

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 15.02.2000

---

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Hülser (für StR Riedl), Platzer sowie die StR Abinger (für Schuder), Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Schechner (für 3. Bgm. Ried).

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried sowie die StR Riedl und Schuder.

Als Zuhörer nahmen 2. Bgmin. Anhalt und die Stadträte Portenlänger und Heilbrunner teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Zu TOP 8 nahmen Herr Gruber-Buchecker und Herr Riddermann an der Sitzung teil.

Herr Bonetsmüller nahm zu TOP 13 an der Sitzung teil.

Zu TOP 14 nahmen Herr Landrat Vollhardt, stellv. KBM Herr Kreuzeder, Landratsamt Ebersberg, und Herr Architekt Holzscheiter teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer

Schriftführerin : Prigo

---

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

Lfd.-Nr. 01

██████████  
Voranfrage zur Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 154/T, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr.

---

**öffentlich**

Der Antrag wurde zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 807/8, Gmkg. Ebersberg, Hochriesstr.

---

**öffentlich**

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.01.2000, Lfd.-Nr. 02, behandelt.

In der nördlichen Grundstückshälfte soll nun ein Wohnblock mit Satteldach von 13 x 32 m Grundfläche, 2+D, einer Dachneigung 32° und einer Firsthöhe von 11,50 m für 14 WE ausgeführt werden. In der südlichen Grundstückshälfte sollen nun 6 Reihenhäuser in 2+D mit Satteldach und mit einer Gesamtgrundfläche von 11 x 31 m entstehen. Das Satteldach dieses Baukörpers hat auch eine Dachneigung von 32°. Die Firsthöhe der Reihenhäuser

beträgt 9,88 m. Von den notwendigen 30 Stellplätzen sollen 23 in der Tiefgarage und 7 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass nun beide Baukörper wie vom Ausschuss gefordert, in 2+D sind. Er meinte, dass der Wohnblock mit einer Breite von 13 m sehr gedrungen wirke und schlug deshalb vor, die Breite von 13 m auf 12 m zu reduzieren.

Frau Hülser ist mit dem Antragsteller verwandt. Frau Hülser nahm gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

*Mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Voranfrage unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die Breite des nördlichen Baukörpers (Wohnblock) möglichst auf 12 m reduziert wird.*

Lfd.-Nr. 03

██████████  
 Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 114, Gmkg. Ebersberg, Paulhuberweg 1

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck informierte den Ausschuss darüber, dass das südliche Nachbargrundstück FINr. 116 (Freundl) lt. genehmigten Vorbescheid mit drei Baukörpern entlang der Münchener Straße und Ulrichstraße in II bis III mit einer Grundfläche von 10,00 x 20,00 m und Satteldach bebaut werden darf. Die GRZ liegt bei 0,35.

Auch für das Grundstück FINr. 114 wurde im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid (Pradl/ Genehmigung abgelaufen) die Bebaubarkeit schon einmal geprüft. Geplant war damals ein kreuzförmiger Baukörper in II mit Satteldach. Die GRZ lag bei 0,26.

Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Dazu sollen im südlichen Teil des Grundstückes FINr. 114 zwei Baukörper in II + D mit einer Grundfläche von je 12,5 m x 18,00 m erstellt werden. Zwischen den beiden Baukörper soll ein Gebäude in I + D mit einer Grundfläche von 5,25 m x 8,5 m entstehen. Im Norden des Grundstückes ist ein dritter Baukörper in II + D mit einer Grundfläche von 12,5 m x 16,00 m geplant. Die GRZ liegt bei 0,24. Die Ein- und Ausfahrt Tiefgarage liegt im SW-Eck des Grundstückes.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Das geplante Bauvorhaben (reines Wohnen) entspricht aber nicht der Flächennutzungsplanung, die hier ein Mischgebiet darstellt. Im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstückes sieht der Flächennutzungsplan eine Grünfläche vor, die der Bebauungsvorschlag nicht voll einhält. Auch die im Flächennutzungsplan dargestellte und im Bebauungsplan Nr. 115 (westlich der Heinrich-Vogl-Straße) vorgesehene Gehwegverbindung zur Innenstadt fehlt. Unklar ist die Anzahl der Wohneinheiten. Die Bewohner der Anlage und deren Besucher sollen wohl alle ihre Autos in der Tiefgarage abstellen, da unklar ist, wo die oberirdischen Stellplätze untergebracht werden sollen. Auch wirkt der Baukörper mit einer Breite von 12,50 m etwas zu gedrungen, etwas schmaler wäre besser.

Das Grundstück liegt im Bereich der Rahmenplanung Ulrichstraße, die derzeit vom Büro Immich erstellt wird.

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte den Ausschuss daran, dass das Grundstück FINr. 114 das letzte städtische Grundstück in der Nähe der Innenstadt ist, auf dem nach Umgestaltung des Marienplatzes in zentrumsnaher Lage Parkplätze errichtet werden könnten. Im Rahmen der Beratung zur Umgestaltung des Marienplatzes sollte auch die Errichtung von zentrumsnahen Parkplätzen besprochen werden.

Er erläuterte den Bebauungsvorschlag von Herrn Immich für das Grundstück FINr. 116 (Freundl), der für die 3 Baukörper eine andere Stellung mit gleicher Masse vorsieht. Die Baukörper stehen entlang des Paulhuberweges und der Ulrichstraße.

Für das Grundstück FINr. 114 sollte lt. Vorschlag von Herrn Immich ein winkelförmiger Baukörper mit einer Grundfläche von 23,00 m x 10,00 m (Ost-West) und 21,00 m x 11,00 m (Nord-Süd) entstehen. Die GRZ sollte bei 0,15 liegen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sollte von der Ulrichstraße aus erfolgen.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, Herrn Immich die Ideen von der WOWOBAU zur Bebauung des Grundstückes FINr. 114 zu geben, damit dieser den Vorschlag in die Rahmenplanung mit einbeziehen und überdenken könne. Die GRZ auf dem Grundstück FINr. 114 sollte etwas höher als 0,15 liegen. Außerdem sollte Herr Immich den genehmigten Vorbescheid für das Grundstück FINr. 116 (Freundl) erhalten, damit dieser in die Rahmenplanung mit einbezogen werden kann. Besonders wichtig ist, dass die im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 115 (westlich Heinrich-Vogl-Straße) vorgesehene Geh- und Radwegeverbindung im Bereich des Grundstückes FINr. 114 und in der Rahmenplanung berücksichtigt wird.

Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt sind im Hinblick auf die große Bedeutung der Ulrichstraße als Fußgängerverbindung und insbesondere als Kinder- und Schulweg die Belange der Fußgänger zu berücksichtigen. Unklar ist auch, wie breit der Paulhuberweg künftig sein soll.

Er schlug vor, dass sich Herr Immich über die Bebauung des Grundstückes FINr. 114 unter Berücksichtigung der o.g. Punkte noch einmal Gedanken macht und eine neue Rahmenplanung vorlegt. Nach Vorliegen dieser Rahmenplanung sollte dann die Voranfrage der Firma WOWOBAU erneut beraten und darüber entschieden werden.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Auffassung vertreten, dass eine gewisse Bebauungsdichte auf dem Grundstück durchaus verträglich ist, jedoch wird die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt an der Ulrichstraße problematisch angesehen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde darum gebeten, dass die Rahmenplanung Ulrichstraße und die Planung zur Umgestaltung des Marienplatzes gemeinsam vorgestellt werden.

*Der Technische Ausschuss war sich einig, dass entsprechend dem Vorschlag von Herrn Stadtbaumeister Wiedeck sich Herr Architekt Immich über die Bebauung des Grundstückes FINr. 114 unter Berücksichtigung der o.g. Punkte noch einmal Gedanken macht und eine neue Rahmenplanung vorlegt. Nach Vorliegen dieser Rahmenplanung wird die Voranfrage der Firma WOWOBAU erneut beraten und darüber entschieden.*

Lfd.-Nr. 04

Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern und 1 Doppelhaus mit dazugehörigen Garagen auf dem Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, östl. des Feuerwehrhauses

**öffentlich**

Geplant ist die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit je einer Grundfläche von 10,00 m x 13,00 m und einem Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,00 m x 17,00 m. Die drei Baukörper sollen in E + I und einer Dachneigung von 28° erstellt werden. Die notwendigen 6 Stellplätze werden durch 4 Garagen und 4 Stellplätze nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der B 304 alt und dann über einen vorhandenen, ziemlich steilen Weg.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass das Grundstück erschlossen ist. Ein Schmutzwasserkanal und eine Wasserleitung sind vorhanden. Er war weiter der Ansicht, dass die

Abmessung der Baukörper und deren Stellung denkbar seien, jedoch müssen die nachfolgenden Punkte noch geklärt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck wies daraufhin, dass mit dem Landratsamt noch einvernehmlich geklärt werden muss, ob das Grundstück FINr. 33/4, das zwischen dem Feuerwehrhaus und dem westlichen Ortsrand von Oberndorf liegt, dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen ist. Unabhängig von dieser Frage ist sicherlich eine Bauleitplanung erforderlich, da es sich um eine weithin sichtbare Bebauung am Nordhang im Vorfeld des gewachsenen Ortes handelt.

Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) aus. Der Hauptzweck eines Dorfgebietes ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 5 BauNVO). Der vorliegende Antrag sieht aber ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden vor, so dass der Flächennutzungsplan in reines (WR) oder allgemeines (WA) Wohngebiet zu ändern ist.

Sollte jedoch mit dem Landratsamt einvernehmlich geklärt werden, dass es sich um einen Innenbereich handelt, würde die Flächennutzungsplanänderung entfallen.

Zusätzlich sieht der Flächennutzungsplan eine Ausweisung von Bauland nur für Einheimische vor, was im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (nach dem „Rindinger Modell“) geregelt werden muss.

Zu prüfen ist auch ob und ggf. wie, im Hinblick

- auf die unmittelbare Nähe zur Bahn,
- die Nähe zur Kläranlage,
- die Lage an der GV-Straße,
- die Lage neben dem Feuerwehrhaus und
- die frühere Verwendung des Grundstückes (vermutlich als Lagerplatz)

ein gesundes Wohnen auf dem Grundstück gewährleistet werden kann.

Der Regelabstand zur Kläranlage von 300 m wird zwar nicht ganz erreicht, ein gesundes Wohnen kann aber wohl trotzdem möglich sein. Umgekehrt ist durch die geplante Wohnbebauung kaum mit Betriebseinschränkungen der Kläranlage zu rechnen.

Ob und ggf. wie das Dachabwasser (Regenwasser) beseitigt werden kann, ohne die Ebrach damit zu belasten, ist zu untersuchen. Das Regenwasser muss so beseitigt werden, dass die Ebrach nicht damit belastet wird.

Die Planung ist in erster Linie auf eine Erschließung über den vorhandenen, ziemlich steilen Weg am jetzigen Ortsrand ausgerichtet. Dieser Erschließungsweg muss gem. Art. 4 BayBO künftig öffentlich-rechtlich gewidmet werden. Die nur ca. 3 m breite Straße (leider nicht vermaßt) ist als Erschließung für 4 geplante und zumindest 2 bereits bestehende Wohnhäuser ungeeignet. Ein Gegenverkehr ist auf der gesamten, ziemlich steilen Straße nicht möglich.

Die Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße liegt in einer Kurve und ist somit für ortsauswärts fahrende KFZ zu spät erkennbar. Im Hinblick auf die relativ starke Belastung auch mit Lkws (Fa. Stahhuber, BLG) sind Unfälle zu erwarten.

Wesentlich einfacher wäre die Zufahrt im Osten des Grundstückes, gegebenenfalls auch über das Grundstück des Feuerwehrhauses. Eine Änderung der Zufahrt würde auch für die bereits bestehenden Gebäude insoweit Vorteile bringen. Für die Landwirtschaft ist die bestehende Zufahrt wegen der geplanten Auffassung des Bahnübergangs bei km 9,2 auf Dauer nicht mehr wichtig. Dadurch könnte auch die zu versiegelnde Fläche und damit auch der Ausgleichsbedarf reduziert werden.

Die dort künftig wohnenden Kinder müssen über die ehemalige B-304 zur Schule gehen. Es besteht entlang dieser Hauptstraße kein Gehweg. Die Unübersichtlichkeit außerhalb des Ortes und die Enge im Bereich des Gasthofes Huber wirken erschwerend.

Der bereits im Zusammenhang mit der TG-Planung für den Gasthof Huber angedachte Geh- und Radweg entlang der Bahn würde sich dafür gut eignen. Herr Huber hat sich früher mehrmals dafür ausgesprochen, erst in seinem letzten Schreiben vom 25.1.96 lehnte er den Weg über sein Grundstück wegen befürchteter geschäftlicher Einbußen ab.

Der FNP sieht die Trasse der B304-alt als wichtige Radwegeverbindung an. Wegen der schwierigen Verhältnisse im Bereich Oberndorf würde sich auch deshalb ein Geh- und Radweg entlang der Bahn anbieten.

Die Planung der Zufahrt im Bereich des Feuerwehrhauses würde die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Bahn vorbereiten. Die später zu erwartenden Forderungen der Betroffenen könnten dann leichter verwirklicht werden.

Um den Bedarf an Ausgleichsflächen zu minimieren sollte über die Durchgrünung (z.B. Allee) nochmals nachgedacht werden.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass eine Bebauung des Grundstücks mit Wohnhäusern denkbar sei. Jedoch sollte der vorliegende Vorbescheid abgelehnt werden, da die oben genannten Punkte noch geklärt werden müssen und ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden sollte. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist die Erschließung (z.B. Zufahrt, G+R), Bauland für Einheimische und der ggf. erforderliche Ausgleich zu regeln.

*Mit 7: 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck den vorliegenden Vorbescheid abzulehnen. Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren für das Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, mit dem Ziel einzuleiten, dort Wohngebäude zu erstellen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist die Erschließung, Bauland für Einheimische und der ggf. erforderliche Ausgleich zu regeln.*

Lfd.-Nr. 05



Anbau an bestehendes landwirtschaftliche Gebäude auf dem Grundstück FINr. 2051, Gmkg. Oberndorf, Ruhensdorf 6

**öffentlich**

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.12.99, lfd.-Nr. 03, behandelt und dabei abgelehnt.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass der geplante Anbau profiligleich an das bestehende Dreifamilienhaus angebaut werden soll. Durch den Abbruch der Nebengebäude wird zwischen dem geplanten Anbau und dem bestehenden Bauernhaus ein deutlicher Zwischenraum geschaffen. Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass dem Bauvorhaben nunmehr zugestimmt werden kann.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuss den vorliegenden Bauantrag.*

Lfd.-Nr. 06

Errichtung und Betrieb eines Kieswerkes auf dem Grundstück FINr. 603, Gmkg. Oberndorf, Nähe Aepfelkam

---

**öffentlich**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück bis zum Jahre 2016 ein Volumen von 160.000 cbm Kies abzubauen. Mit Bescheid vom 15.10.99 wurde dem Antragsteller hierfür eine Baugenehmigung erteilt. Der während des Kiesabbaus zu erwartende Verkehr wird über eine eigene Werkstraße abgewickelt.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass der Antragsteller nun auch beabsichtigt den Kies an Ort und Stelle aufzubereiten. Der Antragsteller möchte den Kies sieben, waschen und brechen. Das Brauchwasser hierfür nimmt der Antragsteller aus seiner eigenen Hofbrunnenanlage.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass sich durch die geplante Kiesaufbereitung vor Ort die Verkehrsbelastung nicht erhöht. Er wies darauf hin, dass die Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt hätten. Zu den erwarteten Emissionen (Staub und Lärm) erklärte er, dass dies vom Landratsamt geprüft werde, jedoch sollte darauf geachtet werden, dass diese Emissionen auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die zu erwartenden Emissionen (Staub und Lärm) auf das zulässige Maß reduziert werden. Das Landratsamt wird gebeten, dies entsprechend zu berücksichtigen.*

Lfd.-Nr. 7

Antrag auf Erstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Vordereggburg

---

**öffentlich**

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

Er verwies auf die Sitzung des TA 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. Er erinnerte, an die Sitzung des Ferienausschusses vom 24.08.99, in der die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2542/2 abgelehnt wurde, da das Vorhaben nach § 35 BauGB unzulässig ist.

Er unterrichtete den Ausschuss, dass auf Wunsch des Antragstellers am 16.11.99 im Landratsamt Ebersberg eine Besprechung stattgefunden hat. Ergebnis dieser Besprechung war, dass Herr Robisch bei der Stadt den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungssatzung beantragt. Von Herrn Landrat Vollhardt wurde während der Besprechung erklärt, dass er eine Außenbereichslückenfüllungssatzung nicht beanstanden würde.

Bürgermeister Brilmayer schlug eine Ortsbesichtigung vor, um sich über die Bebauung in der Nähe des Grundstückes des Antragstellers ein Bild zu machen.

*Der Technische Ausschuss war sich einig, vor der nächsten Sitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.*

Lfd.-Nr. 8

Erweiterung Waldsportpark – 3. Rasenspielfeld

**öffentlich**

Bgm. Brilmayer begrüßte Herrn Gruber-Buchecker und Herrn Riddermann zu diesem Tagesordnungspunkt.

Der TSV hat derzeit 10 verschiedene Abteilungen. Dazu stehen dem TSV mit Unterstützung von Stadt und Landkreis die Turnhallen der Schulen, der Waldsportpark und der alte Rasenplatz zur Verfügung. Insbesondere auf dem Sektor Fußball (450 Aktive, davon ca. 400 Jugendliche) sind die Grenzen überschritten. Auf den bestehenden beiden Plätzen spielen und trainieren derzeit ca. 20 Mannschaften des TSV und FC Ebersberg. Regelmäßig ergibt sich die Situation, dass sich 3 bis 4 Mannschaften einen Platz für ein Training teilen müssen. Nach einer intensiven Standortsuche (z.B. Kugler Alm usw.) seit Juni 99 zusammen mit Herrn Finster (LRA /untere Naturschutzbehörde) steht nun nachfolgende Lösung im Waldsportpark zur Diskussion:

Herr Gruber-Buchecker erläuterte, dass auf der Fläche der derzeit bestehenden 12 Stockschützenbahnen und des Kleinspielfeldes der dritte Rasenplatz in einer Größe von 100 m x 54 m entstehen soll. Des weiteren ist der Neubau von nur 8 Stockschützenbahnen (überdacht/Pulldach) sowie die Errichtung einer Stockschützenhütte / Leichtathletikgeräteraumes im Süden geplant. Dadurch ergibt sich eine Verlängerung der bestehenden Bebauung (Sportalm, Umkleiden/Geräteraum) und eine Bauverdichtung. Außerdem ist Neubau der Hochsprunganlage und Kugelstoßanlage am Südrand des Stadions beabsichtigt. Als 2. BA ist noch die Erweiterung der Umkleide- und Duschräume geplant. Ein Teil der Kugelstoßanlage sowie der Hochsprunganlage und der Stockschützenbahn liegt auf dem Grundstück FINr. 1454 (Baumgartner), Gmkg. Ebersberg. Die Stadt muss diesen Bereich noch ankaufen.

Herr Gruber-Buchecker erklärte, dass als erstes die Stockschützenanlage gebaut werden müsste. Danach sollte im Jahr 2000 oder 2001 der 3. Rasenplatz errichtet werden und der Rest der Anlage sollte bis 2002 gebaut werden.

Kosten:

Stockschützenanlage	DM	800.000,00/	ohne Dach	DM	400.000
3. Rasenplatz					
Kugelstoßanlage					
Hochsprunganlage	DM	800.000,00			
Rest	DM	800.000,00			
		-----			
		DM	2.400.000,00	(ohne Grundstück)	

Bgm. Brilmayer meinte, dass es wünschenswert sei, dass der 3. Rasenplatz nun im Bereich des Waldsportparkes errichtet werden kann, da z.B. Parkplätze, Umkleideräume usw., schon vorhanden seien. Die Finanzierung des Projektes und die Finanzierungsmodalitäten werden im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatungen besprochen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Rasenplatzes zum Wald durch Maßnahmen (z.B. Durchforstung) darauf geachtet werden müsse, dass der Platz auch benutzbar bleibe.

Auf Anfrage erklärte Herr Gruber-Buchecker, dass die Errichtung von zusätzlich 12 Parkplätzen evtl. auch doppelt so vielen Plätzen geplant sei.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Auffassung vertreten, dass die Errichtung der 2 ½-fach Turnhalle an der Münchener Straße genau so wichtig sei wie der Bau des 3. Rasenplatzes. Die Finanzierung der Turnhalle dürfe durch den Rasenplatz nicht gefährdet werden.

*Nach eingehender Beratung war sich der Technische Ausschuss einig, dass auf der Basis des von Herrn Gruber-Buchecker vorgestellten Konzeptes weiter geplant werden soll. Bürgermeister Brillmayer wurde vom Ausschuss beauftragt, mit Frau Baumgartner Verhandlungen über einen Grundstücksankauf zu führen.*

Lfd.-Nr. 9

Erweiterung der P+ R-Flächen im Bereich der FINr. 722/2, Gmkg. Ebersberg, an der Dr.-Wintrich-Straße

---

**öffentlich**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt, da die Unterlagen nicht vollständig waren.

Lfd.-Nr. 10

KfH Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e.V;  
Vorbescheid zur Errichtung eines Verbindungssteiges Dialyse /Kreisklinik auf dem Grundstücken FINr. 807/2, 815, 815/3, 815/4 und 817, Gmkg. Ebersberg, über die Münchener Straße

---

**öffentlich**

Geplant ist die Errichtung eines Verbindungssteiges zwischen Dialyse und Kreiskrankenhaus (4.BA). Der Steg liegt in der Höhe von 4,90 m über der Fahrbahn. Der Steg geht quer über die Fahrbahn und hat eine Breite von 2,50 m und eine Höhe von 3,15 m. Der Steg ist eine verglaste Fachwerkkonstruktion.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass im noch nicht rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 118 (Dialyse) ein Verbindungssteg nicht festgesetzt ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 ist der Steg als Ziel „für später“ bereits angeführt. Da der geplante Verbindungssteg nicht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 118 entspricht, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass ein Verbindungssteg zwischen Dialyse und Krankenhaus sehr praktisch wäre. Die Konstruktion des Steges muss aber möglichst filigran sein. Da der Steg die Münchener Straße überspannt, muss darauf geachtet werden, dass Schwertransporte ohne Problem (lichte Höhe) unten durchfahren könne. Die Zustimmung des Straßenbauamtes ist noch einzuholen. Abschließend meinte er, dass es sehr wünschenswert wäre, wenn der Steg auch von Besuchern des Krankenhauses benutzt werden könnte.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 und unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die Konstruktion des Steges möglichst filigran wird. Der Technische Ausschuss war sich einig, dass es sehr wünschenswert wäre, wenn der Steg auch von Besuchern des Krankenhauses benutzt werden könnte. Die Vorgaben von Stadtbaumeister Wiedeck sind zu beachten.*



Lfd.-Nr. 11

10. FNP-Änderung, Langwied;

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
- b) weiteres Verfahren

---

**öffentlich**

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 09.12.1999 bis 10.01.2000 statt.

Folgende Anregungen sind eingegangen:

**RPV, Regionaler Planungsverband – Schreiben vom 10.01.2000**  
**Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 10.01.2000**

Die Bedenken können nur deshalb ausnahmsweise zurückgestellt werden, weil ein dringender Bedarf einheimischer Betriebe vorliegt.

Der Erweiterung um die Grundstücke Gebhard und Honauer wurde zugestimmt. Einer nochmaligen Erweiterung nach Süden zur Bahn hin wird bereits jetzt eine Absage erteilt.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Erweiterung nach Süden wäre auch im Hinblick auf die vorhandene und beabsichtigte Bebauung südlich der Bahnlinie aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht bedenkenfrei.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen.*

**Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 02.02.2000**

**A) Baufachliche Stellungnahme**

Es wurden keine erneuten Anregungen vorgebracht.

**B) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Es wurden keine Anregungen vorgebracht die zu einer Änderung der Planung führen.

**C) Naturschutzfachliche Stellungnahme**

1)

Es wird angeregt, bereits jetzt die Eingriffregelung anzuwenden und den zu erwartenden Eingriff zu bilanzieren. Erfolgt dies nicht, ist darzustellen, wie den Belangen von Natur und Landschaft auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Eingriff erfolgt erst auf der Ebene des Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan-änderungsverfahren kann eine Fläche für den Ausgleich dargestellt werden. Eine Verpflichtung hierzu gibt es jedoch nicht, da auch andere Möglichkeiten, wie z.B. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, gegeben sind. Ein städtebaulicher Vertrag ist

aber erst bei der Bebauungsplanung möglich und sinnvoll.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen, die Anregung als erledigt zu betrachten, da im Bebauungsplanverfahren der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich bzw. die Darstellung, wie den Belangen der Natur und Landschaft auf andere Weise Rechnung getragen werden kann, behandelt wird.*

2)

Im Bereich des Autohauses Panzer fehlt noch die mit der Baugenehmigung festgelegte und zwischenzeitlich auch durchgeführte Ortsrandeingrünung.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ergänzen.*

### **Straßenbauamt München – Schreiben vom 27.12.1999**

Der allgemeinen Aussage im Erläuterungsbericht, dass seitens des Straßenbauamtes gegen Stellplätze außerhalb der Böschung aber innerhalb der Anbauverbotszone erhoben werden, wurde widersprochen.

Es wird gebeten, diese Aussage aus dem Erläuterungsbericht zu streichen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen, den Erläuterungsbericht entsprechend zu berichtigen.*

### **Amt für Landwirtschaft und Ernährung**

Es wird die Forderung erhoben, Regenwässer zeitlich verzögert der Ebrach zuzuleiten. Irrtümlich wird davon ausgegangen, dass Regenwässer in die Ebrach geleitet werden. Tatsächlich wird das gesamte anfallenden Regenwasser im Baugebiet versickert.

*Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, mit 9 : 0 Stimmen, die Anregung als erledigt zu betrachten.*

### **Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 20.01.2000**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Versickern von Niederschlagswasser in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich erlaubnispflichtig ist. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt einzureichen.

*Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, mit 9 : 0 Stimmen, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.*

b) weiteres Verfahren

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen die 10.Flächennutzungsplanänderung Langwied, samt Erläuterungsbericht unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen festzustellen.*

Lfd.-Nr. 12

Bebauungsplan Langwied Nr. 142

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

b) weiteres Verfahren

---

**öffentlich**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 142, Langwied, fand in der Zeit vom 30.12.1999 bis einschl. 31.01.2000 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.1999 unterrichtet und hatten bis 31.01.2000 Gelegenheit zur Äußerung.

Folgende Anregungen sind eingegangen:

**Regierung von Oberbayern - Schreiben vom 10.01.2000**

Nachdem das Planungsgebiet einheimischen Betrieben mit dringendem Bedarf dient, werden keine Bedenken vorgetragen.

Die Empfehlung, die Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitungen immissionschutzfachlich prüfen zu lassen, ist bereits erfüllt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss festzustellen, dass die immissionsschutzfachliche Überprüfung bereits vorgenommen wurde. Auf die Behandlung der Anregungen in der TA-Sitzung am 09.11.1999, lfd.-Nr. 07 wird verwiesen.*

**Landratsamt Ebersberg – Schreiben 03.02.2000**

A) Baufachliche Stellungnahme

Mit der Planung einschl. der Erweiterung nach Süden besteht Einverständnis. Die reduzierte Erschließung sowie die östliche Aufweitung der Grünfläche stelle eine deutliche Verbesserung der orts- und landschaftsplanerischen Situation und eine Verringerung der versiegelten Flächen dar.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ist die durch eine von der städtischen Kläranlage ausgehende Geruchsbelästigung durch die bisherigen Festsetzungen (nur an den der Hauptwindrichtung abgekehrten Seiten) nicht gelöst. So könnten Wohnungen und Büros im Abstand von ca. 50 m zur Kläranlage errichtet werden.

Die Bauräume 1 – 6 liegen nicht mehr in der Hauptwindrichtung. In diesem Bereich sind bereits jetzt Wohnungen und Büros vorhanden.

Im Bauraum 8 steht ein genehmigtes Wohnhaus, das direkt in der Hauptwindrichtung liegt. Im Bauraum 8.1 sind Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zulässig, so dass hier eine Baugenehmigung erforderlich wird. In der Genehmigung können entsprechende Auflagen formuliert werden. In den Bauräumen 9 und 9.1 sind keinerlei Wohnungen zugelassen.

Es ist also ausschließlich im Bauraum 7 möglich, eine Wohnung sehr nahe an der Kläranlage zu errichten.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, Wohnungen nur im Norden*

*des Bauraumes 7 zuzulassen.*

Anders als Wohnungen sind Büros nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt. Die Lüftung kann so organisiert werden, dass Geruchsbelästigungen während der Zeit des Aufenthaltes auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Im übrigen muss den Bauherrn die Nähe der Kläranlage bekannt sein, so dass es ihnen möglich ist, die Büros relativ weit weg von der Kläranlage zu errichten. Einen entsprechenden Hinweis enthält der Bebauungsplan bereits.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, aus vorgenannten Gründen auf eine Festsetzung zu verzichten.*

### C) Naturschutzfachliche Stellungnahme

Im Grundsatz besteht mit der Planung Einverständnis.

1)

Es wird empfohlen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits jetzt anzuwenden. Dazu ist der zu erwartende Eingriff zu bilanzieren und der Ausgleich darzustellen. Erfolgt dies nicht, ist aufzuzeigen, wie den Belangen von Natur und Landschaft auf andere Weise Rechnung getragen wird. Die Untere Naturschutzbehörde stellt klar, dass sie die Sichtschneise nicht als Ausgleichsfläche anerkennt, weil dort der von KBM Matiaske vorgeschlagene Skulpturenpark ermöglicht wird.

Ebenso werden nur die Teilflächen der Ortsrandeingrünung als Ausgleich anerkannt, die über eine Breite von 5 m hinausgehen.

Die Untere Naturschutzbehörde ermittelte zum Bebauungsplanentwurf vom August 1999 einen Ausgleichsbedarf von 6.000 qm. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde dabei von folgenden Faktoren ausgegangen:

Die vorhandene Bebauung wurde zur Eingriffsfläche hinzugerechnet.

Ebenso wurden die Flächen der Ortsrandeingrünung und die Grünfläche der Eingriffsfläche hinzugerechnet.

Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung)

Typ A (hoher Versiegelungsgrad mit einer GRZ von >0,35)

Ausgleichsfaktor 0,5 bei einem Spielraum von 0,3 – 0,6

Nicht berücksichtigt ist die Erweiterung des Plangebietes nach Süden um die Grundstücke Gebhard und Honauer. Das Landratsamt rechnet nun mit einer Ausgleichsfläche von ca. 10.000 qm.

Hierzu wurde von der Verwaltung auf folgendes hingewiesen:

#### Ermittlung der Eingriffsfläche

Die vorhandene Bebauung ist nicht zur Eingriffsfläche hinzuzurechnen, da nach § 1 a Abs. 5 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unklar ist, ob die Ortsrandeingrünung und die Grünfläche als Eingriffsflächen zu werten sind.

#### Berechnung der GRZ und Feststellung der Eingriffsschwere

Es ist richtig, dass die GRZ bezogen auf das gesamte Plangebiet, jedoch ohne Berücksichtigung der Grünfläche, über 0,35 liegt.

Die GRZ wurde aber nur aus den Eingriffsflächen i.S. § 1 a Abs. 5 Satz 4 BauGB berechnet. Im Bereich der Eingriffsfläche (Neuausweisungen) liegt die GRZ mit 0,34 unter 0,35 liegt.

Somit ist der Typ B der Matrix (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) zugrunde

zulegen, die einen Ausgleichsfaktor von 0,2-0,5 vorsieht.

#### Gründe für eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors (Vermeidungsmaßnahmen)

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Erhalt schutzwürdiger Bäume

Pflanzbindungen auf den Grundstücken,

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Zaunsockel)

Festsetzungen über die Vermeidung von Versiegelungen,

Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken,

Festsetzung einer Fläche für die Regenwasserversickerung,

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdbewegungen und Oberflächenveränderungen

Vermeidung von Nährstoffeinträgen in die Grünfläche (extensive Wiese)

Erhalt der Luftaustauschbahnen

Gebüschgruppen zur Strukturierung des Grünfläche

Erhaltung von Sichtbeziehungen

Die Anlegung einer Obstwiese im Bereich der Grünfläche wurde im Interesse einer ungestörten Sichtbeziehung nicht festgesetzt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der gegebenen Situation nicht vorstellbar.

Aufgrund dieser Vermeidungsmaßnahmen ist ein niedrigerer als der vom Landratsamt angenommene Ausgleichsfaktor von 0,5, gerechtfertigt.

#### Nichtanerkennung der Fläche des Skulpturenparks

Die Anlage einer Obstwiese ist wegen des vom KBM gewünschten Skulpturenpark und der vorhandenen Hochspannungsleitungen nicht möglich. Dafür sind aber Busch- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Das jetzt intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche wird in eine extensive Wiese umgewandelt. Geplant ist eine Aushagerung durch mehrmalige Mahd und Verzicht auf Düngung. Nach der Aushagerung sollen Heublumen aus einer extensiv genutzten Wiese angesiedelt werden. Damit soll auch eine Biotopverpflanzung (Eier und Puppen von Insekten) einhergehen.

Mit den Maßnahmen wird eine erhebliche ökologische Aufwertung der Fläche, auch ohne die Anlage einer Obstwiese, erreicht und ohne den landesplanerisch geforderten Durchblick zu schmälern.

Auf die fachliche Stellungnahme, die eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Entwurf vom August 1999 erkennt, wird verwiesen.

Durch den vom KBM angeregten Skulpturenpark wird die ökologische Wertigkeit der geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Nichtanerkennung ist daher nicht gerechtfertigt.

#### Nichtanerkennung von Ortsrandeingrünungen bis zu 5 m Tiefe

Mit Schreiben vom 07.10.99 stellt die Untere Naturschutzbehörde fest, dass die Ortsrandeingrünung von großer Wichtigkeit sei und fordert deshalb Festsetzungen, wie z.B. nur heimische Gehölze, keine Nadelgehölze, mind. 2-reihige Vorpflanzungen. Der Technische Ausschuss hat diese Forderungen anerkannt und den Bebauungsplan so geändert.

Nunmehr erkennt die Untere Naturschutzbehörde diese von ihr geforderten Ortsrandeingrünungen nicht Ausgleichsflächen an. Das Verhalten der Untere Naturschutzbehörde ist insoweit nicht einsichtig.

#### Berechnung der Ausgleichsflächen

Die Eingriffsfläche beträgt ohne die bestehende Bebauung, die Ortsrandeingrünung und die Grünfläche, aber einschl. Gebhard und Honauer ca. 15.100 qm. Bei einem angenommenen Ausgleichsfaktor von 0,3 ergibt dies eine notwendige Ausgleichsfläche von ca. 4.500 qm.

Die Grünfläche mit ca. 730 qm, die Ortsränder und das Straßenbegleitgrün ergeben eine Fläche von ca. 4.000 qm, so dass bei dieser Berechnung noch ca. 4.500 qm Ausgleichsfläche fehlen.

#### Naturfördernde Maßnahmen

Die Stadt hat in den letzten Jahren erhebliche freiwillige naturfördernde Leistungen erbracht.

Dies sind z. B.

aldpflanzungen Regenwasserbeseitigung in Bäche Ausgleichzahlungen an Landwirte

Museum für Wald und Umwelt

Rückbau und Entsiegelung von Verkehrsflächen

Die Stadt ist Mitglied bei der ARGE WMS – Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgungen Münchener Schotterebene –, deren Ziel es ist „die Interessen zum Schutz und zur Nutzung des Trinkwassers der beteiligten WVU im Großraum der Münchener Schotterebene zu fördern ....“. Außerdem ist die Schadstoffreduzierung und der Trinkwasserschutz Ziel der ARGE – WMS.

Als Mitglied der ARGE beteiligt sich die Stadt am Projekt zur Entwicklung von Grundlagen für die grundwasserschonende Forstwirtschaft.

Ein städtisches Grundstück bei Hörmannsdorf wurde dem Bund Naturschutz für die Pflanzung von 50 Linden zur Verfügung gestellt.

Zum Schutz der Moorwiese zwischen Seeweberweiher und Langweiher wurde ein Steg errichtet, der demnächst noch verlängert werden soll.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors gerechtfertigt ist. Nachdem die Handhabung der neuen Vorschriften noch nicht geläufig ist und noch Unklarheiten über die fachliche Einordnung der verschiedenen Maßnahmen besteht, empfiehlt sie daher die Einschaltung des Büros ÖKO-PLAN als Berater.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und das Büro ÖKO-PLAN hierfür als Berater zur Prüfung der Ausgleichsforderungen zu engagieren. Die Kosten hierfür sind von den Bauwerbern zu tragen.*

2)

Die Untere Naturschutzbehörde wertet die Ergänzung des Straßenbegleitgrüns als besonders wichtig. Da die Bankette wegen der dort befindlichen Leitungen nicht bepflanzt werden können wird vorgeschlagen, die Bauräume entsprechend weit von der Straße abzurücken.

Empfehlung der Verwaltung

Die Umsetzung des Vorschlags erfordert entweder eine Verkleinerung der Bauräume oder ein Hinausschieben in die freie Landschaft.

Beide Möglichkeiten sind daher nicht umsetzbar.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Ausgleichsflächen sollte auch vom Landschaftsplaner untersucht werden, in welcher Weise die von der Untere Naturschutzbehörde gewünschte Wirkung erreicht werden kann.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen einer Verkleinerung der Bauräume nicht zuzustimmen. Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Büro Ökoplan zu beauftragen, im Zusammenhang mit der Überprüfung der Ausgleichsflächen zu*

*untersuchen, in welcher Weise die von der Unteren Naturschutzbehörde gewünschte Wirkung erreicht wird.*

3)

Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Prüfung, ob die Erschließungsstraße unbedingt notwendig wird.

Empfehlung der Verwaltung

Jedes Baugrundstück muss an einer öffentlichen Straße liegen. Hinterliegergrundstücke ohne Anschluss an eine öffentliche Straße sind ausschließlich für Wohnungen und auch da nur in einer begrenzten Tiefe erlaubt. Ebenso muß die Zugänglichkeit für die Feuerwehr gegeben sein.

Unabhängig davon wird derzeit noch der Vorschlag der Untere Naturschutzbehörde zusammen mit der Kreisbrandbehörde geprüft. Das Ergebnis wird in der nächsten Sitzung vorliegen.

### **Amt für Landwirtschaft und Ernährung – Schreiben vom 08.02.2000**

Es wird gefordert, auf eine Bepflanzung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin völlig zu verzichten oder zumindest auf ein Minimum zu beschränken und einen Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Empfehlung der Verwaltung:

Dieser Einwand wird erstmals vorgetragen.

Der völlige Verzicht auf eine Ortsrandeingrünung ist orts- und landschaftsplanerisch nicht vertretbar. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes wird verwiesen.

Der Bebauungsplan sieht Abstände unter 4 m vor. Art. 47 Abs. 1 AGBGB sieht einen Mindestabstand von 2 m für Bäume, Sträucher und Hecken vor, die über 2 m hoch sind. Nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB ist zwar zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von 4 m einzuhalten, dies gilt gem. Art. 50 Abs. 2 AGBGB nicht für Stein- und Kernobst.

Nach den Festsetzungen ist im gesamten Bebauungsplangebiet die Pflanzung von Stein- und Kernobstbäumen zulässig. Somit kann der Mindestgrenzabstand nach Art. 47 Abs. 1 AGBGB eingehalten werden.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen, dem Vorschlag nicht näher zu treten.*

### **Bayerischer Bauernverband – Schreiben vom 18.11.1999**

Diese Stellungnahme zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist erst nach der Behandlung der Anregungen in der TA-Sitzung am 09.11.1999 eingetroffen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Stellungnahme eingegangen. Es wird behauptet, dass im Plangebiet Regenwasser nicht versickern kann. Aus diesem Grund müsse gewährleistet werden, dass es beim Ablauf von Regenwasser zu keiner Bewirtschaftungerschwernis kommen kann. Die Einleitung des Regenwassers müsse zeitlich verzögert erfolgen.

Anmerkung der Verwaltung:

Durch Gutachten ist festgestellt worden, dass die Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers möglich ist. Die Einleitung des Regenwassers in die Ebrach ist nicht beabsichtigt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Schreiben als erledigt zu betrachten, da es von falschen Voraussetzungen ausgeht.*

■■■■■■■■■■ – Schreiben vom 14.01.2000

■■■■■■■■■■ wendet folgendes ein:

- 1) Zufahrt zum Wohnhaus ist falsch eingezeichnet
- 2) Bäume am Straßenrand stellen eine Sichtbehinderung dar
- 3) einige Bäume sind im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen geplant
- 4) in der Grünfläche zum Nachbarn Panzer ist ein Baum festgesetzt, dem er nicht zustimmt
- 5) er ist nicht bereit, Kosten für die auf seinem Grundstück festgesetzten Baumpflanzungen zu tragen

zu 1)

Die eingezeichnete Zufahrt ist eine Planung für den Fall, dass die nach dem Bebauungsplan mögliche Bebauung erfolgt. Für die vorhandene Zufahrt gilt Bestandsschutz bis zur Umsetzung der Bebauungsplanung.

zu 2)

Bäume mit hohem Astansatz sind im Bereich von Sichtdreiecken zulässig, da die Sichtbeeinträchtigung relativ gering ist.

zu 3)

Bei der Festsetzung von Bäumen ist der Standort nicht genau fixiert. Eine geringfügige Verschiebung die aufgrund solcher örtlicher Gegebenheiten notwendig wird, ist zulässig.

zu 4)

Der festgesetzte Baum ist für eine Ortsrandeingrünung nötig. eine Beeinträchtigung durch den festgesetzten Baum ist nicht ersichtlich.



zu 5)

Die Pflanzungen werden erst im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Bebauungsplanung auf es einem Grundstück notwendig. Aufwendungen zum jetzigen Zeitpunkt sind deshalb nicht erforderlich.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen, den Bebauungsplan unter Hinweis auf die verstehenden Ausführungen nicht zu ändern.*

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes FINr. 2747/1, Gmkg. Oberndorf,**

beabsichtigt die Verschwenkung des südlichen Gebäudeteils zum Hof hin, damit die Anlieferung reibungsloser ablaufen kann. Das Kreisbauamt lehnt dies klar ab. Es wurde folgender Kompromiss erzielt:

Der Bauraum wird im östlichen Teil nach Süden verlagert um eine lange durchgehende Gebäudewand zu vermeiden. Die Baukörpertiefe wird von bisher 15 auf 17 m vergrößert. Die max. Wandhöhe für den südlichen Teil mit einer Länge von 14 m auf max. 4,20 m festgelegt.

Nachdem dadurch die Grundzüge der Planung nicht verletzt sind, wurde die beantragte Änderung im laufenden Verfahren nachgeschoben.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange haben hierzu keine Einwände vorgebracht.

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 11.02.2000 einen Planentwurf übermittelt und unter der Voraussetzung zugestimmt, dass diese Planung hinsichtlich seiner Abmessungen verwirklicht werden kann. Dies wurde von Herrn Architekt Mayer bestätigt.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen, dem Antrag stattzugeben.*

**Antrag auf Änderung der Wandhöhe**

Im nördlichen Bereich des Bauraumes Nr. 7 ist lediglich eine Wandhöhe von 5 m vorgesehen. Für alle übrigen Bauräume beträgt die Wandhöhe 6,30 m. beantragt nun die Anhebung der Wandhöhe auf ebenfalls 6,30 m.

Nachdem das Kreisbauamt dem Antrag aus baufachlicher Sicht zustimmte, wurde auch dieser Antrag ins laufende Verfahren eingebracht.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen, dem Antrag stattzugeben.*

Lfd.-Nr. 13

Klosterbauhof GmbH;  
Vorbescheid zur Revitalisierung des ehemaligen Kuhstallgebäudes des Klosterbauhofes  
FINr.50/45, 50/47, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Bei diesem Tagesordnungspunkt waren Herr Bonetsmüller und Herr Landrat Vollhardt anwesend.

Stadtbaumeister Wiedeck informierte den Ausschuss darüber, dass der Umbau des Kuhstallgebäudes wie folgt vorgesehen sei:

Im EG bleibt das Gewölbe mit seinen Stützen weitgehend erhalten. Im OG werden zusätzliche Stützen für das Dachgeschoß eingebaut. Im Süden des Dachgeschoßes entsteht eine weitere Ebene und im Norden eine Galerie. Dadurch bekommt das Gebäude ein zusätzliches Geschoß und ist II + DG.

Die Erschließung der einzelnen Geschosse erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, welches im Bereich der geplanten Passage vorgesehen ist und zusätzlich mit einem Personenlift ausgestattet wird. Im Norden des Gebäudes gibt es noch zwei Galerietreppen und im nordwestlichen Gebäudeeck eine Fluchttreppe. Die im südlichen Teil befindlichen Räumlichkeiten im 1.OG werden durch eine neu angeordnete Verbindungsbrücke erschlossen. Die Belichtung der Räumlichkeiten im 1. OG und DG erfolgt mittels Dachgauben sowie zusätzlich im DG durch Firstoberlichten.

Die Nutzung (Ideen) ist wie folgt geplant:

#### Erdgeschoß

- großflächiger Einzelhandel,
- kleinflächiger Einzelhandel,
- Büro- und Verwaltungsräume
- Tanzcafe,
- Hotel,
- Fitneßcenter
- Arztpraxen, Apotheke
- Bank
- Heilpädagogischer Kindergarten und Frühförderstelle des Betreuungszentrums Steinhöring
- Innenhof: Verkaufsstände, Freiflächenbestuhlung

#### 1. Obergeschoß

- Stadtsaal
- Kino
- ansonsten Nutzung wie EG

#### Dachgeschoß

- Nutzung wie z.B. EG und OG. einschl. Wohnen

Die Zu- und Abfahrt zum gegenständlichen Objekt und zur Sockelgarage erfolgt nur über die Dr.-Wintrich-Straße und über die bestehende Zu- und Abfahrt des Grundstückes FINr. 50/28. Da die Akzeptanz der Nutzung im Klosterbauhof von einer guten Erreichbarkeit abhängt, werden vom Verkehrsplanungsbüro Billinger in Kürze Vorschläge gemacht, wie die Einfahrt in der Dr.-Wintrich-Straße an dieser Stelle verbessert werden kann. Zwischen dem Kuhstall und dem Erweiterungsbau des Landratsamtes soll ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Eine Abfahrt nach Nordosten zur B 304 hin mit Pkw über ein Privatgrundstück und den Klosterbauhof wird derzeit von Eigentümern dieser Grundstücke noch toleriert. Zu mehr sind die Eigentümer dieser Grundstücke derzeit nicht bereit. Auch eine Geh- und Radwege-Verbindung über ein Privatgrundstück wird vom Eigentümer geduldet. Der Antragsteller ist nicht Eigentümer der Grundstücke.

Ein neuer Hausanschluss für Kanal und Wasser ist erforderlich.

Die Erschließungsflächen (Wendeplatz) liegen auf dem Nachbargrundstück. Ein Erschließungs-vertrag und die Zustimmung der Nachbarn ist notwendig.

Im Bereich der FINr. 712 und auf einer weiteren Teilfläche der FINr. 50/43 soll in Verbindung mit der Erweiterung des bestehenden Landratsamtes eine Unterflur/Sockelgarage errichtet werden. Die Einfahrtsebene dieser Sockelgarage befindet sich auf dem EG-Niveau des

Kuhstallgebäudes. Die Ein- und Ausfahrt in die Sockelgarage erfolgt getrennt von der darunterliegenden Tiefgarage des Landratsamtes.

Zum gegenständlichen Projekt sollen im Bereich der FINr. 50/43 (im Eigentum des Landkreises Ebersberg befindlich) 23 Stellplätze, zuzüglich 48 Stellplätze in der Sockelgarage, also insgesamt 71 errichtet werden.

Ein Stellplatznachweis ist derzeit nicht möglich. Es wird versucht mit den vorhandenen Stellplätzen die Nutzung zu decken (Doppelnutzung tags/nachts nötig).

Die Grundstücke liegen im Bereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 88 (Innenstadt).

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass der vorliegende Antrag auf Vorbescheid im Grundsatz dem Bebauungsplan entspricht.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die notwendigen Befreiung wie folgt:

- a) Nutzungskonzept, da laut Bebauungsplan das Gebäude kulturellen Zwecken dienen soll. Im Erdgeschoß sind als Ausnahme kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- b) zusätzliches Geschoß
- c) oberirdische Stellplätze
- d) Überschreitung der Baugrenzen durch geplante Sockelgarage
- e) Reduzierung der Grünfläche im Norden
- f) Reduzierung der Baumpflanzung

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass laut Aussage der Juristen im Landratsamt Befreiungen erteilt werden können. Falls sich der Ausschuss dennoch für eine Änderung des Bebauungsplanes entscheidet, sollte vom Ausschuss bedacht werden, dass dieses Verfahren eine Menge Zeit kostet.

Er wies darauf hin, dass für den Abbruch des Gewölbes und für die Errichtung der Treppenhäuser, für die Umgestaltung der Fassaden und für die Anordnung von Dachgauben sowie Firstoberlichtern die Erlaubnis des Denkmalschutzes erforderlich sei.

Er begrüßte das Konzept und empfahl dem Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid und dem Konzept unter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter der Bedingung zuzustimmen, dass die verkehrsmäßige Erschließung planlich gelöst und vertraglich gesichert wird sowie die Stellplatzausweisung den Anforderungen entspricht.

Auf Anfrage informierte er den Ausschuss über die Ideen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der Einfahrt Minimal /Dr.-Wintrich-Straße, die vom Büro Billinger noch einmal überdacht werden müssen.

Vorgesehen ist die vorhandene Fußgängerampel an die Westseite der Einmündung „Minimal“ zu versetzen und die Anordnung einer zusätzlichen, abhängig geschalteten Fußgängerampel westlich der Einmündung Eichthalstraße. Dadurch können die Linksabbieger „Minimal“ ungehindert ausfahren und die Linksabbieger „Eichthalstraße“ in den Freiraum Dr.-Wintrich-Straße einfahren sowie die Fußgänger in Höhe Bahnhof und Eichthalstraße die Dr.-Wintrich-Straße queren.

Auf dem Landratsamtparkplatz gibt es statt Schrägparkern längs der südlichen Parkbucht nur noch Längsparker. Dadurch verbreitert sich die Mittelspur auf 2,50 m und die Rechtsabbieger „Minimal“ können ohne Probleme in Richtung Eichthalstraße fahren.

Auf Anfrage bestätigte Herr Bonetsmüller, dass entlang der Westseite des Kuhstalles ein Gehweg ohne Hochbord und in anderer Farbe als die übrige Verkehrsfläche entsteht.

Auf Anfrage berichtete Herr Bonetsmüller, dass die interessierten Einzelhändler vorrangig von einer ausreichenden Zahl vernünftig erreichbarer Parkplätze abhängig sind. Falls zur Verwirklichung des Nutzungskonzeptes mehr Stellplätze als bisher geplant notwendig wären,

müßten die zusätzlich notwendigen Stellplätze abgelöst oder in der näheren Umgebung angemietet werden.

Landrat Vollhardt meinte, dass Befreiungen erteilt werden können, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht verlassen werden.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen dem Antrag auf Vorbescheid unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 und unter der Bedingung zuzustimmen, dass die verkehrliche Erschließung planlich gelöst und vertraglich abgesichert sowie die Stellflächenausweisung den Anforderungen entspricht.*

Lfd.-Nr. 14

Landkreis Ebersberg;

Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des Landratsamtes Ebersberg mit Tiefgarage auf den Grundstücken FlNr. 712 und 50/43, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Zu diesem Tagesordnungspunkt waren Herr Landrat Vollhardt, Stellv. Kreisbaumeister Kreuzeder und Herr Architekt Holzscheiter anwesend.

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte den Ausschuss an seine Sitzung vom 10.02.98, in der die Errichtung eines 3-geschossigen Kopfbaues an die Nordseite des Landratsamtes beraten und vom Ausschuss für Variante B die Zustimmung erteilt wurde. Hierfür liegt ein genehmigter Vorbescheid (09.11.98) vor.

Nun möchte der Antragsteller östlich und nördlich des bestehenden Landratsamtes und westlich des Kuhstalles einen Langbau errichten. Der Bürotrakt befindet sich im 1. und 2. OG. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über 3 Treppenhäuser. Der Bestand und der geplante Neubau sind auf Höhe des 2. OG mittels Verbindungssteg miteinander verbunden.

Darunter ist die Sockelgarage (Stellplätze für Kuhstall) mit einer Fläche von 60,00 m x 17,00 m und 48 Stellplätzen. Die TG für den Erweiterungsbau befindet sich eine Etage tiefer, darin können 44 Stellplätze untergebracht werden. Eine eigene Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage befindet sich im nördlichen Teil des Baukörpers.

Wie beim Kuhstall erfolgt die verkehrliche Erschließung des geplanten Neubaus nur von der Dr.-Wintrich-Straße aus (auf die Ausführungen unter Top 14 hierzu wird verwiesen).

Die Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 (Innenstadt).

Folgende Befreiungen sind notwendig:

- a) Überschreitung der Baugrenzen
- b) Reduzierung der Grünfläche
- c) Reduzierung der Baumpflanzung.

Auch in diesem Fall muss entschieden werden, ob der Bebauungsplan geändert wird oder Befreiungen erteilt werden. Zwischen Langbau und Kuhstall entstehen 10 m Abstand und nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen 5 m. Für den Bestand sind 76 und für den Langbau 42 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen werden für den Bestand 77 und für den Langbau in der TG 44 Stellplätze. Nachgewiesen werden also 121, erforderlich sind voraussichtlich 118 Stellplätze. Genau wie beim Kuhstall muss auch beim Langbau die verkehrliche Erschließung planlich und vertraglich gesichert werden.

Landrat Vollhardt wies darauf hin, dass nach Errichtung des geplanten Langbaues alle Abteilungen (mit Ausnahme Zulassungsstelle und Jugendamt) des Landratsamtes an einem zentralen Punkt untergebracht wären. Er sicherte dem Ausschuss zu, dass der Landkreis die Errichtung des Kopfbaues aufgeben werde und auch den Vorbescheid vom 09.11.98 zurücknehmen werde.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde darauf bestanden, dass der von Landrat Vollhardt vorgeschlagene Baurechtsverzicht verbindlich gesichert wird.

Auf Anfrage erklärte Herr Landrat Vollhardt, dass er prüfen lassen wird, ob ein Verzicht auf den verschmälerten Teil an der Nordseite des Langbaues möglich ist.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Auffassung vertreten, dass es besser wäre den Baukörper im südlichen Teil etwas nach Osten zu verschwenken und im Norden zu verkürzen

*Mit 8 : 1 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss eine Verschwenkung des Baukörpers ab.*

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 6 : 3 Stimmen dem Antrag auf Vorbescheid unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 und unter der Bedingung zuzustimmen, dass die verkehrliche Erschließung planlich gelöst und vertraglich gesichert wird. Außerdem muss der Antragsteller auf die Verwirklichung des lt. Vorbescheid vom 09.11.98 möglichen Vorhabens verbindlich verzichten.*

Lfd.-Nr. 15

Erweiterung des Wohnteiles am bestehenden Anwesen FINr. 485, Gmkg. Ebersberg, an der Abt-Häfele-Straße 49

---

**öffentlich**

Die Antragsteller planen den Abbruch des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Mittelteils und die Erweiterung des Wohnteiles.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Neubau erfolgt profilgleich.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass im Bereich der südlichen Dachhälfte 3 Gauben geplant seien. Er war der Ansicht, dass auf Bauernhäusern keine Dachgauben üblich seien. Er schlug vor, den KBM entscheiden zu lassen, ob der Antragsteller seine Dachgauben errichten darf.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, über die Errichtung der Dachgauben zu entscheiden.*

Bürgermeister Brilmayer war beim nächsten Tagesordnungspunkt vorübergehend abwesend. 2. Bgm. Anhalt übernahm die Sitzungsleitung.

Lfd.-Nr. 16

██████████  
Ersatzbau für den Wohnteil eines Bauernhofes auf dem Grundstück FINr. 2404, Gmkg. Ebersberg, Hinteregglburg

---

**öffentlich**

Der bestehende Wohnteil soll abgebrochen werden und dafür an gleicher Stelle ein Neubau entstehen. Der Neubau soll profilgleich an den Bestand angebaut werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zulässig.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass der ländliche Charakter des Anwesens erhalten werden könne, wenn auf die Holzverschalung im Dachgeschoß verzichtet wird. Des weiteren sollte im Bereich der Südfassade nur ein Krakbalkon aus Holz entstehen.

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurde die Ansicht vertreten, dass ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen in diesem Bereich leichter wäre, wenn der geplante Neubau mit seinem Nordosteck nicht unmittelbar an der Straße stünde. Es wurde deshalb angeregt, dass der Antragsteller mit seinem Nachbarn reden sollte, ob es nicht möglich ist die Straße um 1 m in diesem Bereich nach Osten zu verschieben.

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

Lfd.-Nr. 17

██████████  
Voranfrage zur Erweiterung des Betriebsgebäudes Halbing 1, FINr. 2983, 2985, Gmkg. Oberndorf  
hier: Änderung der Gebäudegröße

---

**öffentlich**

In der TA-Sitzung am 15.12.98, Top 5, wurde gleichzeitig mit dem Tekturplan für das Wohnhaus ein Betriebsgebäude (Ost-West) mit einer Länge von 40,60 m behandelt. Die abgewinkelte Abbundhalle (Nord-Süd) war 30 m lang und 18 m breit. Die Gesamtlänge des Gebäudes betrug damit 53,10 m. Diese Länge wurde vom Technischen Ausschuss abgelehnt.

Die am 01.02.99 geführte Besprechung mit dem Landratsamt ergab, dass eine Gesamtlänge (Ostwest) von 39 m und eine dazu im rechten Winkel abstehende Abbundhalle tolerierbar wäre.

In der TA-Sitzung am 23.03.99 wurde gleichzeitig mit dem Tekturplan für das Wohnhaus ein Betriebsgebäude mit einer Gebäudelänge von insgesamt 26 m behandelt und befürwortet. Die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 15.07.99.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass der Antragssteller nun eine Gesamtlänge von 48,50 m beantragt, also um 4,60 m weniger als früher. Bei dieser Länge kann er seinen Betrieb noch aufrecht erhalten und sein Programm durchziehen. Des weiteren bittet der Antragsteller um Auskunft, ob dieses Gebäude (Ost-West) einen durchlaufenden First haben sollte oder es durch einen Giebel unterbrochen werden sollte.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass es besser wäre, wenn der Frist des Gebäudes (Ost-West) durchlaufen würde.

Er machte darauf aufmerksam, dass es in den umliegenden Ortschaften, wie Motzenberg, Mailing, Siegersdorf und Neuhausen ähnlich Lange Baukörper gebe. In Motzenberg gibt es

Gebäude mit der Länge von 35 m bis 48 m und in Siegersdorf mit einer Länge bis zu 43 m. In Mailing ist das längste Gebäude 44 m und in den Neuhausen sogar 64 m.

Abschließend meinte er, dass die vom Antragsteller beantragte Gebäudelänge von 48,50 m denkbar sei. Jedoch sollten die Fassaden des Wohnhauses und des Betriebsgebäude (Ost-West) unterschiedlich gestaltet werden, um dadurch eine optische Reduzierung der Länge zu erhalten. Auch sollte der First des Nord-Süd-Flügels um mind. 50 cm niedriger sein als der Hauptfirst.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Zustimmung zur beantragten Gebäudelänge von 48,50 m in Aussicht zu stellen. Die von Stadtbaumeister Wiedeck angesprochenen Punkte (Fassadengestaltung und First des Nord-Süd-Flügels) sind bei der Eingabeplanung zu berücksichtigen.*

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.30 Uhr

Ebersberg, den 06.03.2000

1. Bgm. Brilmayer  
Sitzungleiter

Prigo  
Schriftführerin