

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 19.10.99

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Ried (ab 19.00), Riedl, und Schuder.

Als Zuhörer nahmen die Stadträtin Hülser sowie die Stadträte Abinger und Schechner 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.

Ortsbesichtigung
Beginn 18.30 Uhr

Anwesend waren die Stadträte Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl, und Schuder.

Als Zuhörer nahmen stellv. Bgmin. Anhalt die StRätin Hülser sowie der planende Architekt Herr Fink teil.

Lfd.-Nr. 01


Vorschlag zur Nachfolgenutzung der Grundstücke FINr. 804 und 725, Gmkg. Ebersberg, Dr.- Wintrich-Str.

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 23.02.99, lfd.-Nr. 01, behandelt. Entsprechend diesem Beschluss fand vor der nunmehrigen Behandlung eine Ortsbesichtigung durch den TA statt. Das geforderte Modell lag vor.

Gegenüber der im Februar vorgestellten Planung wurden auf der Grundlage des TA-Beschlusses vom 23.02.99 Änderungen vorgenommen. So sind insbesondere die Stellplätze entlang der Ringstraße deutlich von der Einmündung zurückgesetzt worden. Durch die nunmehrige Gebäude Anordnung entsteht ein Geviert, in dessen innerem Bereich nochmals 5 Reihenhäuser vorgesehen sind. Die Höhenentwicklung reicht, beginnend beim sogenannten Kopfbau mit 4 + Laternendach über 3 zu 2+D bei den Reihenhäusern.

Es ist nunmehr ausschließlich Wohnnutzung wie folgt vorgesehen:

35 Reihenhäuser
36 Wohnungseinheiten im Geschoßwohnungsbau

Die Geschoßfläche wurde von 8.650 qm auf 8.420 qm reduziert was einer GFZ von 0,81 entspricht.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen. Für den Geschoßwohnungsbau wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohnungseinheit und für die Reihenhäuser 2,0 je Wohnungseinheit angenommen.

Die anschließende Beratung faßte Bürgermeister Brilmayer wie folgt zusammen:

1. Zum geplanten Kopfbau herrscht geteilte Meinung.
2. Durchblicke in Richtung Hupfauer Höhe sollten geschaffen werden.
3. Die Stellplätze im Innenhof nach sollten außen verlagert werden.
4. Die Entwicklung aus dem FNP hinsichtlich der zu erhaltenden Grünfläche ist nachzuweisen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den von Stadtrat Mühlfenzl unterbreiteten Vorschlag, den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München als Berater einzuschalten, anzunehmen.

Lfd.-Nr. 02

[REDACTED]
 Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke FINr. 1859/2 und 1858, Gmkg. Ebersberg, Wallberg-/Aßlkofener-Str.

öffentlich

Für die Bebauung der o.g. Grundstücke wurde 4 Varianten folgenden Inhalts unterbreitet:

Variante 1

2 Doppelhäuser entlang der Wallbergstraße, 1 Doppelhaus im nördlichen Grundstücksteil jeweils in E+D mit Garagen.

Variante 2

2 Doppelhäuser in E+D entlang der Wallbergstraße, 1 Doppelhaus in E+1+D im nördlichen Grundstücksteil jeweils mit Garagen.

Variante 3

2 Doppelhäuser entlang der Wallbergstraße, 1 Dreispänner mit E+D im nördlichen Grundstücksteil jeweils mit Garagen.

Variante 4

2 Doppelhäuser in E+D entlang der Wallbergstraße, 1 Dreispänner mit einem Gebäude mit E+D und zwei Gebäuden E+1+D jeweils mit Garagen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Zustimmung zur Variante 1 in Aussicht zu stellen.

Lfd.-Nr. 03

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 2469/9, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 13

öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 11. Außerdem ist zwischenzeitlich ein sogenannte Verdichtungsstudie durch das Architekturbüro Fink erarbeitet worden, die bei der Beurteilung für evtl. notwendig werdende Befreiungen als Maßstab berücksichtigt werden soll.

Der vorliegende Bauantrag entspricht im Grundsatz den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von maximal 4 m wird jedoch durch die geplante Wandhöhe zwischen 4,80 und 5,40 m deutlich überschritten. Außerdem ist entgegen der Verdichtungsstudie die Garage mit einem Flachdach vorgesehen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurden auch Bedenken wegen der sehr schematischen Darstellung der Fassaden erhoben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bauantrag abzulehnen, nachdem die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden. Außerdem wird eine genauere Darstellung der Fassaden gewünscht.

Lfd.-Nr. 04

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1029/1, Gmkg. Ebersberg, Im Tal 40

öffentlich

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.09.99 lfd.-Nr. 10 behandelt und dabei abgelehnt.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass der ehemals hochgestelzte Baukörper reduziert wurde, Geländemodellierungen vorgesehen sind, Flügelmauern vermieden werden und auch im Bereich des Zugangs eine Geländemodellierung erfolgt, so dass dem Bauvorhaben nunmehr zugestimmt werden kann.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bauanträgen zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 05

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Ersatzbaues mit 2 Wohneinheiten und Einbau von 2 PKW-Garagen in das bestehende Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück FINr. 2356, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 1

öffentlich

Mit Bescheid vom 29.09.94 genehmigte das Landratsamt Ebersberg einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzbaues mit 2 Wohnungseinheiten für das bisherige


Wohnhaus und Betriebsgebäude. Mit Bescheid vom 13.08.97 wurde die Genehmigung verlängert.

Der nunmehr vorliegende Eingabeplan entspricht hinsichtlich der Nutzung dem genehmigten Vorbescheid, verändert jedoch die Lage des künftigen Wohnhauses nach Norden.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass durch die Lageveränderung auch der ortsplannerische Gesamteindruck verbessert werde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06


Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 495, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 37


öffentlich

Das Grundstück liegt im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Es ist bebaut und voll erschlossen. Der Eingabeplan sieht den Abbruch des vorhandenen Gebäudes und die Errichtung eines Ersatzbaues nahezu an der gleichen Stelle vor.

Stadtbaumeister Wiedeck stellte fest, dass sich das geplante Gebäude einfügt. Jedoch sollte die Gestaltung der südlichen Sichtschutzwand auf das Umfeld abgestimmt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, die südliche Sichtschutzwand gestalterisch zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 07


Nutzungsänderung in ein land- und forstwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Werkstattbetrieb auf dem Grundstück FINr. 2544, Gmkg. Oberndorf, Mailing 5

öffentlich

Das Grundstück liegt im Außenbereich, für den eine Außenbereichslückenfüllungssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen wurde, die auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässt.

Der bisherige Betrieb des Antragstellers ist als Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen genehmigt worden und entspricht somit nicht mehr der tatsächlichen Nutzung.

Der Betrieb des Herrn Winter leistet nunmehr Ernte- und Transportarbeiten für die Landwirtschaft. Außerdem führt er Holztransporte durch. Neben den 4 fest angestellten Personen sind in der Saison bis zu 22 Personen für den Betrieb tätig. Sie befinden sich jedoch nicht gleichzeitig am Betriebssitz in Mailing sondern an den jeweiligen Einsatzorten.

Von den Nachbarn Schechner, Maier und Mauermaier wurde mit Schreiben vom 17.10.99, Eingang 19.10.99, auf erhebliche Beeinträchtigungen hingewiesen. Beispielhaft wurde folgendes aufgeführt:

Enorme Lärmbelastung durch die Reparatur eigener und fremder Transport- und sonstiger Fahrzeuge, wobei die Ruhezeiten grundsätzlich nicht beachtet würden.

Die Werkstatt werde ohne Rücksicht auf die Nachtzeit nicht nur während der Woche sondern auch an Sonn- und Feiertagen genutzt; im Sommer häufig bei geöffnetem Hallentor.

Lärm- und Abgasbelästigungen durch laufende Motoren der abgestellten Fahrzeuge, ½ Std. und mehr seien nicht selten.

Lärmbelästigungen durch intensiven Staplerverkehr und

ebenso Geruchsbelästigungen durch im Freien vorgenommene Lackierarbeiten,

Die genannten Anlieger bitten darum, keine Lkw-Werkstätte zu genehmigen, da bereits jetzt das Erträgliche bei Weitem überschritten sei.

Bürgermeister Brilmayer wies darauf hin, dass die geschilderten Probleme nicht durch die Werkstatt sondern gegebenenfalls durch einen nicht ordnungsgemäßen Betrieb der Werkstatt entstünden. Die Befürchtung, die Werkstatt werde nicht ordnungsgemäß betrieben, bilde jedoch für sich allein keine Grundlage für eine baurechtliche Verweigerung der Zustimmung zu einem sonst zulässigen Vorhaben. Die Überwachung des Betriebs liegt im Zuständigkeitsbereich der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt.

Nach eingehender Beratung war der Technische Ausschuss der Ansicht, dass es sich hier um einen kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieb im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB handelt, nachdem regelmäßig nur etwa 5 Personen beschäftigt sind und der Betrieb deshalb mit einem bäuerlichen Betrieb durchaus vergleichbar ist.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 08

Bebauungsplan Nr. 118 (Dialyse);

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren
- c) Erschließungsvertrag

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Zeit vom 21.06. – 21.07.99 statt. Anregungen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.07.99

A) *Baufachliche Stellungnahme*

Im Hinblick auf die vorgesehenen speziellen Nutzungen im geplanten Sondergebiet und des beigegebenen Grundrissnachweises für das Bürogebäude im Mischgebiet (Landkreis) wird die städtebauliche Zuordnung der beiden geplanten Baukörper, die in Teilbereichen die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Teil erheblich unterschreiten, noch für vertretbar gehalten.

Das Landratsamt verweist auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes, wonach die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze entlang der B 304 nicht zugelassen werden können. Nachdem auch für das Bürogebäude im geplanten Mischgebiet oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden müssen, fordert das Landratsamt eine deutliche Überarbeitung. Außerdem sollte aus ortsplanerischen Gründen unabhängig von den Forderungen des fachlichen Naturschutzes nach spätestens 4 Stellplätzen ein Baum gepflanzt werden.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass für die Taxivorfahrt ein Innenradius von 5 m erforderlich ist um eine reibungslose Benutzung sicherzustellen.

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass diese Forderung des Landratsamtes, sowie auch die erheblichen Schwierigkeiten mit der zudem geplanten Lkw-Durchfahrt (Nutzung im Interesse des Wohngebietes nur zu bestimmten Zeiten) mit dem Kuratorium für Heimdialyse und dem Landkreis besprochen wurde. Die erforderlichen Stellplätze können nunmehr auf dem Baugrundstück untergebracht werden, ohne in den Bestand des Gehsteiges und die Fahrbahn der B 304 eingreifen zu müssen. Die voraussichtlich notwendigen 27 Stellplätze für den Neubau des KfH-Gebäudes werden bis auf 2 Stellplätze auf dem KfH-Grundstück nachgewiesen (maxi. 5 Doppelparkstände). Zur Verbesserung der beengten und architektonisch unbefriedigende Situation im Bereich der Doppelparker sichert der Landkreis zu, die 2 noch fehlenden KfH-Stellplätze als Baulast auf seinem südlich benachbarten Grundstück FINr. 807/3 in der dort geplanten Tiefgarage zu erstellen. Bis dahin können die beiden Parkplätze auf dem provisorischen Parkplatz (FINr. 807/5) untergebracht werden.

Die Forderung, die Parkplätze durch Bäume zu gliedern, wurde umgesetzt. Dadurch werden jedoch die Parkplätze nahe an das Gebäude auf dem Grundstück FINr. 807/3 herangerückt. Im Hinblick auf die bereits jetzt schon erhebliche Dichte erscheint dies jedoch im Verhältnis zu der vom Landratsamt geforderten Gliederung der Stellplätze weniger gewichtig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Besprechungsergebnis anzunehmen und den Bebauungsplan sowie die Begründung entsprechend zu ändern.

B) *Naturschutzfachliche Stellungnahme*

Nach der Berechnungsgrundlage des Leitfadens für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, für die ab 01.01.2001 Anwendungspflicht besteht, müsste ein Ausgleich in der Größenordnung von ca. 2.000 qm beschaffen werden. Von der förmlichen Anwendung des AGBauROG kann abgewichen werden, wenn den Belangen von Natur und Landschaft auf andere Weise Rechnung getragen wird.

Am 19.10.99 teilte die Untere Naturschutzbehörde dem Unterzeichneten mit, dass der Landkreis entsprechende Flächen im Bereich um Vorderegglburg bereit stellt. Die erhobene Forderung ist damit erledigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde als erledigt zu betrachten.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 15.07.99

Wie bereits bei der fachlichen Stellungnahme des Landratsamtes erwähnt, hat das Straßenbauamt Längsparkbuchten an der B 304 abgelehnt. Der geänderten Planung hat das Straßenbauamt mit Schreiben vom 02.09.99 bereits zu gestimmt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Stellungnahme vom 15.07.1999 aufgrund der Umplanung und dem Schreiben des Straßenbauamtes vom 02.09.1999 als erledigt zu betrachten.

Deutsche Telekom, Schreiben vom 09.07.99

Die Deutsche Telekom teilt mit, dass im Planbereich Telekommunikationsanlagen verlegt sind. Nach Möglichkeit sollten die künftigen öffentlichen Wege auf die vorhandenen Leitungen abgestimmt werden. Die Kosten für evtl. Umlegungen oder Sicherungen der Telekommunikationsanlagen müssen der Deutschen Telekom AG erstattet werden.

Lediglich im Bereich der Südwestecke liegt ein Kabel der Telekom. Eine Umverlegung wegen der geplanten Gebäude ist nicht erforderlich. Allenfalls der dort vorgesehene Trafo könnte eine Umverlegung erfordern.

Der Technische Ausschuss nahm das Schreiben zur Kenntnis.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben 12.07.99

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Das Niederschlagswasser sollte oberflächennah auf dem Grundstück versickert werden, was aber eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes voraussetzt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen Mischwasserkanal. Die Stellplätze müssen mit einer versickerungsfähigen Oberfläche versehen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Schreiben als erledigt zu betrachten, da auf Grund des zu erwartenden Untergrundes eine Versickerung des Dachabwasseres nicht möglich wird und deshalb ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erforderlich ist. Um den Mischwasserabschluss so gering als möglich zu erhalten, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen sind.

Isar-Amperwerke, Schreiben vom 28.06.99

Die IAW weisen darauf hin, dass für die Versorgung des Gebietes die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich wird. Sie schlagen vier mögliche Standorte vor. Der Planer empfiehlt, den Trafo in der Südwestecke des Bebauungsplangebietes aufzustellen, was einem der Vorschläge der IAW entspricht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss in der Südwestecke des Bebauungsplangebietes die Trafo-Station als Hinweis aufzunehmen.

Kreisbrandinspektion des Landkreis Ebersberg, Schreiben vom 26.06.99

Bis zum Bezug des Gebäudes ist der Löschwasserbedarf in Höhe von 1200 l /min. über einen Zeitraum von 2 Std. zu sichern.

Nach Auskunft des Stadtbauamtes ist dies durch die Errichtung einer geplanten Verbindungsleitung zwischen der B 304 und der Hochriesstraße gewährleistet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diese Forderung als erledigt zu betrachten.

Weiter erhebt die Kreisbrandinspektion Forderungen zu den Feuerwehrezufahrten.

Aufgrund der vorher beschlossenen Änderungen sind nach Auskunft des Planers auch diese Forderungen erfüllt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diese Forderungen als erledigt zu betrachten.

Bebauungsplan Nr. 118 (Dialyse);

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren
- c) Erschließungsvertrag

öffentlich

- b) weiteres Verfahren

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 06.09.1999 zu billigen und erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 09

Bebauungsplan Nr. 138 – östlich der Laufinger Allee;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 24.08.99 – 27.09.99 wurde die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB angehört.

Landratsamt Ebersberg - Schreiben vom 05.10.99

A) Baufachliche Stellungnahme

zu 2.

Nachdem alle maßgeblichen Gebäude östlich der Laufinger Allee in etwa senkrecht zum Straßenverlauf ausgerichtet sind, sollte die Firstrichtung auch beim nördlichen Baukörper entsprechend geändert werden. Dadurch könnte auch der sehr geringe Abstand an der Nordwestecke verringert werden.

Die Eigentümer des Grundstückes, die Eheleute Eder-Richter beantragen mit Schreiben vom 27.09.99, Punkt 4, 8 und 9, ebenfalls, auf die schräge Ausrichtung des Baukörpers zu verzichten. Jedoch wünschen sie nun eine Firstrichtung Nordsüd. Auch bei dieser Firstrichtung könnte der geringe Abstand im Nordwesteck vergrößert werden. Der Bauherr weist auch darauf hin, dass die Ausrichtung der Gebäude nach Südosten bzw. Nordwesten kaum eine Besonnung auf den Terrassen ermöglichen würde. Er beantragt auch aus diesem Grund die Firstdrehung auf Nordsüd.

Zudem möchte er auch nicht eine Ausrichtung der Terrassen nach Osten zur geplanten B 304 Südumgehung. Bei der von ihm beantragten Firstdrehung auf Nordsüd würde der Baukörper als Lärmschutz für den westlich gelegenen Wohngarten dienen.

Die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene schräge Ausrichtung zur Grundstücksgrenze folgte dem ursprünglichen ortsplanerischen Ziel, die Gebäude der Hangkante entlang auszurichten. Dieser Grundsatz wurde aber durch das im Süden nunmehr bereits nahezu fertiggestellte Gebäude durchbrochen, so dass eine weitere Verfolgung dieses Ziels ortsplanerisch nicht mehr sinnvoll erscheint.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hält in seinem Schreiben vom 18.10.99 die vom Antragsteller gewünschte Firstdrehung auf Nordsüd für städtebaulich vertretbar.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss aufgrund der vom Antragsteller vorgetragene Gründe und der Stellungnahme des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München eine Firstdrehung des geplanten Gebäudekörpers auf dem Grundstück FlNr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, in Nordsüd Richtung.

zu 3.

Das Landratsamt schlägt vor, für die Garagen die Firstrichtung Ostwest festzusetzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diesem Vorschlag nicht zu folgen, da aufgrund der bereits jetzt relativ uneinheitlichen Bebauung hierfür keine ortsplanerische Notwendigkeit besteht.

B) Naturschutzfachliche Stellungnahme

Mit der Planung besteht Einverständnis. Es wird lediglich gebeten, die als zu erhaltende Bäume dargestellten Birken, die mittlerweile nicht mehr bestehen, aus dem Bebauungsplan zu streichen. Die Festsetzung von Baumneupflanzungen an dieser Stelle wäre zu begrüßen.

Außerdem wird gebeten, die geplante Schutz- und Leitpflanzung an der Ostgrenze der Grundstücke, die in der FNP-Änderung dargestellt wurden, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Vorschläge anzunehmen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

C) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die geplante Wohnbebauung rückt nicht wesentlich näher an die beabsichtigte Südumgehung heran, wie schon die gegenwärtig bestehende Bebauung. Somit sind keine Maßnahmen zu Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zur Kenntnis zu nehmen.

Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 22.09.99

Das Wasserwirtschaftsamt teilt erneut mit, dass die durch den Bebauungsplan möglich gewordene zusätzliche Wohnungseinheit auf dem Grundstück FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, nur dann errichtet werden kann, wenn die Laufinger Allee an die städtische Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen wird.

Dies wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Außerdem hat das Landratsamt Ebersberg mit Schreiben vom 02.12.1998 hierzu auf § 1 Abs. Nr. 2 der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 91/271/Ebe über die Behandlung von kommunalen Abwasser (Reinhalteordnung kommunales Abwasser – ROkAbw) verwiesen und deshalb die Kanalisierung und den Anschluss an die städtische Kläranlage bis zum 31.12.2005 gefordert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis zu nehmen.

Weiter wird festgestellt, dass die Empfehlung des WWA, im Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen, wasserwirtschaftlich ohne Belang ist.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt – Schreiben vom 14.10.1999

Der geforderte Anschluss an die städtische Wasserversorgung ist gesichert.

Weiter wird gefordert, die Abwässer über die zentrale Kanalisation der zentralen Kläranlage zuzuleiten. Einer Abwasserableitung über Einzelklär- und Versitzgruben wird seitens des Gesundheitsamtes nicht zu gestimmt.

Hierzu wird auf die Behandlung des Schreibens des WWAs verwiesen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung zur Kenntnis zu nehmen und festzustellen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die Abwasserbeseitigung durch die zuständigen Behörden geprüft werde. Im Übrigen wurde vom Landratsamt eine Kanalisierung bis zum 31.12.2005 gefordert.

Im Übrigen kann das Schreiben als erledigt betrachtet werden, da die festen Abfallstoffe durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises entsorgt werden und die mögliche Beeinträchtigung durch den Lärm der geplanten Umgehungsstraße durch die Untere Immissionsschutzbehörde bereits beurteilt wurde.

Straßenbauamt München – Schreiben vom 08.09.1999

Das Straßenbauamt München macht darauf aufmerksam, dass keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der geplanten Südumgehung geltend gemacht werden können.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zur Kenntnis zu nehmen. Im Übrigen wird auf die Behandlung der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg verwiesen.

vom 27.09.1999

zu 1.

Es wird beantragt, die Größe des Baukörpers bezogen auf die Grundstücksgröße angemessen zu vergrößern und weiter nach Osten zu verschieben. Begründet wird dies mit der Ansicht, dass die Baulinie ihres Grundstückes FINr. 563/6 früher bis zur östlichen Grundstücksgrenze reichte. Die Hälfte des seit Jahrzehnten bestehenden Baurechts würde dann in entschädigungspflichtigen Wegfall kommen. Im Übrigen habe auf dem Nachbargrundstück Birnkammer FINr. 563/2 damals keinerlei Baurecht bestanden.

Für das Grundstück FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, gibt es bisher keinen Bebauungsplan der eine Baulinie festsetzt. Ein bestehendes Baurecht wird nicht zurückgenommen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diesen Hinweis der Antragsteller als erledigt zu betrachten.

zu 2.

Weiter führen die Antragsteller aus, dass der Bebauungsplan zu einer unzulässigen Ortsabrundung nach innen führen würde. Ziel der Planung sei eine ordnungsgemäße Ortsabrundung mit Biegung nach außen und nicht nach innen.

Der Bebauungsplan nimmt die Flucht der vorhandenen Gebäude auf. Eine „unzulässige Ortsabrundung nach innen“ ist dabei nicht erkennbar. Die Antragsteller irren, wenn sie

annehmen, dass das Ziel der Bebauungsplanung eine „ordnungsgemäße Ortsabrundung mit Biegung nach außen und nicht nach innen“ sei.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einwand einer unzulässigen Ortsabrundung nach innen zurückzuweisen und zudem klarzustellen, dass das Ziel der Bebauungsplanung keine „ordnungsgemäße Ortsabrundung mit Biegung nach außen“ ist.

zu 3., 10., 11.

Hier wird der bereits eingangs erwähnte Antrag, die Lage des Baukörpers weiter nach Osten zu verschieben, begründet. Nach Ansicht der Antragsteller wäre es für die künftige Bebauung ideal, wenn die Baulinie dem natürlichen Geländeverlauf zwischen Höhen 539 und 540 m über NN folgen würde, da diese genau durch die südöstliche Ecke des Baukörpers auf dem südlichen Nachbargrundstück FINr. 563/2, Gmkg. Ebersberg, [REDACTED] verlaufe. Die vorgeschlagene Lage des Baukörpers wäre auch vertretbar, da er hinreichend durch bestehende Garagen auf dem nördlichen Nachbargrundstück verdeckt wäre. Von Süden her verschwindet der Baukörper hinter den im Bebauungsplan eingetragenen 7 Bäumen auf dem südlichen Nachbargrundstück von Osten her sei der Baukörper ohnehin wegen des angrenzenden Waldes nicht einsehbar. Durch die Verschiebung nach Osten auf die Höhenlinie 540 m über NN und eine nochmalige weitere Eintiefung um ca. einen ½ m würde der Baukörper auch von der Ostseite her nicht mehr in Erscheinung treten. Dadurch würde auch der Baukörper von der Laufinger Allee aus kaum mehr sichtbar. Außerdem würde die weitere Entfernung zur Laufinger Allee einer unzumutbaren Verschattung des Baukörpers und der Terrassen entgegenwirken.

Hierzu wurde eine Stellungnahme des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum eingeholt, der eine Verschiebung des Bauraums nach Osten wegen der nahen Hangkante nicht empfiehlt. Aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes sollen Hangkanten von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Durch das Heranrücken an die Hangkante würde das Untergeschoß sichtbar, so dass das Gebäude dreigeschossig in Erscheinung treten würde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss aus den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München dargestellten Gründen die Baugrenzen nicht weiter nach Osten zu verschieben. Im Übrigen wird durch die bereits beschlossene Drehung der Firstrichtung auf Nordsüd eine gewisse Verschiebung des südlichen Bauraums nach Osten erfolgen, so dass dem Antrag insoweit stattgegeben wird.

zu 5., 6., 7., 8., 12.

Hier wird erneut beantragt, den Baukörper im Osten zu verschieben dadurch die Positionierung des Baukörpers nördlich des bereits im Bau befindlichen Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 563/2, Gmkg. Ebersberg, [REDACTED] eine unzumutbare Minderung der Wohnqualität für die Gebäude auf beiden Grundstücken eintreten würde.

Der Bebauungsplan setzt die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung fest. Somit sind ausreichende Abstände gewährleistet. Eine unzumutbare Minderung der Wohnqualität ist deshalb nicht gegeben. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan lediglich Baugrenzen fest, so dass es dem künftigen Bauwerber unbenommen bleibt, einen größeren Abstand nach Süden einzuhalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diesen Einwand zurückzuweisen.

zu 13.

Hier sind die Antragsteller der Ansicht, dass sich die geplante Bebauung an der Grundstücksgröße zu orientieren habe. Der Bauraum für ein mögliches Doppelhaus mit den

Ausmaßen von 10 x 15 m sei im Verhältnis zur Grundstücksgröße von 1.600 qm zu klein. Eine Bebauung mit lediglich einem kleinen Doppelhaus wäre für die Antragsteller, bezogen auf den Grundstückswert wirtschaftlich unzumutbar und somit das Grundstück nicht mehr verwertbar.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ist der Ansicht, dass der Bauraum, von 10 x 15 m für ein Doppelhaus ausreichend groß ist. Im Übrigen richte sich die Größe des Bauraums nicht auf die Grundstücksgröße, sondern auf die gegebene Ortsrandsituation. Zudem sei der festgelegte Bauraum von 10 x 15 m bereits größer als die Nachbarbebauung. Eine Vergrößerung des Bauraums an diesem empfindlichen Ortsrand wird daher vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München nicht empfohlen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vergrößerung des Bauraums im Hinblick auf die gegebene Situation am Ortsrand nicht nach zu kommen.

zu 14.

Hier schlagen die Antragsteller alternativ vor, Bauraum für zwei freistehende kleinere Einfamilienhäuser festzusetzen.

Nachdem zwischen den Wohngebäuden die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten wären, müsste eines der Gebäude deutlich weiter nach Westen zur Laufinger Allee hin situiert werden, was im Hinblick auf die vorher behandelten Einwändungen hinsichtlich Verschattung usw. erhebliche Probleme mit sich bringen würde. Außerdem würde dadurch nicht mehr Wohnraum geschaffen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen war sich der Technische Ausschuss einig, dem Alternativvorschlag nicht näher zu treten.

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 10

Langwied - 10. Flächennutzungsplanänderung;

a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) weiters Verfahren

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass unter anderem auch die erforderlichen Kostenübernahmeerklärungen noch nicht vollständig vorliegen und somit die Angelegenheit vertagt werden muss.

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplan Nr. 142 – Langwied;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - b) weiteres Verfahren
-

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass unter anderem auch die erforderlichen Kostenübernahmeerklärungen noch nicht vollständig vorliegen und somit die Angelegenheit vertagt werden muss.

Lfd.-Nr.12

Bebauungsplan Nr. 144 – Sporthalle bei der Realschule;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - b) weiteres Verfahren
-

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass vor der Weiterführung des Verfahrens Gespräche mit dem Landkreis erforderlich werden.

Lfd.-Nr. 13

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Südwest Landhausbau (Hupfauerhöhe)
Antrag Herr Hüttinger

öffentlich

Mit Schreiben vom 21.07.99 beantragt Herr Hüttinger die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Heubergstraße, um einen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Er schlägt den Ausbau des Dachgeschosses in Form einer Dachampel (Laternengeschoß) vor. Seiner Ansicht nach ist dies eine moderne Bauform, die eine maßvolle Verdichtung ermögliche.

Er begründet seinen Antrag mit dem Hinweis, dass die Art der Bebauung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen eines Wohngebietes im Vergleich mit neueren, in ähnlicher und benachbarter Lage, entspricht.

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte den Technischen Ausschuss an den Bauantrag des Antragstellers, durch einen Dachaufbau in Form einer Laterne das Dachgeschoß als Schlafräum zu nutzen. Der Technische Ausschuss lehnte den Antrag in seiner Sitzung am 17.11.98, lfd.-Nr. 04 aus ortsplannerischen Gründen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den nunmehrigen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes abzulehnen.

Lfd.-Nr. 14

Friedenseiche IV;
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass dieser Punkt versehentlich auf die Ladung genommen wurde.

Lfd.-Nr. 15

Städtebauliche Feinuntersuchung;
Umgriff Marienplatz – Augustinerstraße
hier: Vergabe des Auftrages

öffentlich

Das Grundstück Brachtl an der Ignaz-Perner-Straße steht zum Verkauf. Vor einer Neubebauung des Grundstückes ist ein städtebauliches Konzept erforderlich. Hierzu erinnerte Stadtbaumeister Wiedeck an den Vorschlag des damaligen Stadtrates Bergmeister und empfahl das Architekturbüro Immich mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption zu beauftragen. Die Kosten hierfür können im Rahmen des Städtebauförderungsantrages für den Bereich des Marienplatzes bezuschusst werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Architekturbüro Immich mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für den Bereich nördlich des Marienplatzes zu beauftragen.

Lfd.-Nr. 16

Planung Schwedenweg;
hier: Vergabe des Auftrages

öffentlich

Im Zusammenhang mit der Neubebauung des ehemaligen Rodenstock-Geländes ist auch eine Ausbauplanung des Schwedenweges erforderlich. Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, das von der Firma Cassco für den Bereich des Rodenstock-Geländes beauftragte Ing.-Büro Schönenberg auch für die Planung des Schwedenweges zu beauftragen, da es vielfältige Verknüpfungspunkte zwischen dem Rodenstock-Gelände und dem Schwedenweg gibt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag an das Büro Schönenberg zu vergeben.

Lfd.-Nr. 17

Museum Wald und Umwelt;

Vergabe der Aufträge

a) Naturstein

b) Trockenbau/Akustikdecke

c) Estricharbeiten

öffentlich

Für die Natursteinarbeiten, den Trockenbau einschl. der Akustikdecke und die Estricharbeiten wurde jeweils eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Das günstigste Angebot wurde von folgenden Firmen unterbreitet:

- | | | |
|----------------------------------|-----------|------------|
| a) Natursteinarbeiten | | |
| Firma Steinmann GmbH, Oberaurach | brutto DM | 115.931,56 |
| b) Trockenbau und Akustikdecke | | |
| Firma Bernrieder GmbH, Prien | | |
| Trockenbau | brutto DM | 32.106,77 |
| Akustikdecke | brutto DM | 23.264,96 |
| c) Estricharbeiten | | |
| Firma Singhammer, Rimsting | brutto DM | 114.856,99 |

Wegen der Dringlichkeit mussten die Arbeiten bereits vergeben werden. Die Haushaltsmittel hierfür sind bereit gestellt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Vergaben nachträglich zu bestätigen.

Lfd.-Nr. 18

Innerörtliche Verkehrsführung;

Vergabe der Umbauarbeiten

öffentlich

Für die Planung der Umbauten schlug Stadtbaumeister Wiedeck das Ing.-Büro Wagner vor. Die Kosten für die Planung belaufen sich auf ca. DM 4.500,00.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Ing.-Büro Wagner mit der Planung zu beauftragen.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die vorgesehenen Umbauarbeiten, die entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes nur provisorisch sein dürfen, um jederzeit einen schnellen Rückbau zu ermöglichen. Im einzelnen ist dies

- | | | |
|--|----|------------|
| a) Fußgängerüberquerungshilfe in der Bahnhofstraße in Höhe der Stadtpfarrkirche ca. | DM | 6.500,00 |
| b) Umbau der Einmündung der Gärtnerestraße ca. | DM | 8.000,00 |
| c) Umbau im Bereich der Bahnhofstraße / Rosenheimer Straße / Dr.-Wintrich-Straße ca. | DM | 10.000,00. |

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der einzelnen Arbeiten und auch die Dringlichkeit schlug Stadtbaumeister Wiedeck eine freihändige Vergabe vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Arbeiten unter der Voraussetzung freihändig zu vergeben, dass dies zuschussunschädlich ist.

Lfd.-Nr. 19

Verschiedenes

öffentlich

Stadtrat Geislinger schlägt vor, die Südwestecke des Rathauses ebenso zurückzunehmen wie diese bereits an Südostecke geschehen ist. Dies würde für Fußgänger eine größere Sicherheit bringen. Der Technische Ausschuss war sich einig, dass der Vorschlag hinsichtlich seiner technischen Durchführbarkeit, den zu erwartenden Kosten und dem Gewinn an Gehsteigbreite untersucht werden soll. Dabei ist zu Grunde zu legen, dass die Gehsteigfläche auch mit Kinderwagen befahren werden muss.

Lfd.-Nr. 20

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Schuder bat um Auskunft, ob für Bereiche, in denen die Stadt zuständig ist, ein Jahr-2000-Problem zu erwarten ist. Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, dass für die Wasserversorgung und Kanalisation sowie die Kläranlage Überprüfungen durchgeführt wurden und Probleme nicht zu erwarten sind. Für die städtischen Gebäude wurde die Überprüfung von der Hauptverwaltung veranlasst.

Stadtrat Lachner machte darauf aufmerksam, dass die Stadt als Sicherheitsbehörde in der Silvesternacht eine Anlaufstelle für Bürger einrichten müsse. Im Stadtmagazin sollte darauf hingewiesen werden, wo diese Anlaufstelle eingerichtet wird.

Der Technische Ausschuss war sich einig, dass die Verwaltung in der nächsten FiVa-Sitzung darüber berichten soll.

Auf Anfrage von Stadtrat Ostermaier berichtete Bürgermeister Brilmayer über den Sachstand der geplanten Fußgängerunterführung im Zuge der Rosenheimer Straße.

Auf Anfrage von Stadtrat Mühlfenzl über die künftige Nutzung des ehemaligen Sparmarktes an der Dr.-Wintirch-Straße berichtete Bürgermeister Brilmayer, dass die Aufteilung in drei verschiedene Geschäfte geplant sei. Nach Auskunft des Maklers ist eine Einheit an die Firma Schlecker vermietet, eine weitere Einheit wird eine Metzgerei übernehmen, die dritte Einheit sei noch nicht vermietet.

Stadtrat Mühlfenzl bedauerte, dass die Nachfolgenutzung für das Autohaus keine Geschäfte vorsieht.

Beginn der Ortsbesichtigung: 18.30 Uhr

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 21.45 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer