

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 30.09.1997

---

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 2. Bgm. Anhalt (für StR Ostermaier), 3. Bgm. Ried, StRin Platzer sowie die StR Abinger (für StR Riedl), Berberich, Lachner, Mühlfenzl und Schuder.


Stadtbaumeister Wiedeck nahm bis 21.15 Uhr beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Deierling

---

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

Lfd.-Nr. 01

  
Voranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee bzw. Wasserburger Str.

öffentlich

---

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des TA-Ausschusses am 26.10.93, lfd.-Nr. 1240, aufgrund einer Voranfrage behandelt.

Der Errichtung eines Doppelhauses anstelle des ursprünglich geplanten Einfamilienhauses wurde unter der Bedingung zugestimmt, dass das Doppelhaus in seiner Größenentwicklung nicht über das bereits genehmigte Einfamilienhaus hinaus geht und eine der beiden Haushälften erst dann errichtet wird, wenn der Anschluss des Doppelhauses an die städtische Kanalisation möglich ist.

Nachdem weder ein Antrag auf Vorbescheid noch ein Bauantrag auf der Basis der Voranfrage eingereicht wurde, liegt hierfür auch keine baurechtliche Genehmigung vor.

Die neue Voranfrage sieht nun die Verschiebung des immer noch beabsichtigten Doppelhauses nach Osten vor. Damit soll die Birkenallee geschont werden. Auch wäre die Belichtung des geplanten Gebäudes günstiger. Desweiteren sollte das Doppelhaus nicht unmittelbar hinter dem auf dem südlichen Nachbargrundstück FINr. 563/2, Gmkg. Ebersberg, geplanten Gebäude errichtet werden.

Aus den vom Bauwerber eingereichten Unterlagen läßt sich die Auswirkung der Verschiebung nach Osten nicht beurteilen, da eine Vermaßung nicht vorgenommen wurde. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Verschiebung nach Osten in den Hangbereich das Einfügungsgebot gem. § 34 Baugesetzbuches (BauGB) verletzt. Hierzu wird auf den Beschluss des TA vom 24.06.93, lfd.-Nr. 1108, verwiesen.

Außerdem ist das Doppelhaus mit den Abmessungen 20 x 10 m gezeichnet, was ebenfalls dem Beschluss des TA vom 24.06.93 widersprechen würde.

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den TA über eine Besprechung mit den Antragstellern, die dem Vorschlag der Stadt zustimmten, das Grundstück in den erst vor kurzem eingeleiteten Bebauungsplan für das südlich gelegene Grundstück FINr. 563/2 (Birnkammer) einzubeziehen. Die anteiligen Kosten werden von den Antragstellern übernommen.

Bürgermeister Brilmayer stellte klar, dass bei der Bebauungsplanung insbesondere die Verschiebung nach Osten und die Größe des Baukörpers zu untersuchen sind.

Eine Verschiebung nach Norden und die Errichtung eines Doppelhauses seien nicht von vornherein ausgeschlossen.


Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag von Bürgermeister Brilmayer anzunehmen und ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, an der Laufinger Allee einzuleiten und das Planungsgebiet für den Bebauungsplan Nr. 138, Laufinger Allee, zu ergänzen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Doppelhauses.

Ein Vertrag zur Übernahme der anteiligen Planungskosten ist abzuschließen.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vorbehaltlich der Unterzeichnung des Vertrages zur Übernahme der Planungskosten, zu beauftragen.

Lfd.-Nr. 02

  
Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke FINr. 709 und 709/4, Gmkg. Ebersberg, Adalberogasse

---

öffentlich

Geplant ist der Abbruch aller Gebäude auf den Grundstück FINr. 709/4 und 709, Gmkg. Ebersberg, an der Adalberogasse und die Neubebauung mit Wohnhäusern.

Die Variante 1 sieht die Errichtung von 4 Doppelhäusern, 8 Garagen, 8 Stellplätzen vor den Garagen und 3 zusätzliche oberirdische Stellplätze vor.

Die Variante 2 schlägt die Errichtung von 3 Dreispännern (9 WE), 9 Garagen, 9 Stellplätzen vor den Garagen und 3 zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen vor. Die GFZ beträgt auch hier 0,4.

Der Antragsteller bietet eine Abtretung zur Verbreiterung der Adalberogasse auf 6 m an. Außerdem könnte die Zuwegung zu den Wohnhäusern als öffentlicher Gehweg genutzt

werden, um nach entsprechender Einigung mit der Bahn AG eine Verbindung zur Rosenheimer Straße (Unterführung) herstellen zu können.

Die Wohngebäude beider Varianten sollen in E+1+ ausgebautes Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 35° errichtet werden.

Die Garagen liegen für die westlichen Gebäude direkt an der Adalbergasse, ebenso die 3 zusätzlichen oberirdischen Stellplätze. Für die östlichen Gebäude sind die Garagen unmittelbar dem Wohnhaus zugeordnet.

Bisher konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob sich die geplante Bebauung nach § 34 BauGB einfügt. Unabhängig davon ist die Erschließung für beide Varianten aufgrund der schmalen Adalbergasse als nicht gesichert anzusehen. Insbesondere fehlt eine ausreichende Wendemöglichkeit. Der Garagenvorplatz, der zudem noch als Stellplatz eingerechnet wird, kann nicht als Wendepunkt anerkannt werden.

Aufgrund dieser Situation kann auf den vorhandenen öffentlichen Straßen im Bereich des Baugrundstückes nicht geparkt werden. Um unzutragliche Verhältnisse zu vermeiden, sind daher ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück unabdingbar. Die Anrechnung der Stellplätze vor den Garagenzufahrten erscheint für die Garagen unmittelbar an der Adalbergasse problematisch, da eine mißbräuchliche Nutzung aufgrund der fehlenden eindeutigen Zuordnung zu einem Wohngebäude nicht zu vermeiden ist. Somit kann der Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohnungseinheit nicht geführt werden.

Die Garagen für die östlichen Wohnhäuser sind nur über einen Fußweg erreichbar. Probleme durch parkende Fahrzeuge auf dem Fußweg sind zu erwarten.

Die Stellung der Wohngebäude richtet sich nach den Grundstücksgrenzen und läßt eine Ausrichtung der Gebäude auf den tatsächlichen Sonneneinfall vermissen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies noch darauf hin, dass sich dieses Gebiet im Bereich einer künftigen Entwicklungssatzung befindet und hierfür bereits Untersuchungen des Büros Immich vorliegen. Aus diesem Grund sollte Herr Immich um eine Stellungnahme gebeten werden.

Bürgermeister Brilmayer verwies noch auf die Verkehrsproblematik im Bereich der Rosenheimer Straße und sprach sich dafür aus, vor einer endgültigen Entscheidung das Gutachten über die Verkehrsentwicklung in diesem Bereich abzuwarten.

Auf Anfrage von Stadtrat Mühlfenzl berichtete Bürgermeister Brilmayer über die weitere Entwicklung auf dem Rodenstock-Gelände.

Stadtrat Berberich sprach sich dafür aus, das sogenannte „Vaterstettener Modell“ anzuwenden, wonach im Bereich des Bahnhofes nur ein Stellplatz je Wohnungseinheit gefordert wird. Voraussetzung hierfür sei, dass der Geh- und Radweg zur Bahnunterführung hergestellt wird, wobei eine Breite von 3 m nicht unterschritten werden darf.

Stadtrat Schuder wies darauf hin, dass für die Herstellung des Gehweges eine Einigung mit der Bahn AG erforderlich wird. Außerdem sprach er sich gegen eine Reduzierung der Stellplätze aus, da keinerlei öffentliche Stellplätze in der Umgebung zu Verfügung stünden.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Zustimmung zu einem formellen Antrag auf der Basis der Varianten 1 und 2 nicht in Aussicht zu stellen.

Lfd.-Nr. 03

■■■■■■■■■■  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und landwirtschaftl. Anbau/Ersatzbau auf dem Grundstück FINr. 2546, Gmkg. Oberndorf, Mailing 7

---

öffentlich

Der Antrag wurde vom Bauwerber zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 04

■■■■■■■■■■  
Schrift-u. Bildanbringung am Anwesen Sieghartstr. 15, FINr. 232, Gmkg. Ebersberg  
hier: Tektur Außenbeleuchtung TA 16.09.97, TOP  
10

---

öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 16.09.97, lfd.-Nr. 10 behandelt, wobei der geplanten Werbeschrift ohne Beleuchtung zugestimmt wurde. Zwischenzeitlich legte der Antragsteller sein Muster der geplanten Beleuchtung vor. Es handelt sich dabei um Niedervolt-Halogen-Strahler aus einem gebogenen Aluminiumrohr mit 10 mm Ø mit einem Lampenreflektor aus Aluminium. Die Höhe der Lampe beträgt ca. 60 cm, die Ausladung ca. 50 cm. Die Schriftzüge an der Süd- und Ostseite des Gebäudes sollen mit je 5 dieser Lampen beleuchtet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die geplanten Lampen aus gestalterischen Gründen abzulehnen.

Lfd.-Nr. 05

■■■■■■■■■■  
Errichtung einer DHH mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2936, Gmkg. Ebersberg, Ebrachstr. 87

---

öffentlich

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117 und des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 (Friedenseiche IV).

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Garage um etwa 60 cm breiter und zu dem unterkellert werden. Außerdem sind der Wintergarten und der Balkon nicht mehr als untergeordnete Bauteile anzusehen. Stadtbaumeister Wiedeck empfahl aufgrund der unbedeutenden Abweichungen die Zustimmung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

Umbau einer Garage in eine Traktorgarage mit Austragswohnung auf dem Grundstück FINr. 2256, Gmkg. Oberndorf, Neuhausen 1

---

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) privilegierten Vorhaben zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 07

Kindergarten  
Vorstellung der geänderten Planung

---

öffentlich

Zu Beginn der Beratungen des Tagesordnungspunktes verließ Bürgermeister Brilmayer kurz entschuldigt die Sitzung. Stellvertretende Bürgermeisterin Anhalt, übernahm die Sitzungsleitung während der Abwesenheitsdauer.

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.07.1997, lfd.-Nr. 09 behandelt. Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte eingehend die Überprüfung der Baukosten bei unterschiedlichem Ausbaustandard wie folgt:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| a) Normaler Standard    | DM 2.486.000,-- |
| b) reduzierter Standard | DM 2.278.000,-- |

Er wies darauf hin, dass bei einem reduzierten Standard mit einer Erhöhung der laufenden Kosten von ca. 10 % gerechnet werden muss.

Architekt Fink begründete diese höheren Kosten mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand etwa ab dem 8 - 10 Jahr.

Die zusätzliche Unterkellerung mit einer Nutzfläche von ca. 50 qm einschl. eines separaten Außenzuganges wird mit ca. DM 93.000,-- veranschlagt. Bei einer Gesamtunterkellerung des Gebäudes ist mit Mehrkosten in Höhe von DM 690.000,-- zu rechnen.

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss vom Antrag der Stadtratsfraktion der Grünen auf eine Vollunterkellerung. Ebenso wurde dies von der Leiterin des Kindergartens Arche angeregt.

Auf Anfrage bestätigte Architekt Fink, dass das notwendige Raumprogramm entsprechend den Richtlinien auch ohne Unterkellerung voll erfüllt wird. Bürgermeister Brilmayer wies

darauf hin, dass die Kinderzahlen zumindest derzeit nicht steigen. Stadträtin Platzer war der Ansicht, dass ein 3-zügiger Kindergarten ausreiche. Der vierte Gruppenraum könnte dann im Rahmen des Programms „Haus für Kinder“ Verwendung finden.

Stadtrat Beberich bat hierzu zu prüfen, ob dieses Programm ebenfalls so bezuschusst werde wie Kindergartenplätze.

Auf Anfrage von Stadtrat Lachner erläuterte Herr Architekt Fink, dass bei einem vollständigen Verzicht auf eine Unterkellerung ein oberirdischer Technikraum erforderlich wird, der jedoch unproblematisch eingeplant werden kann.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss

- a) mit 9 : 0 Stimmen, keine volle Unterkellerung auszuführen
- b) mit 8 : 1 Stimmen, auch eine teilweise Unterkellerung nicht vorzunehmen
- c) mit 9 : 0 Stimmen, auf eine Unterkellerung völlig zu verzichten.

Dabei wird davon ausgegangen, dass der Technikraum ohne Probleme oberirdisch angeordnet werden kann.

Stadtrat Berberich bat, die Kostengegenüberstellung vorzulegen.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte die verschiedenen Vorstellungen zur Abwicklung des Verkehrs, insbesondere die Wünsche aus dem Bereich Eggerfeld, eine Einbahnregelung von Eggerfeld über den Haslbacher Weg zur Abt-Häfele-Straße anzuordnen. Die Anlieger befürchten Probleme durch ruhenden Verkehr im Bereich der Tiefgaragenausfahrt.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass nach den Richtlinien je Gruppe 2 - 3 Stellplätze nötig werden. Bei einem 4-zügigen Kindergarten sind dies maximal 12 Stellplätze. Das Landratsamt verlangt vom „Kraxelbaum“ einen Abstand von ca. 25 m.

Die von Herrn Architekt Fink vorgeschlagene Lösung sieht im Bereich der Zufahrt 11 - 12 Stellplätze vor. Wobei jedoch im Norden eine kleine Fläche dazu erworben oder gepachtet werden müsste.

Die Zahl der Stellplätze könnte sich im Bedarfsfall später noch durch sogenannte „gefangene“ Stellplätze für das Personal auf 17 erhöhen lassen.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 8 : 0 Stimmen den Vorschlag der Anlieger auf Anordnung einer Einbahnstraße abzulehnen.

Stadtrat Schuder war bei der Abstimmung zu diesem Beschluss vorübergehend abwesend.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die von Herrn Architekt Fink vorgestellte Lösung anzunehmen und die Errichtung sogenannter „gefangener“ Stellplätze zu untersuchen.

Bürgermeister Brilmayer wird beauftragt, die erforderlichen Grundverhandlungen für den Erwerb oder die Anpachtung der zusätzlich nötigen Fläche zu führen.

Einvernehmlich wurde anschließend festgestellt, dass der CSU-Antrag vom 16.07.97 nun in den Punkten 1 - 3 erledigt werden kann. Der Punkt 4 des Antrages, die Kosten auf max. DM 2 Mill. zu begrenzen, kann jedoch auf Grund der vorliegenden Kosten nicht angenommen werden.

Bürgermeister Brilmayer sprach sich jedoch dafür aus, sobald wie möglich auszuschreiben, da erfahrungsgemäß im Winter günstiger angeboten wird.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die geplante Vorgehensweise wonach bereits jetzt jedes Gewerk ausgeschrieben werden soll, um so vor Vergabe einen genauen Überblick über die zu erwartenden Kosten zu erlangen.

Auf Anfrage stellte Herr Architekt Fink klar, dass bei einem reduzierten Ausbaustandard keinerlei Kosten für alternative Energien eingeplant sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss sobald als möglich auszuschreiben und dabei das von Herrn Stadtbaumeister Wiedeck vorgestellte Verfahren anzuwenden.

Hinsichtlich der Verwendung von alternativen Energien, insbesondere einer Voltaik-Anlage oder eines Windrades berichtete Stadtbaumeister Wiedeck von Gesprächen mit dem Betreiber der Windanlage in Schnaitsee. Danach ist für ein Windrad mit einer Leistung von 1-5 KW ein Kostenaufwand zwischen DM 25.000,- und DM 40.000,- erforderlich. Es muss von einer Bauhöhe von ca. 25 m ausgegangen werden. Lärmbelästigungen der Anwohner sind nicht auszuschließen.

Günstiger wäre die Errichtung einer Fotovoltaik-Anlage die bei gleichem Kostenaufwand eine 3-fache Leistung erbringen würde.

Stadtbaumeister Wiedeck gab zu bedenken, dass

- a) die Heizung keinesfalls allein von alternativen Energien abhängig gemacht werden kann und
- b) nur relativ wenig warmes Brauchwasser benötigt wird.

Selbst der Aufwand für die vorgeschlagene Voltaikanlage sei daher unwirtschaftlich.

Er empfahl die Anbringung von Sonnenkollektoren, die zur Brauchwasserwärmung ohne weiteres ausreichen und auch noch zur Heizungsunterstützung verwendet werden können.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen weder eine Windrad- noch eine Voltaikanlage zu errichten.

Sonnenkollektoren sind einzuplanen. Dabei ist auch noch der Einbau einer Hackschnitzelheizung zu untersuchen. Eine Regenwassernutzung ist vorzusehen.

Bei der Beratung über die Verwendung von Baustoffen erläuterte Herr Architekt Fink, dass Holz als Baustoff nicht unbedingt zu einer Verminderung der Kosten führen muss. Bestimmte Teile des Gebäudes sollen deshalb in Mauerwerk errichtet werden.

Stellvertretende Bürgermeisterin Anhalt plädierte für ein sogenanntes „Gründach“ und verwies darauf, dass dies keinesfalls mit einem „Grasdach“ verwechselt werden dürfe. Ein Gründach sei nicht teurer als ein konventionelles Dach.

Stadtrat Schuder wies darauf hin, dass auch bei Gründächern eine stärkere Ausbildung nötig sei und damit eine Kostenmehrung eintreten werde.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen von Herrn Architekt Fink zu den geplanten Baustoffen zustimmend zur Kenntnis.

Stadtbaumeister Wiedeck verließ nach der Beratung dieses Tagesordnungspunkt entschuldigt die Sitzung.

Lfd.-Nr. 08

Aldi Markt;  
Vorschlag zur Fassadengestaltung

---

öffentlich

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass wegen nicht ausreichender Unterlagen eine Behandlung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Lfd.-Nr. 09

Errichtung einer Dreifachturnhalle auf dem Grundstück an der Realschule  
hier: Beteiligung der Stadt

---

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erinnerte an die Behandlung dieser Angelegenheit in der Stadtratsitzung am 22.07.97, TOP 13.

Zwischenzeitlich wurden die verschiedenen Modelle mit den Vertretern des TSV besprochen. Die wie folgt dazu Stellung nahmen:

1. Große Lösung

Der TSV steht dieser Lösung sehr skeptisch gegenüber und befürchtet, dass dadurch die Bedürfnisse des TSV nicht befriedigt werden können. Insbesondere wird befürchtet, dass bei der Vermietung der Halle lukrative Mieter den Vorrang genießen.

2. Kleine Lösung - konventionelle Art

Der Bau der Halle durch den Landkreis und die Stadt mit einer Kostenbeteiligung  $\frac{2}{3}$  Landkreis und  $\frac{1}{3}$  Stadt wurde vom TSV sehr begrüßt. Der TSV wäre bereit, sich an den Investitionskosten der Stadt mit einer nennenswerten Summe zu beteiligen.

3. Kleine Lösung / Betreibermodell

Diesem Modell steht der TSV skeptisch gegenüber da die Dreifachturnhalle tatsächlich nur in 2 Hallen aufgeteilt werden kann und somit tatsächlich nur 1 Halle zur Verfügung stehe. Dies ist doch für den erheblichen Bedarf des TSV nicht ausreichend.

---

Stadtrat Mühlfenzl sprach sich für eine kleine Lösung in konventioneller Art aus, machte jedoch darauf aufmerksam, dass die Finanzierung nicht unbedingt auf konventioneller Art erfolgen müsse. Neue Finanzierungsmodelle sollten deshalb unter Einschaltung kommunaler Berater wie z.B. der Immobilienges. der Hypo-Bank überprüft werden.

---

Stadtrat Lachner wies darauf hin, dass dabei evtl. Fördermittel nicht mehr fließen könnten.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen gegenüber dem Landkreis folgende Erklärung abzugeben:



- 
- a) Die Stadt ist bereit, sich an den Baukosten und den laufenden Kosten der Dreifachturnhalle zu  $\frac{1}{3}$  zu beteiligen
  - b) die Stadt bevorzugt die kleine, konventionelle Lösung
  - c) soweit der Landkreis trotz der eindeutigen Stellungnahme der Stadt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für dringend geboten hält, beteiligt sich die Stadt an diesen Kosten ebenfalls mit  $\frac{1}{3}$ .

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung durch den zuständigen Ausschuss.

Weiter wird der Landkreis gebeten, die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung unter Beiziehung kommunaler Berater zu prüfen und die Stadt hiervon zu unterrichten.

Lfd.-Nr. 10

  
Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, östlich der Kolpingstraße  
hier: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

---

öffentlich

Für die vom Technische Ausschuss vom 12.06.97 beschlossene Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde zwischenzeitlich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB) (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Landratsamt Ebersberg;  
Schreiben vom 08.09.1997**

Es wird festgestellt, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich aufgrund einer Grundstückflächenreduzierung die GFZ von 0,97 auf 0,985 erhöht. Um Missverständnisse zu vermeiden sollte klargestellt werden, ob die nach dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan zulässige Geschoßfläche auch bei einer Reduzierung der Grundstücksfläche verwirklicht werden kann.

Städtebaulich bestehen von seiten des Landratsamtes keine Bedenken, wenn nun eine GFZ von 0,985 erreicht wird, da in Mischgebieten ein GFZ Höchstwert von 1,2 zulässig ist.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan bewußt eine Geschoßfläche und damit ein bestimmter Baukörper festgesetzt wurde. Dabei war die GFZ von untergeordneter Bedeutung. Eine Reduzierung der zulässigen Geschoßfläche sollte daher nicht vorgenommen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die bisher im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässige Geschoßfläche nicht zu reduzieren.

**Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg;  
Schreiben vom 09.08.1997**

Soweit die Ausführungen die Bauleitplanung betreffen werden keine Einwendungen erhoben. Vielmehr wird bestätigt, dass die Feuerwehrezufahrten hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. den Erfordernissen entsprechen.

Die übrigen Ausführungen betreffen den Löschwasserbedarf, Hinweise zum Ausbau von Dachräumen und Zubauten an Starkstromfreileitungen. Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden dadurch nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Schreiben der Kreisbrandinspektion für erledigt zu betrachten.

### Satzungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „östliche Kolpingstraße“ als Satzung.

Lfd.-Nr. 11

Flächennutzungsplan;  
Änderung:  
hier: Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

---

öffentlich

Entsprechend dem Stadtratsbeschuß vom 28.01.1997, TOP 02, wurde der Flächennutzungsplan zwischenzeitlich zeichnerisch überarbeitet und die Änderungen gem. § 3 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) beteiligt.

Während dieses Verfahrens sind folgende Anregungen und Bedenken eingegangen:

#### **Landratsamt Ebersberg; Schreiben vom 17.09.1997**

Das Landratsamt teilt mit, dass mit der beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis besteht und weitere Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht werden.

#### **Gemeinde Steinhöring; Schreiben vom 11.09.1997**

Es wird mitgeteilt, dass der Gemeinderat sein grundsätzliches Einverständnis zur Flächennutzungsplanänderung erteilt hat. Lediglich im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbaufläche wird nochmals auf die Überschwemmungssituation in Steinhöring hingewiesen und gebeten, entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Flächennutzungsplan festzuschreiben.

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass mit der nunmehr ausgelegten Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Wohnbauflächen dargestellt werden.

Gleichwohl ist die Stadt bemüht, Regenwasserableitungen bei Neubaugebieten auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zur Minderung der Überschwemmungsgefahr werden derzeit Planungen vorgenommen, um möglichst die bestehenden Weiher als Rückhalteeinrichtungen zu verwenden. Eine bedeutende Entlastung der Ebrach wird durch die geplante Versickerung der Dachwässer des Aldi-Lebensmittel-Zentrallagers im Gewerbepark erwartet. Die Genehmigungen hierfür sind bereits erteilt, mit den Baumaßnahmen wird in Kürze begonnen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, als Empfehlung an den Stadtrat, der Forderung zur Darstellung von Rückhaltemaßnahmen im Flächennutzungsplan nicht nachzukommen, da durch die Änderung keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Gleichwohl wird sich die Stadt bemühen, durch geeignete Maßnahmen Verbesserungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes zu erreichen.

#### **Schreiben vom 25.09.1997**

Im Auftrag der Eigentümer des Grundstück FINr. 594/2, Gmkg. Ebersberg, an der Landwirtschaftsschule, beantragt Herr Franz Otter die Ausweisung als gewerbliches Baugrundstück.

Der Technische Ausschuss wurde daran erinnert, dass dieses Grundstück derzeit noch als sogenannte „weiße Fläche“ im Flächennutzungsplan enthalten ist.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass der Grund für die „weißen Flächen“ weggefallen ist, nachdem der Erhalt der Bahnlinie Ebersberg / Wasserburg als sicher angenommen werden muss.

Die Überplanung der weißen Flächen ist bei der nächsten, bereits anstehenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die Darstellung bereits in diesem Verfahrenszug ist jedoch nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, den Antrag der Familie Otter zur Kenntnis zu nehmen in diesem Verfahrenszug aber über die Art der Ausweisung nicht zu entscheiden.

#### Feststellungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat den Flächennutzungsplan i.d.F.v. 28.01.1997 samt Erläuterungsbericht festzustellen.

Lfd.-Nr. 12

Bekanntgaben

Korrektur Protokoll v. 17.07.97, TOP 11 zu B 3

Der Technische Ausschuss wird davon unterrichtet, dass die Formulierung mißverständlich dahingehend ausgelegt werden könnte, dass die dort genannten Nutzungen auch nicht innerhalb von Gewerbegebieten zulässig seien. Es wird daher klargestellt, dass die dort genannten Nutzungen lediglich in Misch- und Wohngebieten nicht zulässig sind.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Freistellungsverfahren Friedenseiche IV:

Schulz Gertraud u. Thomas;  
Doppelhaushälfte, Ebrachstr. 85

Lfd.-Nr. 13

Verschiedenes

---

öffentlich

Vollzug der Straßenverkehrsordnung;  
hier: Überprüfung eines Halteverbotes an der Westseite der Ringstraße zwischen der Einmündung der Alpenstraße und der Wendelsteinstraße in Höhe der Anwesen Alpenstraße Nr. 30 und Wendelsteinstraße Nr. 29.

Entsprechend dem TA-Beschluss vom 16.09.97, lfd.-Nr. 16, wurde das o.g. Halteverbot überprüft.

Eine Anordnung konnte bei der Stadt nicht mehr festgestellt werden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass dieses Halteverbot noch durch das damals zuständige Landratsamt Ebersberg angeordnet wurde. Zum damaligen Zeitpunkt war die Ringstraße als Vorfahrtsstraße beschildert. Außerdem galt noch die ortsübliche Geschwindigkeit von 50 km/h. Aufgrund der etwas unübersichtlichen Kuppe in Höhe der Einmündung der Alpenstraße war die Anordnung eines Halteverbotes an dieser Stelle sicher sachgerecht. Durch die Aufhebung der Vorfahrtsstraße und die Einführung der rechts-vor-links-Regel und die Anordnung der 30 km/h-Zone erscheint das Halteverbot nicht mehr dringend geboten. Probleme könnten allenfalls durch die gegenüberliegende Grundstücksausfahrt, an der eine größere Tiefgarage angeschlossen ist, insbesondere zur Winterzeit entstehen.

Von der Verwaltung wurde empfohlen, aufgrund der geänderten Verkehrssituation das Halteverbot aufzuheben und allenfalls im Einmündungsbereich Alpenstraße / Ringstraße durch eine Markierung das bestehende Parkverbot nach § 12 Abs. 3 zu verlängern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Halteverbot aufzuheben und, falls es dringend geboten ist, das bestehende Parkverbot im Einmündungsbereich Alpen- /Ringstraße durch eine Grenzmarkierung zu verlängern.

Lfd.-Nr. 14

## Wünsche und Anfragen

---

öffentlich

Stadtrat Schuder machte darauf aufmerksam, dass die Friedenseiche Schäden aufweist und bat um Überprüfung um Unfälle zu vermeiden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 21.50 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Deierling  
Schriftführer