

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.12.1998

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried und Mühlfenzl.

Als Zuhörer nahmen die 2.Bgm. Anhalt sowie die Stadträtinnen Hülser und ab 20.00 Uhr Gruber teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm 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 Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 1430/5, Gmkg. Ebersberg, Schwabener Str.

öffentlich

Mit Bescheid vom 21.04.1998 wurde für das Grundstück ein Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage genehmigt.

Das Grundstück liegt im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 122 (Gewerbepark), für den im Rahmen der Genehmigung des Vorbescheides Planreife festgestellt wurde. Die Erschließung ist durch Vertrag gesichert.

Nunmehr sind 2 Vorschläge für eine anders geartete Bebauung eingereicht worden.

Vorschlag 1 sieht die Errichtung von 2 Doppelhäusern vor. Im südöstlichen Teil soll das Doppelhaus in E+D, im nordwestlichen Teil mit 2+D ausgeführt werden. Für dieses Doppelhaus sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines unmittelbaren Anbaus an der Grundstücksgrenze, sodaß hier letztlich ein Dreispänner entstehen wird.

Im Vorschlag 2 ist die Errichtung von 2 freistehenden Wohngebäuden mit einer vom Bebauungsplan abweichenden Firstrichtung (giebelständig zur Sportparkstraße) geplant. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist zusammen mit dem Nachbargrundstück ein Doppelhaus vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß sich Vorschlag 1 besser in die vorhandene Umgebung einfügt. Beide Vorschläge sehen die Garagen im rückwärtigen Teil des Grundstückes vor, was lange Garagenzufahrten bedingt und der Garagenverordnung nicht entspricht. Auch ist die bereits mit Erschließungsvertrag vom 07.04.98 vereinbarte Grundabtretung auf der Basis des künftigen Bebauungsplanes Nr. 122 nicht berücksichtigt.

Die Grundstückszufahrten im Bereich des bestehenden Containerhäuschens können bis zur Verlegung dieses Häuschens nur provisorisch angelegt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss eine Zustimmung zum Vorschlag 1 in Aussicht zu stellen. Bei der Planung sind die Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes und des Erschließungsvertrages zu berücksichtigen. Die Zufahrt für die Grundstücke im Bereich des Containerhäuschens sind aufzuzeigen. Die Garagen sind nach den Vorgaben der Garagenverordnung so nahe als möglich an die öffentliche Verkehrsfläche zu verlegen. Je Wohnung ist ein zusätzlicher ½ Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz dafür angerechnet werden.

Lfd.-Nr. 02

██████████
 Voranfrage zur Bebauung des Grundstückes FINr. 709 u. 709/4, Gmkg. Ebersberg, Adalberogasse
 öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des TA am 17.11.1998 behandelt. Der nun vorliegende Entwurf i.d.F.v. 08.12.98 beinhaltet die Aufweitung der Adalberogasse auf 5 m, die Anlegung einer Wendeplatte im Bereich der Adalberogasse mit einem Radius von 6 m, die Errichtung einer mindestens 3,50 m breiten Zufahrt zum Garagenhof, der in seiner Fortsetzung als Zugang zu den Häusern 5 – 8 dient, einen Geh- und Radweg, der zu gegebener Zeit für das Grundstück der Bahn (FINr. 722/2, Gmkg. Ebersberg) in Richtung Bahnunterführung an der Rosenheimer Straße zur Verfügung gestellt wird, einen gemeinschaftlichen Mülltonnenabstellplatz im Bereich der Wendeplatte und die Errichtung von 8 Garagen und zusätzlichen 8 Stellplätzen.

Die 4 Doppelhäuser weisen eine Wandhöhe von 6 m und eine Dachneigung von maximal 30° auf.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen eine Zustimmung zu einem Bauantrag auf dieser Basis unter folgenden Bedingungen in Aussicht zu stellen

- a) vor den Garagen 1 – 3 und 5 ist eine Mindestabstellfläche von 5 m erforderlich
- b) die rechtwinkelige Verschwenkung an der Ostseite des künftigen öffentlichen Weges ist so zu ändern, daß eine spätere Benutzung durch Radfahrer gefahrlos möglich wird.

Lfd.-Nr. 03

██████████
Voranfrage zur Anbringung einer Werbeschrift am Anwesen Marienplatz 4, FINr. 68, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Der ursprüngliche Antrag i.d.F.v. 08.12.98 wurde vom Antragsteller zurückgezogen. Der neue Antrag vom 14.12.98 sieht die Anbringung von Schatten-Relief-Buchstaben aus Aluminium in Bronze lackiert vor. Die Einzelbuchstaben sind von innen beleuchtet. Die Größe der Buchstaben beträgt 400 x 3500 x 120 mm (h x b x t).

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, die Höhe auf maximal 350 mm zu begrenzen. Im übrigen entspricht die Werbeanlage der Verordnung.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die geplante Werbeanlage abzulehnen. Die Schrift sollte möglichst auf die Wand aufgemalt werden und mit Bogenlampen beleuchtete werden.

Falls das Aufmalen auf technische Probleme stößt, könnte die Schrift, ähnlich wie beim Nachbarladen „Alte Schule“ auf eine Tafel gemalt werden. Die maximale Höhe der Buchstaben darf 350 mm nicht überschreiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, den so geänderten Antrag ohne erneute Behandlung im TA an das Landratsamt weiterzuleiten.

Lfd.-Nr. 04

██████████
Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 122, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str. 1

öffentlich

Ein Bauantrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.07.1998, lfd. Nr. 02, behandelt. Der vorliegende Antrag berücksichtigt den Beschluß vom 21.01.1998 und verzichtet auf den damals vorgesehenen Erweiterungsbau in der Größe von etwa 7 x 10 m.

Die Nutzung ändert sich geringfügig von bisher 4 Läden und 6 Wohnungen auf 3 Läden und 7 Wohnungen. Dafür sind 15 Stellplätze notwendig. In einer Tiefgarage sollen 17 Stellplätze errichtet werden. Für Besucher sind 5 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist wieder über den Schwedenanger geplant, die der Technische Ausschuss bisher regelmäßig ablehnte. Die oberirdischen Stellplätze sind jedoch im Plan noch nicht dargestellt.

Stadtbaumeister Wiedeck gab zu überlegen, ob die geplante Tiefgaragenzufahrt dann zugelassen werden könnte, wenn an Stelle der geplanten Treppen zwischen der Ostfassade und dem Schwedenanger ein Gehweg höhengleich mit der vorhandenen Straße angelegt würde. Damit wäre es möglich, die Fußgänger auf einem sicheren Weg abseits der

Fahrbahn zu führen. dies erscheint auch technisch möglich, da der nach Süden springende Gebäudeteil keine Verbindung zum nördlichen Gebäudeteil aufweist und damit ohne Probleme abgesenkt werden kann, wodurch ein ebenerdiger Eingang ohne Treppenanlagen geschaffen werden kann.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Antrag auf Vorbescheid in der vorliegenden Form abzulehnen. Eine Zustimmung wurde jedoch für eine Lösung in Aussicht gestellt, die eine Verbreiterung des Schwedenangers um die im Plan dargestellte Treppenanlage entlang der Ostfassade des Gebäudes ermöglichen würde. Die Zufahrt und die Lage der oberirdischen Stellplätze ist aufzuzeigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bauantrag, der diese Vorgaben erfüllt mit einer positiven Stellungnahme dem Landratsamt Ebersberg vorzulegen. Die Abtretung oder Widmung der Fläche für die geplante Verbreiterung des Schwedenangers ist vorher zu sichern.

Lfd.-Nr. 05

Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Neubau des zugehörigen Betriebsgebäudes in Ebersberg, Halbing 1, Gmkg. Oberndorf, FINr. 2983

öffentlich

Abweichend von der Baugenehmigung wurde der First des genehmigten Wohnhauses gedreht. Außerdem wurde das Haus von 11 m auf 12,50 m verlängert.

Gleichzeitig mit dem Tekturplan für das Wohnhaus wird ein Betriebsgebäude mit einer Länge von 40,60 m beantragt. Die Gesamtlänge des Gebäudes beträgt damit 53,10 m. Die abgewinkelte Abbundhalle ist 30 m lang.

Das geplante Gebäude ist somit um ca. 20 m länger als der ursprüngliche Bestand.

Bei einer Besprechung am 12.05.1997 wurde dem Antragsteller von Herrn Landrat Vollhardt für das Wohngebäude eine Grundfläche von 14 x 11 m in Aussicht gestellt. Dabei wurde davon ausgegangen, daß im Endzustand ein Gebäude mit den Ausmaßen von etwa 33 x 14 m Länge errichtet ist. Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß das geplante Gebäude im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden im Ortsteil Halbing unmaßstäblich ist und außerdem mit Bezugsfällen gerechnet werden muß.

Stadtrat Schuder wies auf die betrieblichen Notwendigkeiten einer Zimmerei hin. Stadtrat Ostermaier machte darauf aufmerksam, daß auch die Landwirtschaft in Zukunft größere Betriebsgebäude benötige.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss das geplante Bauvorhaben abzulehnen, da es sich aufgrund der Größe nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Lfd.-Nr. 06

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 281/5, Gmkg.
Ebersberg, Malteserweg

öffentlich

Die Bebaubarkeit des Grundstückes wurde bereits im Rahmen eines Vorbescheidantrages vom 18.03.1983 positiv geprüft. Das nunmehr geplante Einfamilienhaus fügt sich in die Umgebung ein.

Das Baugrundstück liegt jedoch nicht an einer öffentlichen Straße. Ebenso ist ein unmittelbarer Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation nicht möglich. Die gesicherte Erschließung kann daher erst bestätigt werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 4 BayBO gegeben sind und Dienstbarkeiten für die Wasserversorgung und Entwässerung vorliegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben unter der Bedingung zuzustimmen, daß die Erschließung gesichert ist.

Lfd.-Nr. 07

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 999/13, Gmkg.
Ebersberg, Hohenlindener Str. 13

öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 (Dachsberg). Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des ansteigenden Geländes ist die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht in vollem Umfang möglich.

Das geplante Gebäude fügt sich in die vorhandene Bausubstanz ein. Lediglich die im Süden angeordnete Garage sollte profilgleich mit der Garage auf dem südlichen Nachbargrundstück errichtet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.45 zuzustimmen. Die Garage sollte profilgleich mit der südlichen Nachbargarage erstellt werden. Das Kreisbauamt wird gebeten, die Fassaden zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 08

Ebersberger Wohn- u. Gewerbebau GmbH ;
Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 853/4, Gmkg.
Ebersberg, Bgm.-Müller-Str.

öffentlich

Das geplante Bauvorhaben entspricht dem genehmigten Vorbescheid vom 29.06.1998. Die mit Beschluß des Technischen Ausschusses vom 21.04.98 geforderte Mindestfahrbahnbreite von 6,50 m kann auf eine Länge von ca. 7 m um ca. 10 cm nicht eingehalten werden.

Nachdem es sich jedoch um einen Besucherstellplatz bzw. um Garagenzufahrten, die nicht eingezäunt werden dürfen, handelt ist zu überlegen, ob eine formelle Grundstücksabtretung erforderlich ist.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter der Bedingung zuzustimmen, daß die Erschließung auf der Grundlage des TA-Beschlusses vom 21.04.98 gesichert wird.

Nach Art. 49 der GO hat sich Stadtrat Schuder nicht an der Beratung und Abstimmung dieses TOPs beteiligt.

Lfd.-Nr. 09

██████████
Ersatzbau des bestehenden Laden- u. Garagengebäudes auf dem Grundstück FINr. 853/3, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Bauer-Str. 6

öffentlich

Hierzu wird auf den vorher behandelten Antrag der Ebersberger Wohn- und Gewerbebau GmbH verwiesen.

Das Baugrundstück ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Auch wenn die Nutzung des geplanten Ladenraumes noch unklar ist, kann davon ausgegangen werden, daß es sich hier um einen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden oder um einen nicht störenden Handwerksbetrieb handeln wird. Das geplante Gebäude soll mit dem gleichen Abstand zur öffentlichen Straße errichtet werden wie das bestehende Gebäude, was jedoch im Hinblick auf die verkehrliche Situation und des fehlenden Gehsteiges problematisch ist. Eine Abrückung des Gebäudes um 1,50 m nach Osten wäre sowohl ortsplanerisch als auch in verkehrlicher Hinsicht richtig. Durch die vorgeschlagene Abrückung ist es jedoch dann nicht mehr möglich die geplanten Garagen von der Ostseite her anzufahren. Aber bereits bei der vorliegenden Planung erscheint die Zufahrt für die nördliche Garage äußerst schwierig. Unabhängig davon fehlt für den geplanten Ladenraum ein Stellplatznachweis.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Antrag aus den vorher genannten Gründen abzulehnen.

Die Verwaltung wird jedoch beauftragt, eine entsprechende Umplanung zustimmend dem Landratsamt unter der Voraussetzung vorzulegen, daß der Stellplatznachweis geführt ist.

Lfd.-Nr. 10


Kreiskrankenhaus Ebersberg;
Erweiterung des Personalparkplatzes auf dem Grundstück FINr. 824/3, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 5

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplan Nr. 14 zuzustimmen.

Die geplante Verbindung zum Gehweg an der B 304 sollte nicht als Treppe sondern als Weg angelegt werden.

Lfd.-Nr. 11


Errichtung einer Werbeanlage am Anwesen Eberhardstr. 6 a, FINr. 222/4, Gmkg. Ebersberg
 öffentlich

Die vorhandene Werbeanlage soll ausgetauscht werden. Geplant sind Einzelbuchstaben mit einer Höhe von ca. 40 cm. Die gesamte Werbeanlage soll 4 m lang werden. Der Korpus soll in Silber, die Acrylglasscheibe in blau ausgeführt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß die Werbeanlagensatzung im wesentlichen eingehalten ist, die Werbeanlage aber aufgrund der Länge und Höhe zu wuchtig ausfallen wird. Außerdem sollte sie symmetrisch über dem Eingang angeordnet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag mit der Maßgabe zuzustimmen, daß eine Buchstabenhöhe von 30 cm und eine Gesamtlänge von 3,50 m nicht überschritten wird. Die Werbeanlage sollte symmetrisch über dem Eingang angeordnet werden.

Lfd.-Nr. 12

Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung Dachsberg (Nr. 123)

- a) Behandlung der Anregungen
- b) Satzungsbeschluß

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen

**Landratsamt Ebersberg;
 Schreiben vom 04.06.1998**

Im Grundsatz besteht mit dem Satzungsentwurf i.d.F.v. 14.04.1998 Einverständnis jedoch entspricht die Satzung aufgrund der vielen Festsetzungen nahezu einem qualifizierten Bebauungsplan. Es sollte daher kritisch überprüft werden, ob nicht auf einige Regelungen verzichtet werden kann.

Die Verwaltung schlägt dem Technische Ausschuß vor auf folgende Regelungen zu verzichten:

- a) An Stelle des bisher festgesetzten Garagenbaukörpers sollte nur der Bauraum für die Garagen festgesetzt werden.
- b) Die bisher festgesetzten Garagenzufahrten können ebenfalls entfallen und als Hinweise aufgenommen werden.
- c) Auf die Festsetzung einer Firstrichtung für die Garagen kann ebenfalls verzichtet werden.
- d) Die textliche Festsetzung für Garagen, wonach diese in den Hang einzufügen sind und mit einem Pult- oder begrünten Flachdach ausgeführt werden müssen, sollte entfallen.
- e) Auf die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächen kann verzichtet werden, da sich die Größe der Baukörper nach § 34 BauGB, den festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Höhenentwicklung (E+D bzw. E+1) bestimmt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Anregungen des Landratsamtes aufzunehmen und die Satzung wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zu ändern.

Das Landratsamt schlägt weiter vor, für die Garagen auf Parzelle 1 und 2 an Stelle der im Entwurf vom 14.04.98 enthaltenen Flachdachlösung ein Satteldach vorzusehen. Hierzu wird auf den vorhergehenden Beschluß verwiesen, wonach bei den Garagen keine Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen werden. Die Dachgestaltung ergibt sich somit nach § 34 BauGB. Das Landratsamt ist damit einverstanden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss diese Anregung als erledigt zu betrachten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Das Haus 2 ist von der Hangkante nach Süden oder Südosten abzurücken.

Für die beiden Gebäude wird E+D festgesetzt, wodurch ein verträglicher Übergang von der freien Landschaft zur bestehenden Bebauung geschaffen wird. Auch durch die Beibehaltung des jetzt vorgesehenen Abstandes zur Hangkante bleibt die Geländeformation erlebbar. Im Gegensatz dazu würde die vorgeschlagene Verschiebung der Gebäude den Wohnwert durch eine Verkleinerung der Hofflächen und eine Verringerung, wenn nicht Unterschreitung der Abstandsflächen unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregung nicht aufzugreifen, da einer kaum erlebbaren ortsplanerischen Veränderung erhebliche Nachteile hinsichtlich des Wohnwertes gegenüberstehen.

2. Weiter fordert das Landratsamt, die Garagen für Haus 1 und 2 von der Hangkante zu nehmen und an anderer Stelle zu planen. Die Landschaftsbild prägenden Hangkante ist als solche zu belassen und von jeglicher Veränderung frei zu halten.

Die angebrochene Hangkante entlang der Straße ist nicht natürlich entstanden, sondern durch den Straßenbau so gestaltet worden. Außerdem wirkt diese nicht in die freie Landschaft. Die vorgeschlagene Verlegung der Garagen wäre nur in den Innenbereich des Planungsgebietes möglich. Dadurch würde aber zusätzlicher Verkehr in dieses Gebiet fließen, wodurch das Wohnumfeld negativ beeinflusst würde.

Dadurch ist auch der Punkt Nr. 5, wonach die Festsetzungen für die Garagen der Parzelle 1 und 2 zu streichen ist, erledigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregungen nicht aufzugreifen, da es sich nicht um eine natürliche Hangkante handelt, eine Wirkung in die freie Landschaft nicht gegeben ist und die Verlegung der Garagen ortsplanerisch zu einer schlechteren Lösung führen würde.

3. Hier wird gefordert, die westlich der Straße zum Dachsberg gelegenen Wohnbauflächen im Norden stärker einzugrünen und entlang der Straße eine Baumreihe mit gleichmäßigem Pflanzabstand von 10 m festzusetzen.

Nördlich der geplanten Wohngebäude ist bereits ein Baumbestand vorhanden. Zudem sind nördlich der Garage 2 weitere Bäume festgesetzt. Eine noch stärkere Eingrünung ist aus ortsplanerischen Gründen nicht erforderlich.

Entlang der Nordseite der Straße sind auf eine Länge von etwa 65 m 5 Bäume, wenn auch nicht in gleichmäßigem Abstand, festgesetzt. Das Amt für Landwirtschaft und Ernährung fordert auf die hochstämmige Bepflanzung entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen gänzlich zu verzichten.

Im Hinblick auf die berechtigten Belange der Landwirtschaft ist die in der Satzung vorgesehene Bepflanzung noch vertretbar. Außerdem entspricht sie hinsichtlich der Dichte nahezu den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nördlich der Straße eine Streuobstwiese besteht, die erst kürzlich ergänzt wurde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Satzung nicht zu ändern, da die vorgesehene Bepflanzung sowohl den Belangen der Landwirtschaft als auch des Landschaftsschutzes ausreichend Rechnung trägt.

Eine weitere Verdichtung der vorhandenen Bepflanzung nördlich der geplanten Wohngebäude ist aus ortsplanerischer Sicht nicht erforderlich.

4. Hier wird gefordert, die Festsetzung „zu pflanzende Bäume“ zu ändern in „zu pflanzende heimische Laubbäume“. Außerdem sollten die Festsetzungen zu Stellplatz und Garagenzufahrten mit dem Zusatz ergänzt werden „in wasserdurchlässiger Bauweise“. Weiter wird unter Punkt 6 eine Festsetzung gefordert, wonach jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen ist.

Zu diesen Forderungen wird darauf hingewiesen, daß das Landratsamt die Regelungsdichte der Satzung bemängelte. Im Hinblick darauf sollten keine zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die unter Punkt 4 vorgeschlagenen Festsetzungen nicht aufzunehmen, dafür aber die unter Punkt 6 vorgeschlagene Festsetzung, wonach jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen ist, zu treffen.

Dadurch besteht die Möglichkeit, daß die Genehmigungsbehörde entsprechende Auflagen formuliert.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die Untere Immissionsschutzbehörde stellte fest, daß bei Zugrundelegung eines RW die Orientierungswerte für Haus 1 und 2 an der Westseite um 3 dB (A), an der Nordseite um 1 bzw. 2 dB (A) überschritten werden. Damit liegen die Werte aber noch unter den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet.

Eine Lageänderung der Gebäude ist aus ortsplanerischer Sicht nicht vertretbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand sind ebenfalls aus ortsplanerischer Sicht nicht möglich.

Die relativ geringe Überschreitung an der Nord- und Westseite beeinträchtigt gesundes Wohnen nicht. Das Landratsamt erläutert hierzu auch, daß diese Überschreitungen ohne weitere Maßnahmen abgewogen werden können.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung nicht vorzusehen, da diese unverhältnismäßig wären. Ein gesundes Wohnen ist auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

Nach der Berechnung des Landratsamtes ist eine erhebliche Überschreitung an der Westseite von Haus Nr. 5 um 14 dB (A), an der Nordseite um 10 dB (A) und an der Südseite um 8 dB (A) gegeben.

Bei Haus 6 sind folgende Überschreitungen berechnet worden:
Westseite 5 dB (A), Nordseite 5 dB (A), Südseite 4 dB (A).

Die Untere Immissionsschutzbehörde schlägt hierzu vor, eine Änderung der Gebäudeanordnung sowie weitere ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Grundrißorientierung, zu überprüfen, da aktive Schallschutzmaßnahmen sowohl aus Gründen der Verhältnismäßigkeit als auch der Effizienz entfallen.

Der Vorschlag wurde mit dem Kreisbauamt eingehend besprochen, wobei aus ortsplannerischer Sicht eine Änderung der Gebäudeanordnung als nicht richtig erkannt wurde. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, daß es bei der baulichen Gestaltung durchaus Möglichkeiten gibt, die Lärmbelastung zu minimieren. Hierzu wurde insbesondere auf eine Broschüre der Obersten Baubehörde über den Landeswettbewerb 1997 für den Wohnungsbau in Bayern verwiesen, die Lösungen für eine solche Problematik aufzeigt. In Verbindung mit den von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen Maßnahmen wie z.B. Grundrißorientierung, Wintergartenkonstruktionen, Lärmschutzfenstern mit integrierter Lüftung usw. ist es möglich, die Probleme zu lösen.

Es ist dann Aufgabe des Bauherrn, dies bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die von der Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene Änderung der Gebäudesituierung aus ortsplannerischen Gründen nicht vorzunehmen, da durch geeignete Maßnahmen, wie sie vom Kreisbauamt aufgezeigt wurden, ein gesundes Wohnen auch mit der bisher geplanten Gebäudestellung möglich ist. Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. In der Begründung ist auf die erhöhten Lärmwerte hinzuweisen.

b) Satzungsbeschluß

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Entwurf i.d.F.v. 14.04.98 unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen geringfügigen Änderungen, als Satzung.

Lfd.-Nr. 13

3. FNP-Änderung, Gewerbegebiet Ost

Behandlung der Anregungen aus den Verfahren nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

öffentlich

Vor der Behandlung der Anregungen und Bedenken berichtete Bürgermeister Brilmayer von den zwischenzeitlich enorm angestiegenen Preisvorstellungen, sodaß die Verhandlungen als gescheitert angesehen werden müssen. Somit steht diese Fläche für ein Gewerbegebiet nicht mehr zur Verfügung. Es ist deshalb zu überlegen, ob für das Grundstück FINr. 1081, Gmkg. Ebersberg, die Ausweisung eines Gewerbegebietes sinnvoll ist.

Der Ausschuß zeigte sich enttäuscht über diese unerwartete Entwicklung und war einhellig der Ansicht, daß eine Ausweisung als Gewerbegebiet aufgrund der hohen Preisvorstellungen nicht realistisch ist.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das Flächennutzungsplanänderungsverfahren vorerst zu stoppen. Die Verwaltung wurde beauftragt, zu überprüfen, ob die Ausweisung des Grundstückes FINr. 1081, Gmkg. Ebersberg, als Gewerbegebiet sinnvoll ist.

Lfd.-Nr.14

Feinuntersuchung zur Sanierung und städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofbereichs;
Genehmigung des Architektenvertrages

öffentlich

Für den Bereich südlich der Bahn bis zum Schwedenweg und zur Rosenheimer Straße wurde bereits eine Feinuntersuchung durchgeführt. Da die Bahn derzeit noch nach Verwertungsmöglichkeiten auf dem eigenen Gelände sucht, diese aber mit den Vorstellungen der Stadt nicht ohne weiteres in Einklang stehen, wäre eine Feinuntersuchung für dieses Bahngelände sinnvoll um die ortsplanerischen Interessen bei der Bahn anzumelden. Dies sind insbesondere die vom Stadtrat geforderte Tiefgaragenzufahrt für das Rodenstockgelände, die Bahnsteigzugänge, die angemessene Erweiterung der Park- & Rideplätze, die Fuß- und Radwegeverbindungen, die Führung des öffentlichen Personennahverkehrs im Zusammenhang mit der geplanten Verkehrslenkung und die Gestaltung der Freiflächen. Dazu wäre es aber sinnvoll, den Untersuchungsbereich geringfügig um den Bereich zwischen der ehemaligen Molkerei und der Einmündung Kolpingstraße und das gesamte Grundstück FINr. 722, Gmkg. Ebersberg, südlich der Bahn zu erweitern.

Die Planungskosten hierfür belaufen sich nach dem Angebot des Planungsbüros Immich vom 16.11.1998 auf ca. DM 32.000. Hiervon werden 60 % durch Städtebauförderungsmittel gedeckt, sodaß die Stadt etwa DM 13.000 hierfür aufbringen muß.

Stadtrat Schurer wies darauf hin ,daß der Versuch für die neue Verkehrsführung im Frühjahr 1999 erst Klarheit bringen wird, ob diese tatsächlich umsetzbar ist. Diese Verkehrsplanung nun als gesichert in die Feinuntersuchung aufzunehmen würde zu folgeschweren Fehlplanungen führen.

Bürgermeister Brilmayer bestätigte dies und erläuterte, daß die Feinuntersuchung die Ergebnisse des Verkehrsversuchs aufnehmen kann, da keine straffe zeitliche Bindung gegeben ist. Für die eingeleitete Bauleitplanung auf dem Rodenstock-Gelände ist die Feinuntersuchung für das Bahngelände ein wesentliches Instrument, um die Vorstellungen der Stadt, insbesondere die Tiefgaragenzufahrt unter Bahn umsetzen zu können.

Stadtrat Berberich sprach sich gegen die Feinuntersuchung aus, die seiner Meinung nach zu hohe Kosten verursache und außerdem nicht nötig sei.

Stadtrat Ostermaier bat darum, der Feinuntersuchung auch ein Konzept zur Umsetzung beizufügen.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Feinuntersuchung in dem von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagenen Bereich durchzuführen und den Auftrag hierfür an das Büro Immich auf der Grundlage des Angebotes vom 16.11.1998 zu erteilen. Die Anträge zur Erlangung der Städtebauförderungsmittel sind zu stellen.

Lfd.-Nr. 15

Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Dreifachturnhalle Nr. (142);
hier: Einleitungsbeschluss für die Grundstücke FINr. 789, 1816, 1817 und 1819/5
Gmkg. Ebersberg, an der Münchener Straße

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß vom Beschluß des Kreistags, auf dem Gelände der Realschule zusammen mit der Stadt eine Dreifachturnhalle

zu errichten. Der Landkreis würde sich in Höhe der Kosten für eine Einfachturnhalle beteiligen. Das Konzept der ursprünglich geplanten Dreifachturnhalle mit einem Aufwand in Höhe von ca. DM 14 Mill. wurde aufgegeben. Überlegt wird nun die Errichtung einer zweieinhalbfach Turnhalle die ein kleines und ein großes Spielfeld und die dafür nötigen Nebenanlagen beinhaltet. Das große Spielfeld entspricht den Normmaßen, um Punktspiele für Handball, Volleyball usw. zu ermöglichen. Die Zahl der Besucher ist auf 199 beschränkt. Die Kosten hierfür werden einschl. der Außenanlagen auf ca. DM 4,5 Mill. geschätzt. Der Anteil des Landkreises beträgt ca. DM 2 Mill., sodaß die Stadt hierfür DM 2,5 Mill. aufbringen muß. Bürgermeister Brilmayer erinnerte an die hierfür bereits abgeschlossenen Bausparverträge, sodaß eine Finanzierung möglich ist.

Das Bauvorhaben sollte durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss Bürgermeister Brilmayer zu beauftragen, zusammen mit dem Landkreis die Grundlagen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen. Dem Technische Ausschuss sind baldmöglichst die Pläne hierfür vorstellen.

Lfd.-Nr. 16

Antrag auf Sperrung der Eichenallee für LKW über 7,5 t
öffentlich

Mit Schreiben vom 11.09.98 berichtet Frau Richardis Brandl, Wallbergstraße 2, über die Zunahme des Lkw-Verkehrs mit Anhänger durch die Eichenallee. Insbesondere zu den Firmen Lear und Autohaus Grill. Außerdem befürchtet sie eine erhebliche Verkehrszunahme durch den neuen Aldi-Laden an der Münchener Straße. Eine Fußgängerampel oder ein Zebrastreifen über die B 304 sei erforderlich.

Der Technische Ausschuß wurde davon unterrichtet, daß der Antrag bezüglich des Fußgängerüberweges über die B 304 dem Landratsamt Ebersberg als zuständige Straßenverkehrsbehörde vorgelegt wurde. Frau Brandl wurde hiervon unterrichtet. Die monierte Zunahme des Lkw-Verkehrs wurde überprüft. Nach Angabe des Autohauses werden etwa einmal pro Woche Autos angeliefert, die Abfahrt des Transporters erfolgt über die Eichenallee, um gefährliche Wendemanöver in der Dr.-Wintrich-Straße zu vermeiden. Nach Angaben der Lear-Coperation wird das Gebäude an der Ringstraße etwa einmal täglich von einem Lkw über 7,5 t jedoch ohne Anhänger angefahren.

Insgesamt kann von der Verwaltung keine eklatante Zunahme des Schwerlastverkehrs über 7,5 t im Durchgangsverkehr festgestellt werden. Auch seitens der Polizei wurden keine Auffälligkeiten registriert.

Zudem ist aufgrund der verkehrsberuhigten Zone mit der Rechts-vor-Links-Regelung und den Einmündungen in die Dr.-Wintrich-Straße bzw. B 304 diese Fahrtroute beschwerlicher als die auf der Vorfahrtsstraße B 304 / Dr.-Wintrich-Straße.

Unabhängig davon ist eine Sperrung für den Lkw-Durchgangsverkehr schwerlich zu überwachen. Eine Sperrung wäre zudem nur zulässig und sinnvoll, wenn damit die Lärmbelastung für die Anwohner spürbar verringert würde. Nachdem jedoch die beiden

Firmen Lear und Autohaus Grill im Bereich des Stadtteils Hupfauer Höhe liegen, wäre auch mit der Sperrung keine Veränderung erreicht.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen von der beantragten Sperrung abzusehen. Die Verwaltung wird jedoch beauftragt, mit den betroffenen Firmen über eine Anlieferung möglichst nur über die Gärtnerstraße zu verhandeln.

Lfd.-Nr. 17

Verschiedenes

öffentlich

a)

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 545/1, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Straße 52

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.11.98, lfd. Nr. 6, behandelt und dabei aufgrund der fehlenden Einfügung abgelehnt. Zwischenzeitlich fand eine Besprechung im Kreisbauamt statt, die zu einer Änderung der Planung führte. Der nun vorliegende Plan i.d.F.v. 14.12.1998 basiert auf dem Besprechungsergebnis und sieht eine Verschiebung des Gebäudes um etwa 2 m nach Norden vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem so geänderten Plan zuzustimmen.

b) Behandlung der Anträge aus der Bürgerversammlung vom 27.11.1998

Anregung des Herrn [REDACTED] zur Öffnung eines Fußweges zur Hohenlindener Straße in Richtung Oberndorf;

Die Überprüfung der Anregung ergab, daß der von [REDACTED] angesprochene Fußweg nicht im Straßen- und Wegverzeichnis der Stadt eingetragen ist. Eine Öffnung des Weidezauns kann daher nicht gefordert werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Anlegung eines öffentlichen Weges durch das Landschaftschutzgebiet Weiherkette nicht zu betreiben.

Antrag des Herrn [REDACTED] zur Errichtung bzw. Sanierung eines Wanderweges vom neuen Friedhof in Richtung Gsprait.

Der Flächennutzungsplan sieht als Ziel die Errichtung eines Wanderwegs vom neuen Friedhof über die Bahnstrecke Ebersberg / Wasserburg nördlich am Vogelberg vorbei in Richtung Gsprait.

Hauptproblem der Streckenführung ist die Überquerung der Bahnlinie, die in diesem Bereich in einem Einschnitt liegt, und somit ein Brückenbauwerk erfordert. Eine einfache Lösung mit einem höhengleichen Bahnübergang wäre, unabhängig von den Kosten für die nötige Sicherungsanlage auch im Hinblick auf die Bestrebungen, die Reisezeit auf dieser Strecke zu verkürzen, nicht sinnvoll.

Der Technische Ausschuß beschloß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, der Verwirklichung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wanderweges aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten nicht näher zu treten.

Beginn der Sitzung : 19.00 Uhr
Ende der Sitzung: 22.10 Uhr

Ebersberg, den 04.01.1999

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer