unterkellert werden soll, ist jetzt nicht erforderlich.

Im Keller des ersten Bauabschnittes kann der Mehrzweckraum untergebracht werden.

Das Dach ist entweder als flach geneigtes, begrüntes Foliendach mit Trapeztragblech oder als Titanblechdach mit einer Dachneigung von ca. 5° ausführbar.

Die Mehrkosten für das Titanblechdach betragen ca. DM 140.000,--.

Kostenzusammenstellung (reine Bruttobaukosten mit Foliendach):

a)	Bauabschnitt 1 ohne Keller	DM 941.000,--
	Bauabschnitt 1 mit Keller	DM 1.381.000,--
b)	Bauabschnitt 2 ohne Keller	DM 894.000,--
c)	Bauabschnitt 1 und 2 ohne Keller	DM 1.835.000,--
	Bauabschnitt 1 und 2 mit Keller	DM 2.275.000,--

StRin Platzer verwies auf die ihr vorliegenden Zahlen wonach mit der Einrichtung einer dritten Gruppe in Kürze gerechnet werden müsse.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte die derzeitigen Zahlen:

Von den 364 Kinder aus 3 relevanten Jahrgängen beanspruchen derzeit 301 Kinder, die vor dem Stichtag geboren sind, einen Kindergartenplatz. Zusätzlich sind 11 Kinder, die nach dem Stichtag geboren sind, angemeldet. Weitere 10 Kinder stammen aus Nachbargemeinden. Von diesen insgesamt 322 gemeldeten Kindern können somit 7 Kinder nicht untergebracht werden. Die Eltern dieser Kinder sind jedoch nicht bereit, einen Platz in dem Kindergarten anzunehmen, in dem die 10 Kinder aus den Nachbargemeinden untergebracht sind.

Somit kann die von der Regierung empfohlene Bedarfsdeckung von 80 - 85 % erfüllt werden.

Nach den derzeitigen Unterlagen des Einwohnermeldeamtes ist bis zum Jahr 2000 folgende Entwicklung der Kinderzahlen zu erwarten:

1996 / 97	364 Kinder	Bedarfsdeckung 86,5 %
1997 / 98	377 Kinder	Bedarfsdeckung 83,6 %
1998 / 99	392 Kinder	Bedarfsdeckung 80,4 %
1999 / 2000	371 Kinder	Bedarfsdeckung 84,9 %

Damit ist auch für die künftigen Jahre die von der Regierung empfohlene Bedarfsdeckung von 80 - 85 % gegeben.

Auf Anfrage bestätigte Bürgermeister Brilmayer, daß darin das Bevölkerungswachstum, das derzeit auf 1 % jährlich geschätzt wird, nicht enthalten ist.

StRin Platzer plädierte für die Errichtung von 3 oberirdischen Gruppenräumen, da nicht erwartet werden könne, daß die statistischen Zahlen auch tatsächlich so eintreffen. Vielmehr sei mit steigenden Zahlen zu rechnen.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, daß der Zuschußantrag nur für solche Objekte eingereicht werden darf, die tatsächlich gebaut werden.

StRin Platzer erinnerte an die vom Kreisausschuß beschlossene Senkung der Kreisumlage, womit evtl. auch der Bau der dritten Gruppe finanziert werden könnte. Sie schlug deshalb vor, den Zuschußantrag so einzureichen, daß im Bedarfsfall sofort mit dem Bau der dritten Gruppe begonnen werden kann.

StR Berberich bat bei der Planung des Gebäudes auf folgende Punkte zu achten:

- a) Gewährleistung des Schallschutzes von Raum zu Raum
- b) die Lebensdauer der Holzständerbauweise
- c) eine Baukostensparnis gegenüber der Massivbauweise
- d) die Erhaltung eines guten Raumklimas
- e) Verwendung von Baumaterialien, die ökologischen Grundsätzen entsprechen
- f) Verwendung heimischer Hölzer, ökologisch behandelte Wärmedämmstoffe und Verzicht auf Alu
- g) Einsatz und Kombination alternativer Energien wie Windkraftanlage, Photovoltaik, Sonnenenergie usw. wobei auf ein ganzheitliches Energiekonzept geachtet werden muß.

Er schlug deshalb die Einschaltung eines Fachplaners vor.

Herr Architekt Fink bestätigte, daß das geplante Gebäude den von StR Berberich angesprochenen Grundsätzen entspricht und auch für den Einsatz alternativer Energien ausgelegt ist.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines 4-zügigen Kindergartens einschließlich Unterkellerung auf der von Architekt Fink erarbeiteten Grundlage einzureichen.

Weiter beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen einen Zuschußantrag für 2 Gruppenräume einschließlich Unterkellerung einzureichen. Sollte sich die Erforderlichkeit eines dritten Gruppenraumes abzeichnen, wird die Verwaltung beauftragt, den Zuschußantrag unverzüglich entsprechend zu ergänzen.

Lfd.-Nr. 57

Neubebauung des Rodenstockgeländes;
Vorstellung der Infrastruktur

-----öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich aufgrund der vorgeschrittenen Zeit einig den TOP in einer der nächsten Sitzungen zu behandeln.

Lfd.-Nr. 58

Museum Wald und Umwelt;
Vergabe der Wärmedämmarbeiten

----öffentlich

Für die Wärmedämmung wurden Angebote eingeholt. Das günstigste Angebot gab die Firma Schuder, Ebersberg, mit einem Gesamtpreis von DM 15.502,-- einschl. MWSt ab.

Die Kosten sind im Haushaltsplan 1996 veranschlagt.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß beschloß der Technische Ausschuß den Auftrag an die Firma Schuder auf der Grundlage des Angebotes vom 26.06.96 zu vergeben.

StR Schuder beteiligte sich gemäß Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluß.

Lfd.-Nr. 59

Neubaugebiet Friedenseiche IV;
Genehmigung des Ingenieurvertrages für die Straßenplanung

----öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig den Tagesordnungspunkt aufgrund der fortgeschrittenen Zeit in einer der nächsten Sitzungen zu behandeln.

Lfd.-Nr. 60

Bebauungsplan Augrund II;
hier: Vorschläge zur Vergabe der Straßennamen

----öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technische Ausschuß, daß der Kreisheimatpfleger Herr Markus Kramer vorschlägt, die Straße nach Frau Elisabetha Plach zu benennen. Informationen über Frau Elisabetha Plach liegen diesem Protokoll als Anlage 1 bei.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.35 Uhr

Ebersberg, den 25.07.96

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer