

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES FERIENAUSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 24.08.99

Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Hülser und Portenlänger (für StR Geislinger) sowie die StR Abinger, Berberich (für StRin Will), Heilbrunner, Mühlfenzl, Ostermaier und Riedl.

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried, StR Geislinger und StRin Will.

Als Zuhörer nahm Herr Napieralla an der Sitzung teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: Anhalt
Schriftführer : Prigo

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte stellv. Bürgermeisterin Anhalt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ferienausschusses fest.

Lfd.-Nr. 01

Anforderung von Städtebauförderungsmittel für 2000

öffentlich

Der dem Protokoll aus Anlage beigefügte Jahresantrag für Städtebauförderungsmittel für das Jahr 2000 wurde von Stadtbaumeister Wiedeck den Ausschußmitgliedern eingehend erläutert.

Der Ferienausschuß beschloß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die in der Anlage aufgeführten Maßnahmen im Förderungsantrag 2000 bei der Regierung von Oberbayern im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes anzumelden.

Lfd.-Nr. 02


Voranfrage zur Errichtung eines Wintergartens am Anwesen Böhmerwaldstr. 41,
FINr. 878/75 Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, dass vom TA am 13.03.97 die Errichtung eines Wintergarten abgelehnt wurde.

Im Rahmen einer Voranfrage bitten die Antragsteller um Auskunft, ob an der Südseite des Anwesens ein 2,5 m x 7,70 m großer Wintergarten zu gelassen würde.

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 84.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum an der Ostseite nicht ausgenutzt wurde. Des weiteren ist zwischen den Doppelhaushälften eine Sichtschutzwand vorhanden. Die Ostseite des Wintergartens liegt innerhalb der Baugrenzen. Mit der westlichen Seite liegt der Wintergarten mit 2,50 m x 5,60 m außerhalb der Baugrenzen. Effektiv zu beurteilen sei somit nur diese Seite.

Stadtbaumeister Wiedeck machte darauf aufmerksam, dass eine Zustimmung zur Voranfrage aufgrund des derzeitigen Bebauungsplanes nur unter Befreiung von dessen Festsetzungen erfolgen könne. Dies könnte aber zu Bezugsfällen führen, die, wenn ohne entsprechende Abstimmung ausgeführt, städtebaulich unverträglich sein könnten. Um einer solchen Entwicklung entgegen zu wirken, wäre es besser im Bereich der Grundstücke FINr. 878/70 bis -/75 Gmkg. Ebersberg den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der Anbau von Wintergärten möglich wird.

Er erklärte weiter, dass die Voranfrage aus den o.g. Gründen abgelehnt werden sollte.

Nach eingehender Beratung beschloß der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen die Voranfrage aus den o.g. Gründen abzulehnen und den Bebauungsplan wie von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagen zu ändern.

Lfd.-Nr. 03

Appler Immobilien;

Voranfrage zur Änderung des Bebauungsplanes von 3 Reihenhäuser in 2 Einfamilienhäuser im Bereich Sportparkstraße, FINr. 1430/5,-/7 T,-/9, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 122 (Gewerbepark-Nord). Dieser sieht im Bereich der Grundstücke FINr. 1430/5 und 1430/7 T eine riegelartige Bebauung vor.

In seiner Sitzung am 06.07.99 stimmte der Technische Ausschuß der Errichtung des im Lageplan einzeichneten südöstlichen Doppelhauses unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Voraussetzung ist jedoch, dass der Eigentümer des nordwestlich angrenzenden Grundstückes eine Erklärung abgibt, wonach er auf die Errichtung der Tiefgarage verzichtet.

Vom Antragsteller wird angefragt, ob er statt 3 Reihenhäuser nun 2 Einfamilienhäuser mit Garagen errichten könnte.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die notwendigen Befreiungen wie folgt:

1. Verzicht auf die riegelartige Bebauung,
2. Drehung des Firstes um 90 Grad,
3. Überschreitung der Baugrenzen durch die Garagen.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass die Bebauung im nordwestlichen Teil der Grundstücke FINr. 1430/5 und -/7 T mit Einfamilienhäusern, deren First um 90 Grad gedreht sei, städtebaulich ansprechend ist. Durch den Verzicht von Bauraum entsteht eine aufgelockerte Bebauung mit Durchblicken. Die Garagen liegen entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschuß vom 15.12.98 außerhalb des Bauraumes möglichst nah an der

Sportparkstraße. Auf die nach dem Bebauungsplan mögliche Tiefgarage wird verzichtet. Die vom TA am 06.07.99 geforderte Verzichtserklärung ist vorzulegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß der Voranfrage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 –Gewerbepark-Nord- zuzustimmen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Eigentümer des nordwestlich angrenzenden Grundstückes eine Erklärung abgibt, wonach er auf die Errichtung der Tiefgarage verzichtet. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Bauantrag mit der Zustimmung der Stadt dem Landratsamt dann vorzulegen, wenn die Erklärung vorgelegt wird.

Lfd.-Nr. 04

██████████
 Voranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 495/3, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str.

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die vom Antragsteller vorgelegten vier Bebauungsvorschläge wie folgt:

Variante 1 sieht ein Doppelhaus in E + I in einer Größe von 12 m x 17 m vor. Die Wandhöhe soll 6,30 m haben. Die Dachneigung soll 30 Grad betragen. Die Garagen sollen vorm Haus an der West- und Ostseite errichtet werden.

Die Varianten 2 und 3 sehen ein Doppelhaus in E + D mit den Maßen 12 m x 18 m vor. Bei Variante 2 beträgt die Wandhöhe 3,30 m, die Dachneigung 45 Grad. Bei Variante 3 liegt die Wandhöhe bei 4,30 m und die Dachneigung bei 40 Grad. Die Garagen werden bei beiden Varianten südöstlich bzw. südwestlich an das Haus angebaut. Die Variante 4 weicht von Variante 2 nur dergestalt ab, daß Garagen mittig an das Haus angebaut werden.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Somit richtet sich die zulässige Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß in der näheren Umgebung Gebäude in E + D mit einer Breite von 9 m bis 11 m und einer Länge von 12 m x 20 m vorhanden sind. Die Wandhöhe dieser Gebäude liegt zwischen 4 m und 5,50 m. Die Dachneigung liegt zwischen 18 und 23 Grad.

Er wies daraufhin, dass in der Umgebung eine Bebauung mit Doppelhäusern bereits vorhanden ist und sich eine Doppelhausbebauung grundsätzlich in die Umgebung einfügt.

Er erklärte, dass das geplante Doppelhaus auf einer Flucht, also ca. 11 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt, wie der in Planung befindliche Neubau des Anwesens Abt-Häfele-Straße 37 errichtet werden muß.

Er erklärte weiter, daß ein Doppelhaus E + D (=Kniestockgeschoß) in den Maßen 10 m x 17 m vorstellbar wäre. Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes kann zwischen 5 m und 5,50 m liegen. Die Dachneigung des geplanten Gebäudes muß zwischen 18 und 23 Grad liegen. Die Garagen sind so anzuordnen, dass Durchblicke in die freie Landschaft nach Norden erhalten bleiben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß die Zustimmung zur Errichtung eines Doppelhauses in Aussicht zustellen, wenn die Bebauungsvorgaben von Stadtbaumeister Wiedeck eingehalten werden.

Lfd.-Nr. 05

██████████;
Vorbescheid zur Errichtung von Büroräumen in einem gewerblich genutzten Gebäudeteil im landwirtschaftlichen Anwesen Richardisweg 8, FINr. 326, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle wurde im Jahre 1995 zu einer Autowerkstatt mit Büro (ca. 100 qm) umgenutzt. Die hierfür erforderlichen 9 Stellplätze wurden nachgewiesen. Mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.01.95 wurde die Nutzungsänderung genehmigt.

Die Büroräume (ca. 70 qm) sollen nun im anliegenden landwirtschaftlichen Gebäude untergebracht werden, damit für die Autowerkstatt im anderen Gebäude mehr Platz bleibt.

Das Grundstück liegt laut gültigem Flächennutzungsplan im Mischgebiet. Die gewerbliche Nutzung verfestigt sich in diesem Bereich.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass noch ein Gesamtstellplatznachweis vorgelegt werden muss. Aus dem Gesamtstellplatznachweis muss ersichtlich sein, wieviel Stellplätze für die Werkstatt also insbesondere für die Ausstellung von Neuwagen, Angestellten und Besuchern sowie für die zusätzlichen Büroräume erforderlich sind und wo sie sich auf dem Grundstück befinden.

Stadtbaumeister Wiedeck wies weiter darauf hin, dass nach Auskunft des Landratsamtes die Bebauung auf dem Grundstück FINr. 362/4 mit einem forstwirtschaftlich genutzten Gebäude nun wohl doch noch genehmigt werden wird.

Er erklärte, dass ab der Einfahrt zum Mühlweg bis auf Höhe des forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes der Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw enorm zunehmen wird und die vorhandene Straße hierfür auf Dauer zu schmal ist. Bereits jetzt müssen Fahrzeuge teilweise über Privatgrund fahren, damit sie aneinander vorbeikommen.

Damit Pkw und Lkw aneinander vorbeikommen, ist eine Fahrbahnbreite von 5 m erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl dem Ausschuß den Antrag abzulehnen, da der Gesamtstellplatznachweis fehlt und nach Ansicht der Stadt die gesicherte Erschließung derzeit nicht bestätigt werden kann.

Er erklärte weiter, daß die Zustimmung zum Antrag auf Vorbescheid unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden sollte, dass die für einen vernünftigen Straßenausbau erforderliche Fläche an die Stadt abgetreten wird.

Auf Antrag aus der Mitte des Ausschusses soll im Protokoll vermerkt werden, dass die Verwaltung bei zukünftigen Vorhaben am Mühlweg, durch die mehr Verkehr verursacht wird, die Erschließung als nicht gesichert ansehen muß.

Nach eingehender Beratung beschloß der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen den Antrag auf Vorbescheid aus vorher genannten Gründen abzulehnen.

Nach eingehender Beratung beschloß der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen eine Zustimmung zu einem Antrag unter der Bedingung in Aussicht zustellen, dass der Antragsteller im Bereich seiner Grundstücke die für einen vernünftigen Straßenausbau erforderliche Fläche an die Stadt abtritt.

Lfd.-Nr. 06

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 2943, Gmkg. Ebersberg, Ebrachstr. 52

öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.07.99, TOP 3 behandelt und wegen fehlender beurteilungsfähiger Unterlagen abgelehnt. Die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Gesamtansicht des Doppelhauses) wurden am 09.08.99 bei der Stadt eingereicht.

Das Grundstück liegt im Bereich der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 117 und Nr. 136 (Friedenseiche IV). Für den im Freistellungsverfahren eingereichten Bauantrag hat die Verwaltung das Genehmigungsverfahren eingeleitet, nachdem eine Reihe von Abweichungen festgestellt wurden.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die notwendigen Befreiungen wie folgt:

1. Überschreitung der Baugrenze im Norden durch den Windfang (1,80 m x 3,44 m),
2. Überschreitung der Baugrenze im Süden durch die Außentreppe und den Balkon im OG,
3. Überschreitung der Baugrenze im Westen durch die Außentreppe u. den Balkon im DG,
4. zusätzliche Decke über OG,
5. Aufstellfläche vor der Garage nur 4,50 m statt 5 m,
6. Vergrößerung der Garage hinsichtlich der Breite von 3,00 auf 4,99 und hinsichtlich der Länge von 6,00 m auf 7,99 m.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass das geplante Gebäude die zweite Hälfte eines Doppelhauses ist. Aus dem Plan mit der Gesamtansicht des Doppelhauses ist nun ersichtlich, wie die unterschiedlichen Baustile und Ansichten der Doppelhaushälften aufeinander und auf das Ortsbild wirken. Er war der Ansicht, dass die Verschiedenartigkeit der Häuser hinsichtlich ihres Baustiles im Vergleich zum Umfeld tolerierbar seien.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass die o.g. Abweichungen bis auf die Garagengröße ohne Probleme befreit werden können.

Im Bebauungsplan Nr. 117 ist eine Garagengröße von 3 m x 6 m vorgesehen. Es wurde darauf geachtet, dass die Bauwerber im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117 diese Vorgabe einhielten. Dem westlichen Nachbarn des Antragstellers wurde allerdings erlaubt die Garage 3,65 m breit zu bauen. Da die Bautätigkeit größtenteils abgeschlossen ist, könnte der Ausschuss auch einer Befreiung zustimmen, da Bezugsfälle kaum zu erwarten sind. Aus Fairnessgründen muß jedoch die Entscheidung des Ausschusses gut überlegt werden.

Nach eingehender Beratung beschloß der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 117 und 136 (Friedenseiche IV) und unter der Bedingung zuzustimmen, daß die beantragte Garage von 4,99 m auf 3,65 m verkleinert wird.

Lfd.-Nr. 07

██████████;

Errichtung eines landwirtschaftlichen Gerätehäuschens auf dem Grundstück FINr. 2765/2, Gmkg. Oberndorf, in Haselbach

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Ferienausschuß dem Bauantrag unter der Bedingung zu, dass das Vorhaben privilegiert ist.

Lfd.-Nr. 08

██████████

Einbau einer Betriebsleiterwohnung im Anwesen Weiding 1, FINr. 2395, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Ferienausschuß den Bauantrag.

Lfd.-Nr. 09

████████████████████

Terrassenüberdachung am Anwesen Böhmerwaldstr. 54, FINr. 873/32, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Der Antragsteller möchte seine Terrasse mit einem 3,30 m x 5,50 m großen Pultdach überdachen.

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 39, der eine solche Baulichkeit an der beantragten Stelle nicht vorsieht. Des weiteren wird die südliche Baugrenze durch das geplante Vorhaben überschritten. Eine Befreiung ist nicht möglich, da mit Bezugsfällen gerechnet werden muß.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass der Bauantrag in der vorliegenden Form nicht dem Bebauungsplan entspricht und daher abgelehnt werden muß. Er erklärte, dass er den Bauwunsch nachvollziehen könne. Er erinnerte auch an die Bebauungsplanänderung Nr. 92 hinsichtlich der Errichtung von Wintergärten im Bereich der Anwesen Böhmerwaldstr. 2 bis 16, die ja als Vorlage dienen könnte, da die Häuser bis einschl. Böhmerwaldstraße 72 außen gleich sind. Er schlug daher vor, den Bebauungsplan Nr. 39 zu ändern, damit die Errichtung eines Wintergartens bzw. von Terrassenüberdachungen auch im Bereich der Anwesen 18 bis 72 möglich wird.

Nach eingehender Beratung beschloß der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen den Bauantrag aus den vorher genannten Gründen abzulehnen. Weiter beschloß der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen wie von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagen den Bebauungsplan Nr. 39 entsprechend zu ändern.

Lfd.-Nr. 10

Errichtung eines Wintergartens am Anwesen Haggenmillerstr. 4, FINr. 841/3, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Der Antragsteller plant am Nord-Ost-Eck seines bestehenden Wohnhauses im OG einen Wintergarten mit Satteldach anzubauen. Der Wintergarten endet etwas unter dem Hauptdach.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass dies nicht gut aussieht und abgelehnt werden sollte. Er erklärte weiter, dass im Landratsamt vor der Sitzung eine Besprechung stattgefunden hat. An dieser Besprechung nahmen neben der Stadt auch die Frau des Antragstellers und Herr Kreisbaumeister Matiaske teil.

Während der Besprechung einigte man sich auf einen Kompromiß, der folgender Maßen aussieht: Der Wintergarten mit Satteldach kann an der beantragten Stelle errichtet werden, endet aber erst auf Höhe des Hauptdaches.

Die Abstandsflächen für das Vorhaben fallen in voller Höhe auf das Nachbargrundstück.

Er schlug vor, für den Bauantrag mit dem vorher vorgetragenen Kompromiß eine Zustimmung in Aussicht zu stellen, wobei noch die Abstandsflächenproblematik geklärt werden muß.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß den Bauantrag in der vorliegenden Form abzulehnen. Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß für einen Bauantrag mit dem vorher vorgetragenen Kompromiß eine Zustimmung in Aussicht zu stellen, wobei noch die Abstandsflächenproblematik geklärt werden muß.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Bauantrag mit der Kompromißlösung mit Zustimmung der Stadt dem Landratsamt vorzulegen.

Lfd.-Nr. 11

Vinzenz Murr Vertriebs GmbH & Co. KG;
Errichtung einer Werbeanlage am Einkaufsmarkt „Minimal“, FINr. 50/6, Gmkg. Ebersberg,
Bahnhofstraße 2

hier: Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass der TA in seiner Sitzung am 23.02.99 die selbständige Werbeanlage im Einmündungsbereich Dr.-Wintrich-Straße / B 304 abgelehnt habe.

Er erläuterte, daß die Werbeanlage gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO eine bauliche Anlage darstellt. Danach ist gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 BauGB bauplanungsrechtliche Relevanz gegeben. Gemäß § 15 BauNVO ist die an sich grundsätzlich zulässige Werbeanlage unzulässig, da von ihr Störungen des Ortsbildes ausgehen. Außerdem ist eine Präzedenzwirkung für die übrigen Grundstücke zu erwarten, was zu einer erheblichen Verschlechterung des Ortsbildes führen würde.

Außerdem erweckt das geplante Schild den Eindruck eines Wegweisers, was durch die zwischenzeitlich geänderte Verkehrsführung zu einer Verkehrsgefährdung führen würde

Im Hinblick auf die geplante massive Werbung am Ostgiebel erscheint auch die Notwendigkeit für die zusätzliche Werbetafel an der Ecke B 304/Dr.-Wintrich-Straße überzogen und führt zu einer unzulässigen Häufung.

Abschließend erklärte er, dass der Antragsteller nicht bereit ist, auf das Werbeschild an der Ecke Dr.-Wintrich-Straße / Wasserburger Straße zu verzichten und wünscht nun vom Landratsamt eine Entscheidung.

Laut Landratsamt Ebersberg ist die Ablehnung der Stadt rechtlich nicht begründbar. Das Landratsamt bittet nun um Auskunft, ob die Stadt ihr Einvernehmen hierzu erteilt oder nicht.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass aus den o.g. Gründen die Ablehnung des TA's vom 23.02.99 durch den Ferienausschuß aufrecht erhalten werden und das Einvernehmen nicht erteilt werden sollte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß aus o.g. Gründen die Ablehnung des TA's vom 23.02.99 für das Schild aufrecht zu erhalten und das Einvernehmen hierfür nicht zu erteilen.

Lfd.-Nr. 12

██████████;
 Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück
 FINr. 2542/2, Gmkg. Ebersberg, Vorderegglbürg

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Ferienausschuß über die seit geraumer Zeit laufenden Bemühungen von Herrn Robisch im Bereich der elterlichen Grundstücke in Vorderegglbürg (FINr. 2542/1 u. -/2, Gmkg. Ebersberg) ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten.

Er verwies auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 27.04.99, TOP 15, in der ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Antrag auf Erlaß einer Innenbereichssatzung aus ortsplanerischen Gründen und unter Hinweis auf die Beratungen bei der Novellierung des Flächennutzungsplanes abgelehnt wurden.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid bittet Herr Robisch um Auskunft, ob auf dem Grundstück FINr. 2542/2, Gmkg. Ebersberg, ein Wohngebäude in E + D mit den Maßen 10 m x 15 m und einer Wandhöhe von 4,75 m sowie einer Dachneigung von 30 Grad errichtet werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Somit richtet sich die zulässige Bebauung nach § 35 BauGB. Sämtliche Absätze des § 35 BauGB sprechen gegen die Errichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2542/2, Gmkg. Ebersberg. Das Vorhaben ist somit nach § 35 BauGB unzulässig.

An Anfrage erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass allenfalls ein Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 2542/1 in Frage kommt und diese Erweiterung durch § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB gedeckt wird. Wie die Erweiterung aussehen kann, sollte in einem Gespräch zwischen Antragsteller, Stadt und Landratsamt geklärt werden.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde angeregt, dass mit dem Landratsamt auch geklärt werden sollte, ob eine Erweiterung auch in die Höhe (z.B. Anhebung des Daches usw.) möglich sei.

Nach eingehender Beratung beschloss der Ferienausschuß mit 9 : 0 Stimmen die Bebauung des Grundstückes FINr. 2542/2, Gmkg. Ebersberg und den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid aus den vorher genannten Gründen abzulehnen. Dem Antragsteller wird empfohlen, den Vorschlag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 2542/1, Gmkg. Ebersberg, aufzugreifen und in einem Gespräch mit dem Landratsamt sowie der Stadt zu klären, wie dieser Anbau aussehen kann.

Lfd.-Nr. 13

8. FNP-Änderung - ehemaliges Rodenstock-Gelände;
erneute öffentliche Auslegung;
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen
b) Feststellungsbeschluß

öffentlich

a) Behandlung der Anregungen:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.04.99 bis einschl. 28.05.99 statt. Auf die Niederschrift des Technischen Ausschusses vom 08.06.99 wird verwiesen.

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 04.06.99

aa) Aus baufachlicher Sicht besteht mit der Änderung Einverständnis.

bb) Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist auf die Stellungnahme im Bebauungsplanaufstellungsverfahren und schlägt entlang der Bahnlinie ein Planzeichen „Lärmschutzmaßnahmen“ vor.

Vom Technischen Ausschuss wird empfohlen, den Vorschlag anzunehmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß auf Empfehlung des Technischen Ausschusses, den Vorschlag anzunehmen.

cc) Die Untere Naturschutzbehörde weist nochmals darauf hin, daß der Baumbestand im westlichen Bereich (MI) als ortsbildprägend einzustufen ist und deshalb erhaltenswert ist. Sollte der Baumbestand nicht erhalten werden können, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Ausgleich vorzunehmen.

Die Angelegenheit wurde bereits im Bebauungsplanverfahren von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht und im Zuge der Besprechung am 14.04.99 erörtert. Dabei wurde erkannt, daß die Birken nicht erhalten werden können. Dafür wurden Umplanungen vorgenommen, um einen Grünbereich vor dem geplanten Gebäude schaffen zu können. Außerdem sind im Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 27.04.99 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Auf den Beschluß des Technischen Ausschusses vom 27.04.99, TOP 17, wird verwiesen.

Vom Technischen Ausschuss wird empfohlen, die Anregung als erledigt zu betrachten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß auf Empfehlung des Technischen Ausschusses, die Angelegenheit als erledigt zu betrachten.

2. WWA München, Schreiben vom 19.05.99

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits jetzt ist das gesamte Gelände an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß den Hinweis als erledigt zu betrachten.

Zu 2. Grundwasser

Das WWA weist darauf hin, daß eine permanente Grundwasserabsenkung nicht genehmigt wird.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß dies zur Kenntnis zu nehmen.

Zu 3. Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens

Das WWA empfiehlt zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Ablaufs das Maß der Flächenversiegelungen auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.

Derzeit ist die Fläche zu nahezu 100% versiegelt. Durch die geplante Umwidmung wird sicherlich eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß den Hinweis des WWA zur Kenntnis zu nehmen.

Zu 4. Altlasten

Hierzu wird auf die Behandlung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß die Hinweise des WWA zur Kenntnis zu nehmen.

Lfd.-Nr. 13

8. FNP-Änderung - ehemaliges Rodenstock-Gelände;
erneute öffentliche Auslegung;
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen
b) Feststellungsbeschuß

öffentlich

b) Feststellungsbeschuß

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß auf Empfehlung des Technischen Ausschusses, die 8. Flächennutzungsplanänderung samt Erläuterungsbericht unter Berücksichtigung der vorher genannten Ergänzung festzustellen.

Lfd.-Nr. 14

9. FNP-Änderung – Dialyse;

öffentliche Auslegung;

hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen;
b) Feststellungsbeschluß;

öffentlich

a) Behandlung der Anregungen und Bedenken

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.06.99 und 21.07.99 statt.

Von den Bürgern gingen keine Anregungen ein.

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahme ein:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben v. 15.07.99

Es wird beabsichtigt, im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bisher als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen Krankenhaus versehene Fläche als Sondergebiet „Dialysezentrum“ und als Mischgebiet auszuweisen.

Aus baufachlicher Sicht besteht mit der Umwidmung Einverständnis.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der geplanten Umwidmung im Grundsatz ebenfalls Einverständnis, allerdings wird darauf hingewiesen, daß von der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nur dann abgesehen werden kann, wenn den Belangen von Natur und Landschaft auf andere Weise Rechnung getragen wird. Dies könnte z.B. durch die Festlegung bestimmter naturfördernder Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets geschehen. Außerdem bestehe die Möglichkeit der Durchführung von Ersatzmaßnahmen in zeitlichem Zusammenhang mit der Bauleitplanung bzw. einer Ersatzzahlung.

Die untere Naturschutzbehörde errechnet nach dem Leitfaden für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von ca. 2000 qm.

Nachdem aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ausreichende Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld wohl nicht möglich sein werden, ist dem Eingriff auf andere Weise Rechnung zu tragen und sind außerhalb der Fläche naturfördernde Ersatzmaßnahmen festzulegen bzw. in dem gleichzeitig aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan weist im Umwidmungsbereich bereits jetzt die Baufläche für öffentlichen Bedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ aus. Durch die Umwidmung entsteht also kein neues Baurecht. Unabhängig davon ist auch die Frage, ob und in welcher Höhe ein Eingriff erfolgt, auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Am 11.08.99 war die Frage des Eingriffsausgleichs auch Thema einer Besprechung mit Herrn Landrat Vollhardt. Dieser erklärte hierzu, für den erforderlichen Ausgleich zu sorgen.

Es kann daher festgestellt werden, daß die Forderung der unteren Naturschutzbehörde auf der Ebene des FNPs als erledigt betrachtet werden kann.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß die Forderung der unteren Naturschutzbehörde auf der Ebene des FNP´s als erledigt zu betrachten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Anforderungen.

Straßenbauamt München, Schreiben v. 15.07.99

Seitens des Straßenbauamtes werden gegen die Umwidmung keine Bedenken vorgebracht. Die Forderungen hinsichtlich der geplanten Längsparkbuchten, der freizuhaltenden Sichtdreiecke und der Bepflanzung bezieht sich auf den Bebauungsplan.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 12.07.99

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, daß möglichst eine oberflächennahe Versickerung anzustreben ist. Voraussetzung ist jedoch eine ausreichende Aufnahme an Sickerfähigkeit des Untergrundes.

Die vom WWA geforderte Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wird den Erfahrungen nach nicht gegeben sein. Ein Anschluß der Regenwässer an den vorhandenen Mischwasserkanal in der B 304 bzw. in der Hochriesstr. ist möglich.

Zum Grundwasser weist das WWA darauf hin, daß einer permanenten Grundwassersenkung nicht zugestimmt wird. Soweit Unterkellerungen in das Grundwasser oder Schichtwässer eintauchen, müssen sie wasserdicht und auftriebssicher sein. Soweit während der Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen.

Der Ferienausschuß beschloß mit 9 : 0 Stimmen einen entsprechenden Hinweis in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Weiter teilt das WWA mit, daß keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Umwidmungsflächen bekannt sind.

Der Ferienausschuß beschloß mit 9 : 0 Stimmen die Anregungen des WWA zur Kenntnis zu nehmen.

Lfd.-Nr. 14

9. FNP-Änderung – Dialyse;

öffentliche Auslegung;

hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen;

b) Feststellungsbeschluß;

öffentlich

b) Feststellungsbeschluß

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß, die 9. Flächennutzungsplanänderung samt Erläuterungsbericht unter Berücksichtigung der vorher genannten Ergänzung festzustellen.

Lfd.-Nr. 15

Museum Wald und Umwelt;
Vergabe der Brandschutztüren

öffentlich

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Von den sieben aufgeforderten Firmen haben vier ein Angebot abgegeben. Die Angebotssumme differiert zwischen brutto DM 35.000,00 und DM 59.000,00.

Das günstigste Angebot gab die Firma Hempfing, Kulmbach, mit brutto DM 34.817,14 ab. Haushaltsmittel sind vorhanden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß den Auftrag an die Firma Hempfing, Kulmbach, mit brutto DM 34.817,14 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 16

Wasserleitungsbau;
hier: Rohrauswechslung Ruhensdorf - Bärmühle

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß im Osten des Stadtgebietes die Gemeindeteile Oberndorf, Neuhausen, Ruhensdorf, Englmeng und Bärmühle von dieser Leitung versorgt werden. Von Bärmühle aus wird über die Versorgungsleitung auch das erforderliche Trink- und Brauchwasser zum Übergabeschacht der Gemeinde Steinhöring geliefert.

Neuhausen, Ruhensdorf, Bärmühle liegen im Tal der Ebrach und somit ca. 100 bis 105 Meter tiefer als der Hochbehälter der Wasserversorgung der Stadt Ebersberg auf der Ludwigshöhe.

Bedingt durch den Höhenunterschied ergibt sich für die Leitungsteile im Talbereich ein hydrostatischer Rohrdruck von ca. 10 bis 10,5 bar. Aus Messungen vor Ort durch den Wassermeister ist bekannt, dass bei plötzlichen Änderungen im Verbrauchsverhalten (schnelles Öffnen und Schließen von Armaturen wie z.B. Hydranten) Druckspitzen bis zu 26 bar auftreten.

Heuer mußte deshalb schon dreimal die Leitung repariert werden.

Zur Behebung des Problems gibt es drei Möglichkeiten:

Die erste Möglichkeit ist, bei Oberndorf einen Druckmindererschacht einzubauen, was bedeuten würde, dass die Gemeinde Steinhöring bei veränderter Drucksituation nicht mehr mit genügend Wasser versorgt wird.

Die zweite Möglichkeit ist eine Leitung aus duktilem Gußeisen die einen Betriebsdruck bis 60 bar aushält. Die dritte Möglichkeit ist eine Leitung aus PVC, die nur einen Betriebsdruck von 16 bar aushält.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass aufgrund des Druckes nur eine Leitung aus duktilem Gußeisen standhält und deshalb eingebaut werden soll.

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Vier Firmen haben ein Angebot abgegeben. Die Angebotssumme differiert zwischen brutto DM 52.000,00 und DM 104.000,00.

Von der Firma Rink aus Rosenheim wurde mit brutto DM 52.084,00 das günstigste Angebot abgegeben. Die Mittel sind im Nachtragshaushalt bereitzustellen.

Auf Anfrage erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass die Kosten für diese Sanierung von der Stadt allein getragen werden müssen, da im Wasserpreis, den die Gemeinde Steinhöring zahlt, auch der Unterhalt der Leitung enthalten ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß den Auftrag an die Firma Rink aus Rosenheim mit brutto DM 52.084,00 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 17

Verschiedenes

öffentlich

- a) Kläranlage Ebersberg;
Generalüberholung der Beckenräumer

Die Beckenräumer sind seit 20 Jahren in Betrieb. Die Motoren, Wellen, Lager und Bremsen der Räumler müssen nun generalüberholt werden.

Die Einholung von Angeboten brachte folgendes Ergebnis:

Firma Bischof GmbH, Eiching	DM	107.245,64
Firma FSM, Pohlheim	DM	107.868,40

Haushaltsmittel sind vorhanden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Ferienausschuß den Auftrag an die Firma Bischof GmbH aus Eiching zu vergeben.

Lfd.-Nr. 17

Verschiedenes

öffentlich

- b) Hauptschule /Turnhallendach;
Nachtragsangebot

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen genehmigte der Ferienausschuß das Nachtragsangebot der Firma Bär + Seidl, Anzing, vom 20.08.99 in Höhe von DM 17.590,24.

Lfd.-Nr. 17

Verschiedenes

öffentlich

- c) Deponie an der Schafweide;
Errichtung einer Vorbehandlungsanlage für Sickerwasser

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass sich die Stadt geweigert habe das Sickerwasser in ihr Kanalsystem einzuleiten, da Probleme mit der derzeit auf der Kläranlage laufenden Denitrifikationsanlage zu befürchten sind.

Der Landkreis plant nun die Errichtung einer Kanalleitung nach Hohenlinden zum Anschluß an die Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.

Der Ferienausschuß nahm diese Mitteilung zur Kenntnis. Ein Beschluß wurde nicht gefaßt.

Lfd.-Nr. 18

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StRin Hülser erklärte, dass man aus dem Briefkasten vor dem Rathaus leicht Briefe herausnehmen kann. Sie bat darum eine Schutzvorrichtung einzubauen.

StR Berberich erklärte, dass sich auf Höhe Fußgängerampel Minimal/ Bahnhof ein Loch in der Fahrbahn befindet, dass für Radfahrer gefährlich ist. Er bat um Beseitigung.

StR Abinger erklärte, dass auf dem Parkplatz des Schwesternheimes schon seit 2 Jahren ein abgemeldetes Auto steht. Er bat darum, den Landkreis aufzufordern es beseitigen zu lassen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 21.05 Uhr

Ebersberg, den 07.09.99

Anhalt
Sitzungsleitung

Prigo
Schriftführer