

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 12.12.2000

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried.


Als Zuhörer nahmen stellv. Bgmin. Anhalt, StRin Hülser und StR Abinger teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

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

Lfd.-Nr. 01

-  a) Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke FINr. 804 und 725, GmkG. Ebersberg, an der Dr. Wintrich-Str.
b) Antrag auf Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
-

öffentlich

Die Nachfolgenutzung wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.01.2000 behandelt. Auf der Grundlage des damals anerkannten Bebauungsvorschlages des Architekturbüros Fink i.d.F.v. 17.01.2000 ist nun die Errichtung einer Wohnanlage vorgesehen, die aber keinen Supermarkt mehr vorsieht. Insgesamt sollen 8 Gebäude mit 69 Wohneinheiten erstellt werden. Davon sind 35 als Reihenhäuser und 34 als Wohnungen in den Gebäuden Nr. 02 und 03 geplant. Der Stellplatzschlüssel wurde mit 1,5 je Wohneinheit angenommen, so dass 103,5 Stellplätze erforderlich wären. In der Tiefgarage, die gegenüber der bisherigen Planung erweitert wurde, können 63 Stellplätze untergebracht werden, 46 Stellplätze sind oberirdisch entlang der Dr.-Wintrich-Straße, der Ringstraße und auch innerhalb der Wohnanlage nachgewiesen. Die Geschoßfläche verringert sich durch den Wegfall des Supermarktes von 8.279 qm auf 7.362 qm. Stadtbaumeister Wiedeck verwies auf die geringen Breiten der Reihenhäuser und machte darauf aufmerksam, dass sich dadurch die Zahl der Wohneinheiten und somit auch die erforderlichen Stellplätze erhöhen.

Nachdem das Einzelhandelsgeschäft im Untergeschoß nicht mehr ausgeführt werden soll, konnte die Höhe des Hauses 2 reduziert werden. Ebenso wurde die Höhe des Hauses 1 reduziert, um eine harmonische Abstufung der Bebauung zum westlichen Bestand hin zu gewährleisten. Bei Haus 7 wurden die Firsthöhen entsprechend dem ansteigenden Gelände gestaffelt, wodurch sich beim südlichsten Haus eine geringfügige Erhöhung gegenüber der Planung vom Januar 2000 ergibt.

Die Häuser 2, 6 und 8 konnten auf Grund der neuen künftigen Geländehöhen tiefergesetzt werden.

Aufgrund einer Dienstbarkeit für das südliche Nachbargrundstück FINr. 725/10 mussten die Gebäudekomplexe Nr. 5, 4, 3 und 2 um 2 m nach Norden verschoben werden. Dadurch ergibt sich aufgrund des Geländeverlaufes im nördlichen Bereich des Hauses 4 eine Verringerung der Firsthöhe.

Bei der anschließenden Beratung zeigte sich ein Teil der Mitglieder über den Entfall des Supermarktes enttäuscht. Insbesondere im Hinblick auf das zwischenzeitlich geschlossene Lebensmittelgeschäft in der Ladenzone in der Dr.-Wintrich-Straße und die damit schlechter gewordene Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Hupfauer Höhe wäre die Einrichtung eines Geschäftes hier dringend erforderlich.

Bürgermeister Brilmayer schloss nicht aus, dass die Eröffnung eines Supermarktes in diesem Gebiet erhebliche Probleme für die bereits bestehenden Läden an der Dr.-Wintrich-Straße bringen könnte. Mit Schließungen müsse dann gerechnet werden. Im Übrigen sei es unklar, ob überhaupt Interessenten für einen Supermarkt vorhanden seien. Diese Frage muss noch mit dem Antragsteller geklärt werden.

Auf Anfrage wurde klargestellt, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan nur dann möglich wird, wenn die Planung mit der Stadt abgestimmt ist. Sollte die Stadt gegen den Willen des Grundstückseigentümers einen Supermarkt festsetzen, ist dies nur über einen Bebauungsplan möglich. Dabei bleibt dann immer noch unklar, ob die Planung umgesetzt werden kann.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde auf den Baukörper des Hauses 3 an der Nordostecke des Grundstückes hingewiesen. Das Modell zeige deutlich, dass der Baukörper durchaus um mindestens 1 Geschoß erhöht werden könne.

Bürgermeister Brilmayer erinnerte an den Beschluss des TAs vom 18.01.2000, war aber der Auffassung, dass der Beschluss beim Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe geändert werden könne.

Stadtbaumeister Wiedeck verwies hinsichtlich der Häuser 4 und 5 entlang der Ringstraße auf den bereits vorhandenen Haustyp mit Laternengeschoß und war der Auffassung, dass dieser Haustyp fortgesetzt werden sollte.

Die innere Erschließungsstraße sollte als Einbahnstraße und als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert werden.

Der angewandte Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit erschien Stadtbaumeister Wiedeck zu gering.

Die Längsparkbuchten entlang der Dr.-Wintrich-Straße sollten verschwenkt entlang der Fahrbahn vor den Gehsteig angeordnet werden.

Nach eingehender Beratung beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, die vorgelegte Planung grundsätzlich anzuerkennen, wobei noch Überarbeitungen im Detail erforderlich werden. Der Stellplatzschlüssel ist auf 2,0 anzuheben.

Vor der Einleitung eines förmlichen Verfahrens sollte die Planung mit den im Landratsamt vereinigten Trägern öffentlicher Belange vorbesprochen werden. Dabei ist auch zu klären, ob Interessenten für einen Supermarkt vorhanden sind. Eine Entscheidung über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wird bis dahin zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 02

Vorbescheid zur Wohnbebauung Moosstefflfeld II, FINr. 628 /T und 632/2, Gmkg. Ebersberg, Moosstefflfeld

öffentlich

Der Technische Ausschuss wurde bereits in der TA-Sitzung am 14.11.2000 über den Inhalt des vor dem VG am 27. September 2000 geschlossenen Vergleichs informiert. Der Vergleich kann bis zum 31.12.2000 widerrufen werden.

Dem Vergleich entsprechend hat die Terrafinanz einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der ebenfalls bereits in der TA-Sitzung am 14.11.2000 behandelt wurde. Stadtbaumeister Wiedeck stellte fest, dass die beantragten Gebäude aus ortsplannerischen Gründen abzulehnen seien. Er schlug deshalb den Widerruf des Vergleichs, die Aufstellung eines Bebauungsplanes, den Erlass einer Veränderungssperre und die Ablehnung des Vorbescheidsantrages vor. Aufgrund verschiedener Fragen, traf der TA in seiner Sitzung am 14.11.2000 keine Entscheidung.

Die Fragen wurden zwischenzeitlich durch einen Rechtsanwalt geklärt. Danach ist die von StBM Wiedeck vorgeschlagene Vorgehensweise dann erforderlich, wenn die Stadt die mit dem Vorbescheid beantragte Bebauung so nicht für verträglich hält.

Im Laufe der Beratungen stellte der Technische Ausschuss nochmals fest, dass die geplanten Vorhaben nicht den ortsplannerischen Zielen der Stadt entsprechen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für die Grundstücke FINr. 626/9, 632/2 und Teilflächen der Grundstücke FINr. 40/8, 628, 629, 632/3 632/4, 637/13 und 723/3 der Gmkg. Ebersberg ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten.

Es ist beabsichtigt, den Bereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und das Maß der baulichen Nutzung i.S. von § 16 BauNVO festzusetzen. Aufgrund der städtebaulich besonders empfindlichen Ortsrandlage werden insbesondere Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen, die Baugestaltung und die Ortsrandeingrünung erforderlich. Da gegenwärtig auch die straßenmäßige Erschließung hinsichtlich der nordwestlich geplanten Baukörper zweifelhaft ist, bedarf es ferner der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen. Wegen eines in unmittelbarer Nähe gelegenen Biotops werden auch grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss zur Sicherung der Planung für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes die nachfolgende Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen:

Aufgrund der § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Ebersberg folgende

SATZUNG

über die

Veränderungssperre

für die Grundstücke FINr. 626/9 und 632/2 sowie Teilflächen der Grundstücke FINr. 40/8, 628, 629, 632/3, 632/4, 637/13 und 723/3 der Gmkg. Ebersberg, westlich des Grafinger Platzes bzw. Aiblinger Angers (Baugebiet Moosstefflfeld) sowie südlich und westlich der Moosstefflstraße

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 12. Dez. 2000 beschlossen, für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet westlich des Grafinger Platzes bzw. Aiblinger Angers (Baugebiet Moosstefffeld) sowie südlich und westlich der Moosstefflstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, M 1 : 1000, (Anlage 1 des öffentlichen Sitzungsprotokolls) und ist dort rot umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind
 - a) Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bislang ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung an den Anschlagtafeln in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Bekanntmachung, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit ein Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.
Die Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Ebersberg, den

1. Bürgermeister

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur verweigern, weil die tatbestandlichen Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Es ist zu befürchten, dass durch die Zulassung des Vorhabens die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Der Gestattung einer Ausnahme stehen daher überwiegende öffentliche Belange entgegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den anlässlich der mündlichen Verhandlung am 27. September 2000 vor dem VG München geschlossenen Vergleich wird widerrufen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das Architekturbüro Leitl, Poppe, Voigt mit der Bebauungsplanung zu beauftragen.

Lfd.-Nr.03

Einbau einer Einliegerwohnung in bestehendes Wohnhaus, FINr. 1426/22, Gmkg. Ebersberg, Sportparkstr. 26

öffentlich

Das Dachgeschoss des Reiheneckhauses soll ausgebaut werden, um eine zweite Wohnungseinheit einrichten zu können. Der Zugang zur zweiten Wohneinheit soll über eine Außentreppe an der Westseite des Gebäudes zu erreichen sein. Diese Außentreppe liegt außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes und macht eine Befreiung erforderlich.

Für den Dachgeschossausbau sind ein Zwerchgiebel nach Süden und zwei Dachgauben nach Norden geplant. Der Bebauungsplan enthält zu Dachgauben keinerlei Festsetzungen, so dass sie grundsätzlich zulässig sind.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für die Errichtung von Dachgauben auf einem Nachbargrundgebäude (Lex Rainer, Bauantragsverz.-Nr. 118/92) hat die Stadt eine Überprüfung zur Errichtung von Dachgauben für die Häuser Sportparkstraße 34 – 40 in Auftrag gegeben. Danach sollte nach Süden lediglich eine Dachgaube außermittig erstellt werden. Auch nach Norden wurde nur eine Dachgaube für verträglich angesehen. Die Situation des Baugrundstückes ist identisch mit

den untersuchten Grundstücken, so dass die Ergebnisse auch für diese Reihenhauszeile anwendbar sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Außentreppe nicht zu gewähren und den Bauantrag auch hinsichtlich der geplanten Dachgauben abzulehnen.

Eine Zustimmung zur Errichtung von Dachgauben auf der Grundlage der städtebaulichen Untersuchung vom Juli 1992 wird in Aussicht gestellt.

Lfd.-Nr. 04

Errichtung eines Wintergartens und eines Carports am Anwesen Abt-Häfele-Str. 31, FINr. 500/2, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Grundstück liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

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

Lfd.-Nr. 05

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1037/T, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg

öffentlich

Bei einer Ortseinsicht zusammen mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass das Baugrundstück im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch liegt.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit Ausnahme der überdimensionalen Garage in die Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Grenzgarage entspricht auch nicht Art. 7 Abs. 4 BayBO, so dass Abstandsflächen einzuhalten wären. Außerdem ist der Abstand zur öffentlichen Straße deutlich geringer als 5 m, was im Hinblick auf die sehr schmale einspurige Fahrbahn zu Problemen führen könnte.

Stadtbaumeister Wiedeck wies auch darauf hin, dass zwischen der Fahrbahn und der Grenze des Baugrundstückes ein schmaler Grundstücksstreifen liegt, der im Eigentum der Stadt steht. Die Zufahrt zur Garage ist nur über dieses städtische Grundstück möglich.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, den First der Garage nach Westen zu verschieben, um so dem Baukörper die ortsplanerisch nicht verträgliche Wuchtigkeit zu nehmen. Der Speicher über der Garage darf nicht als Wohnraum genutzt werden. Die Zufahrt über das städtische Grundstück sollte zur Klarstellung ausdrücklich erlaubt werden.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter der Bedingung zuzustimmen, dass die Garagenhöhe deutlich verringert wird, so dass zumindest die Vorgaben des Art. 7 Abs. 4 BayBO eingehalten werden. Der Abstand von der Garage zur öffentlichen Straße ist soweit zu erhöhen, dass im Zufahrtsbereich parkende Fahrzeuge den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindern.

Der Zufahrt über das städtische Grundstück wird zugestimmt.

Lfd.-Nr. 06

11. FNP-Änderung – Laufinger Allee Süd

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

öffentlich

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

Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 17.11.2000

Das Landratsamt weist erneut auf die bereits mit Schreiben vom 18.07.2000 vorgebrachten Bedenken hin und stellt nochmals klar, dass die beabsichtigte Bebauung eine Fehlentwicklung ist. Die Laufinger Allee sei eine stark exponiert liegende Außenbereichssiedlung, die sich spornartig in einen ökologisch sensiblen Talraum hinein schiebt, der sonst von jeglicher Bebauung frei sei. Aufgrund der steilaufragenden Hangsituation mit weit über 12 % Neigung träte eine zweite Hangbauungszeile deutlich über die bestehenden Häuser vor und verstärkte den landschaftlichen Eingriff erheblich. Eine weitere Verbauung der Hangbereich führe zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Erlebnis- und Erholungswertes. Auch müsse die Erschließungsstraße nach Osten zum Tal hin mit zwei Garagen überschritten werden, die aufgrund des starkgeneigten Geländes zweigeschossig in Erscheinung treten würden. Die geplante Verdichtung der vorhandenen Bebauung entspreche zwar dem Grundsatz der Schonung von Natur und Landschaft, treffe jedoch in diesem Fall nicht, weil dadurch eine bauliche Fehlentwicklung verstärkt und damit die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erhöht würde. Die geplante Flächennutzungsplanänderung widerspräche den grundsätzlichen Zielen des Regionalplans.

Die Stadt wird daher nochmals gebeten ernsthaft zu prüfen, ob hier nicht doch eine landschaftsverträglichere Lösung, z.B. durch eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude, möglich ist. Aufgrund der negativen Stellungnahme wurde die Angelegenheit am 06.12.2000 unter anderem auch mit dem zuständigen Juristen im Landratsamt besprochen. Dabei wurde der Stadt deutlich gemacht, dass aufgrund der gegebenen Situation eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten sei. Seitens des Landratsamtes wurde jedoch angeboten, die bereits im Schreiben erwähnten Anbauten wohlwollend zu beurteilen.

Im Hinblick auf die äußerst geringen Chancen eine Genehmigung zu erhalten, wurde dem TA die Einstellung des Verfahrens empfohlen.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgrund der sehr geringen Erfolgsaussichten einzustellen.

Lfd.-Nr. 07

Erschließung Gmaind;
Vergabe der abschließenden Straßenbauarbeiten

öffentlich

Die abschließenden Straßenarbeiten für die Erschließungsstraße „Gmaind“ stehen zur Vergabe an. Es sind dies die Ergänzung des Frostschutzunterbaues, Einbau des Bitubelages und der Straßenränder aus Rasengittersteinen. Nachdem die Firma Huber den Kanal verlegt hat, ist es aus Gründen der Gewährleistung sinnvoll, auch diese Arbeiten durch die Firma Huber ausführen zu lassen. Das Angebot mit DM 133.000,00 ist so preiswert, dass eine freihändige Vergabe möglich ist.

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass der Unterbau ver-
sehentlich ohne Auftrag bereits ausgeführt wurde.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag der Fa. Huber
aufgrund des günstigen Angebotes entsprechend dem Angebot vom 11.10.2000 zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 08

Klostersee;

Vergabe der Planungsaufträge

a) zur Feststellung der Ursachen der Gewässerbelastungen

b) für die Erstellung des Gewässerentwicklungsplanes und des Sanierungskonzeptes

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Ferienausschusses vom 14.08.2000
behandelt.

Zwischenzeitlich wurden in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt München Angebote
für die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes eingeholt.

Dabei wurde auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes ein Angebot für die Feststellung der
Ursachen der Gewässerbelastung von Herr Priv. Doz. Dr. Michael Becht vom Institut für
Geographie der Universität München eingeholt. Die Kosten belaufen sich dafür auf DM 55.450,00.

Auf der Grundlage der Ursachenfeststellung ist dann der Gewässerentwicklungsplan zu erstellen.
Hierfür liegt ein Angebot des Büros Blasy + Mader mit einem Bruttopreis von DM 62.620,76 vor. In
der Gewässerentwicklungsplanung werden neben der Verbesserung des Gewässerbettes selbst
und der Durchgängigkeit für Gewässertiere folgende Ziele angestrebt:

- a) Verringerung möglicher Einträge aus wasserbegleitenden Nutzflächen
- b) Abbau senkundärer Belastungserscheinungen im Gewässer (Verkrautung, Sauerstoffüber-
sättigung und -zehrung, Verschlammung, usw.)
- c) Stabilisierung der Ufer durch Bepflanzung, ggf. durch naturverträglichen Verbau
- d) Minderung des Unterhaltungsaufwandes
- e) Schaffung einer möglichst durchgängigen Biotopvernetzung am Gewässer

Nachdem der Klostersee als EG-Badegewässer ausgewiesen ist, hat der Gewässerentwicklungs-
plan schwerpunktmäßig die Aufgabe, die Badequalität des Klostersees zu sichern.

Der Gewässerentwicklungsplan wird deshalb auch ein Sanierungskonzept für den Klostersee wie
folgt enthalten:

- a) Zusammenstellung der Ursachen der Gewässerverunreinigung
- b) Vorschläge mit Alternativen und Kostenschätzung zur Sanierung der Wasserqualität mit
kombinierten Maßnahmenpaketen. Diese werden sich voraussichtlich über folgende Teil-
bereiche erstrecken:
 - Minimierung externer Nährstoff und bakterilogischer Verschmutzungsquellen wie z.B.:
 - Fischereiliche Nutzung des Sees mit Fütterung und Düngung
 - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Einzugsgebiet
 - Sanierung von Dungstätten und Hofabwasser im Einzugsgebiet
 - ungereinigte Einleitungen aus Verrohrungen, Anschlüssen an Kanalisation ,
 - Lachmövenkolonie und Wasservögel allgemein
 - Vorreinigung von Drainagewasser
 - Badenutzung

- Minimierung interner Nährstoff- und bakteriologischer Verschmutzungsquellen
 - Regulierung des Seebiozöten und Wassergüteverbesserung (z.B., über gezielte Bewirtschaftung des Fischbestandes);
 - Entschlammung
 - Schlammoxidation, Schlammbehandlung
 - Beeinflussung von Wasserqualität und Seeumwälzung
- Technische Maßnahmen
 - Durchströmte Bodenfilter als kleine Vorkläranlagen
 - Um-/Überleitung von Hochwasser

Es ist geplant, mit dem Projekt im Januar 2001 zu beginnen und etwa Ende Februar 2002 den Abschlussbericht mit dem Sanierungskonzept vorzulegen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass das Büro Blasy + Mader mit der Umweltverträglichkeitsprüfung für die Arbeiten im Zuge der Hochwasserfreilegung beauftragt wurde. Es bietet sich deshalb an, dieses Büro auch für die Erarbeitung des Gewässerentwicklungsplanes zu beauftragen. Aus diesem Grund wurde auf Einholung von Angeboten anderer Büros verzichtet. Im Hinblick auf die festgelegten Sätze der HOAI kann auch bei der nicht mit einer Reduzierung der Kosten gerechnet werden. Vielmehr erscheint im Hinblick auf die Arbeiten für die Umweltverträglichkeitsprüfung der Hochwasserfreilegung eher eine Kostenreduzierung gegenüber anderen Büros wahrscheinlich.

Auch hat das Büro Blasy + Mader bereits eine Vielzahl von Gewässerentwicklungsplänen erarbeitet.

Die Kosten von insgesamt knapp DM 110.000 zuzügl. MWSt sind bis maximal 50 % zuschussfähig. Eine Bezuschussung in dieser Höhe wurde bereits mündlich zugesagt.

Der Auftrag an die beiden Büros sollte deshalb unter der Bedingung, dass eine 50 %-iger Zuschuss gewährt wird, vergeben werden.

Bei der anschließenden Beratung schlug Stadtrat Berberich vor, nur das Angebot des Priv. Doz. Herrn Dr. Becht, das lediglich die Ursachenforschung enthält, zu beauftragen. Danach sollte der Technische Ausschuss vom Ergebnis unterrichtet werden um entscheiden zu können, ob die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes tatsächlich erforderlich wird.

Bürgermeister Brilmayer befürchtete, dass Voraussetzung für die Bezuschussung die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes ist und daher eine Teilmaßnahme nicht bezuschusst wird. Eine Prüfung sollte jedoch angestellt werden.

Auf Anfrage von Stadtrat Riedl berichtete Stadtbaumeister Wiedeck über das Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft zum „Plocher Energiesystem“.

Nach dem Fazit des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft konnte unabhängig von den derzeit nicht nachvollziehbaren Grundlagen und Wirkungsprinzipien des Plocher Energiesystems die erfolgreiche Anwendung des Verfahrens unter definierten Randbedingungen in keinem dem beim Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft bekannten Fall nachgewiesen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, einen Zuschussantrag für die Erarbeitung eines Gewässerentwicklungsplanes auf der Grundlage der vorliegenden Angebote des Priv. Doz. Herrn Dr. Michael Becht vom 18.09.2000 sowie des Büros Dr. Blasy + Mader vom 24.11.2000 zu stellen.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu prüfen, ob eine alleinige Vergabe der Ursachenermittlung Zuschuss unschädlich möglich ist. Für diesen Fall sollte nur der Auftrag an Priv. Doz. Herrn Dr. Michael Becht unter der Voraussetzung vergeben werden,

dass ein 50 %-iger Zuschuss gewährt wird. Sollte eine Bezuschussung nur dann möglich sein, wenn beide Aufträge gleichzeitig vergeben werden, wird dem Stadtrat dies unter der Bedingung empfohlen, dass ein 50 %-iger Zuschuss für die Erstellung des Gewässerentwicklungsplan zugesagt wird.

Lf d.-Nr. 09

Kanalerweiterung „Am Priel“
Erläuterung des Projekts

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technische Ausschuss über die bisher nicht angeschlossenen Anwesen im Bereich des Priels, der im Einzugsbereich des Klostersees liegt. Er hielt es im Hinblick auf die Probleme der Wasserqualität des Klostersees für sinnvoll, möglichst alle Anwesen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Bei der Verwirklichung des Projektes würden dann nur mehr die Anwesen Eggelsee 5 (Mankowski) und Eggelsee 6 (Stark) eine eigene Abwasserentsorgungsanlage verwenden. Herr Stark hat nach seiner Auskunft erst in diesem Jahr eine biologische Kläranlage zum Preis von ca. DM 30.000,00 einbauen lassen, so dass die Notwendigkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal nicht besteht.

Die Baukosten werden auf ca. DM 250.000,00 veranschlagt.

Auf Anfrage von Stadtrat Ostermaier erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass eine preisgünstigere Lösung, wie derzeit von der Gemeinde Steinhöring ausgeführt wird, geprüft werde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausschreibung des Projektes vorzubereiten und die Kosten hierfür in den Haushalt 2001 einzustellen.

Lfd.-Nr. 10

Vollzug der Straßenverkehrsordnung;
Lichtzeichenanlage an der St 2080 beim Modehaus Schug
hier: dauerhafte Einrichtung der Ampel

öffentlich

Mit Schreiben vom 16.11.2000 teilt das Landratsamt Ebersberg mit, dass der Testzeitraum für die Ampelanlage am 10.01.2001 ausläuft. Nach dem die Ampel von der Bevölkerung sehr gut angenommen wird, keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der B 304 beobachtet wurden und sich auch keine Unfälle im Ampelbereich ereigneten, erheben weder das Straßenbauamt München noch die Polizeiinspektion Ebersberg Einwendungen gegen eine dauerhafte Einrichtung. Wegen der bereits vorhandenen Druckknopfampel nördlich der Einmündung der Pfarrer-Bauer-Straße und Eberhardstraße sei die Ampel jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt der Ampel sind, wie bei der Besprechung am 03.03.2000 vereinbart, von der Stadt zu tragen.

Das Landratsamt bittet um Mitteilung, ob die Stadt die dauerhafte Einrichtung der Ampelanlage auf ihre Kosten wünscht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die dauerhafte Einrichtung der Fußgängerampel zu beantragen und die Kosten für die Errichtung entsprechend der Vereinbarung vom 03.03.2000 zu übernehmen.

Dabei wird davon ausgegangen die Stadt bei der genauen Standortbestimmung beteiligt wird und die derzeit fußgängerfreundlichen, kurzen Schaltzeiten beibehalten werden.

Lfd.-Nr. 11

Gewerbepark Ost;
hier: neuer Straßenname für das Baugebiet

öffentlich

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass für das neue Gewerbegebiet an der Ostseite der Schwabener Straße ein Straßenname in Kürze erforderlich ist.

Der Technische Ausschuss war sich einig, die Angelegenheit in der nächsten TA-Sitzung am 09.01.2001 zu behandeln.

Lfd.-Nr. 12

Ausgleichsbebauungsplan Au – Nr. 1

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

öffentlich

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden an der öffentlichen Auslegung beteiligt:

Landratsamt Ebersberg
Amt für Landwirtschaft und Ernährung
Forstamt Ebersberg
Gemeinde Steinhöring

Im Zuge des freiwilligen Landtauschs im Bereich von Siegersdorf hat die Stadt die Grundstücke FINr. 3193, 3194, 3200 und 3201 der Gmkg. Oberndorf, die nördlich von Au direkt an der Gemeindegrenze nach Steinhöring liegen, erhalten. Die Grundstücke weisen eine Gesamtfläche von 11.540 qm auf und sind als Ausgleichsflächen geeignet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Gewerbepark Ost hat der Stadtrat beschlossen, diese Grundstücke als Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. Nachdem nicht die gesamten Flächen als Ausgleich benötigt werden, wird die Restfläche in das Ökokonto eingebracht. Es verzinst sich so mit jährlich 3 % der Fläche ab der Fertigstellung der Aufwertungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen wurden vom Büro Ökoplan erarbeitet und im Ausgleichsbebauungsplan - Au - Nr. 1 festgelegt. Dieser Ausgleichsbebauungsplan durchläuft das gleiche Verfahren wie ein Bebauungsplan für die Errichtung von Bauten. Der Ferienausschuss hat in seiner Sitzung am 14.08.2000, lfd.-Nr. 09, diese Planung gebilligt. Daraufhin wurde der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. In diesem Zusammenhang wurden auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet.

Bayerisches Forstamt, Anzing – Schreiben vom 11.09.2000

Nachdem das Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße relativ nahe an den Waldrand heranrückt, ist das Bayerische Forstamt Anzing der Ansicht, dass wenigstens eine der geplanten Ausgleichsflächen als Waldfläche im Sinne des Art. 2 BayWaldG gestaltet werden sollte. Hierfür würden sich besonders die Grundstücke FINr. 3200 und 3201, Gmkg. Oberndorf eignen. Verwaltungsmäßig würde es sich dabei um Wald handeln, der von der zuständigen Forststelle betreut würde. Die spätere forstfachliche Behandlung des Waldes würde kostenlos durch die Forstdienststelle weitergeführt.

In diesem Zusammenhang ist das **Schreiben des Landratsamtes vom 07.12.2000** von Bedeutung. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) teilt mit, dass bei einer Begehung im Spätherbst auf allen Ausgleichsflächen die geschützte Pflanzenart Trollius europaeus (Trollblume) festgestellt wurde. Dabei handle es sich um eine nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Pflanzenart, die zugleich in der roten Liste als gefährdete Blütenpflanze Bayern aufgeführt sei. Dieser kleine Reststandort sei der UNB bisher nicht bekannt gewesen und könne als kleine Sensation betrachtet werden. Mit der geplanten ökologischen Aufwertung der Grundstücke könne dieser bedrohten Art direkt geholfen werden, so dass mittelfristig von einer erheblichen Bestandsvermehrung ausgegangen werden könne.

Die UNB stellt klar, dass das beauftragte Planungsbüro im Zeitpunkt der Planung diesen Pflanzenbestand nicht feststellen konnte.

Die UNB hat diesen Vorschlag auch mit dem Bayerischen Forstamt Anzing besprochen, wobei das Forstamt erklärte, auf die von ihm geforderte Aufforstung zu verzichten. Dies bestätigte der Leiter des Bayerischen Forstamtes Anzing gegenüber der Stadt, bat aber, bei späteren Ausgleichsmaßnahmen die von ihm gewünschte Aufforstung zu berücksichtigen.

Der Vorschlag der UNB wurde auch mit Büro Ökoplan besprochen, das den Vorschlag der UNB unterstützte. Nach Aussagen des Büros Ökoplan sind die Kosten für die von der UNB vorgeschlagenen Maßnahmen nicht höher als das bisher vorgesehene Konzept. Voraussetzung für ein gutes Gedeihen der Trollblume sei eine Vernässung der Flächen, was durch die Öffnung vorhandener Drainagen und Anlegung von Gräben möglich wäre. Die UNB bestätigte auf Anfrage, dass die Vernässung der Wiesen keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben werde. Auch können bestehende Drainagen der Nachbargrundstücke an die künftigen offenen Gräben angeschlossen werden.

Für den Fall, dass der TA diese Änderung annimmt, ist eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht mehr erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ein vereinfachtes Änderungsverfahren wäre grundsätzlich erforderlich, nachdem jedoch die Stadt Eigentümerin und somit alleinige Betroffene der Änderung ist, erübrigt sich dies. Auch die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist nicht mehr erforderlich, da die von der Änderung betroffenen Träger die Änderung gefordert bzw. der Änderung zugestimmt haben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vom Landratsamt vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes.

Weiter beschloss der TA den geänderten Bebauungsplan samt Begründung als Satzung.

Lfd.-Nr. 13

Verschiedenes;

Bebauungsplan Nr. 143 – Gewerbepark Ost

öffentlich

Am 17.10.2000 befasste sich der Technische Ausschuss mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Dabei wurden die Einwände des Straßenbauamtes gegen die Verringerung der Anbauverbotszone, die sich auf die vorgesehene Ostumgehung von Ebersberg stützten, zurückgewiesen.

Der Forderung des Straßenbauamtes, den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die St 2080 zu verbreitern, ist der Technische Ausschuss nicht nachgekommen.

In der gleichen Sitzung fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss. Bei einer Besprechung mit dem Straßenbauamt am 07.11.2000 wurde die Angelegenheit nochmals eingehend erörtert. Das Straßenbauamt lehnte dabei die Festsetzung von Stellplätzen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone wegen einer möglichen Trassenführung einer evtl. Ostumgehung ab. Es stimmte jedoch einer befristeten Ausnahmegenehmigung innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone für solche Stellplätze zu, die zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen errichtet werden. Grundlage dieser Zustimmung war der zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegende Bauantrag des Autohauses Grill.

Das Landratsamt Ebersberg hat zwischenzeitlich bestätigt, dass die Baugenehmigung mit dem vom Straßenbauamt gewünschten Vorbehalt erteilt werden kann. Weiter ist geklärt, dass innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone tatsächlich nur solche Stellplätze errichtet werden, die für das Bauvorhaben selbst nicht erforderlich wären.

Somit könnte das geplante Bauvorhaben mit Zustimmung des Straßenbauamtes errichtet werden.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass dies eine Änderung des Bebauungsplanes erfordert, in der die Stellplätze innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone nicht mehr festgesetzt sind. Für die Änderung ist jedoch ein Verfahren nicht mehr erforderlich, nachdem einzig Betroffene hiervon das Straßenbauamt München und die Stadt als Grundeigentümer sind. Das Straßenbauamt ist nicht mehr formal zu beteiligen, nachdem dessen Forderung erfüllt wird.

Der Satzungsbeschluss wurde zwar bereits am 17.10.00 gefasst, bisher jedoch nicht vollzogen, so dass derzeit noch kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht. Deshalb ist es möglich, den Satzungsbeschluss vom 17.10.2000 aufzuheben, um ein eigenes Bebauungsplanänderungsverfahren zu vermeiden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Satzungsbeschluss vom 17.10.2000, lfd.-Nr. 07, aufzuheben.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone im Bereich des Grundstückes FINr. 1077, Gmkg. Ebersberg, aufzuheben, nachdem das Straßenbauamt der Anlegung von Stellplätzen in diesem Bereich so lang zugestimmt hat, bis diese Flächen evtl. für eine Ostumgehung erforderlich werden.

Auch die Aufweitung der Fahrbahn im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2080 war Gegenstand der Besprechung. Dabei hat das Straßenbauamt seine ursprüngliche Forderung aufrecht erhalten. Bei der Entscheidung in der TA-Sitzung am 17.10.2000 wurde davon ausgegangen, dass eine Verbreiterung, wie vom Straßenbauamt gefordert, die Umsetzung der planerischen Ziele unmöglich machen würde. Eine neue Überprüfung auf der Grundlage des zwischenzeitlich eingereichten Bauantrages des Autohauses hat ergeben, dass die vom Straßenbauamt gewünschte Verbreiterung durchführbar wäre.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vom Straßenbauamt geforderte Aufweitung im Bebauungsplan festzusetzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der in der TA-Sitzung am 17.10.2000 sowie der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss steht unter dem Vorbehalt, dass der Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger abgeschlossen wird.

Lfd.-Nr. 14

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Lachner begrüßte die derzeit kurzen Schaltzeiten bei der Behelfsampel beim Modehaus Schug.

Er wies weiter auf die Vielzahl der ausgefallenen Straßenlampen hin und bat um Abhilfe.

Stadtrat Ostermaier erinnert an seinen Hinweis in der TA-Sitzung am 17.10.2000 und bat, den Baumstumpf an der Laufinger Allee zumindest so zu sichern, dass sich dadurch keine Unfälle ereignen können.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.30 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer