

**NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DONNERSTAG, DEN 31.05.2001**

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte 2. Bürgermeisterin Anhalt.

Als Zuhörer nahmen während der Ortsbesichtigung StRin Gruber und StR Abinger und während der anschließenden Sitzung im Rathaus StR Abinger teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Zu Lfd.-Nr. 02 nahmen Herr Kirchmann und Herr Michnick vom Büro K-Plan beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Weisheit

---

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

Lfd.-Nr. 01

**Ortsbesichtigung um 18.30 Uhr**

██████████ Nachfolgenutzung  
Besichtigung des Phantomgerüsts

**anschließende Beratung im Rathaussaal**

██  
a) Höhenentwicklung der Baukörper (2) und (3)

b) ██████████  
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück FINr. 804 und 725, Gmkg, Ebersberg, an der Dr.- Wintrich-Str.

---

**öffentlich**

Dieses Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 03.05.2001, lfd.-Nr. 01 behandelt, wo sich der Technische Ausschuss für eine Ortsbesichtigung mit einem Phantomgerüst aussprach.

Zu Beginn der Ortsbesichtigung wurde die von der Firma Faschian geplante zu überbauende Grundfläche anhand von aufgezeichneten Eckpunkten des nordöstlichen Eckhauses (Haus 3) besichtigt.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass die Ostwand des von der Firma Faschian geplanten Eckhauses einige Meter weiter östlich als die Ostwand des derzeit vorhandenen Autohauses errichtet werden soll. Somit rückt das neue Gebäude näher zur Ringstraße. Die vom Büro Fink und Vogl vorgeschlagene Variante sieht dagegen eine mit ca. 1 m etwas geringfügigere Verschiebung des Eckhauses nach Osten vor. Das Büro Fink und Vogl plante das Haus 3 in einer Grundfläche von 16 x 18 m, wogegen die Firma Faschian an dieser Stelle ein mit einer Grundfläche von 12 x 12 m relativ schlankes Eckgebäude vorsieht. Bezüglich der Höhenentwicklung sieht die Planung der Firma Faschian beim Haus 3 eine Wandhöhe von 13,24 m und beim Haus 2 eine Wandhöhe von 11 m vor. Gegenüber der Planung des Büros Fink und Vogel ist die Wandhöhe beim Haus 3 um 3,44 m und beim Haus 2 um 1,29 m höher. Da allerdings die Variante der Firma Faschian eine Dachneigung von 21° und die Planung des Büros Fink und Vogl eine Neigung von 38° vorsieht, ergibt sich bei beiden Varianten die gleiche Firsthöhe von 15,5 m bei Haus 3 und 13,2 m bei Haus 2. Die Wandhöhe sowie die Dachneigung wurde mit einem Stangengerüst auf dem Dach des Autohauses dargestellt.

### **Anschließende Beratung im Rathaussaal**

Stadtbaumeister Wiedeck befürwortete die Variante der Firma Faschian mit der Abänderung, dass die Höhe des Langgebäudes (Haus 2) um 1 m zu senken ist. Diese Variante beinhaltet im wesentlichen ein schlankes Eckgebäude in E + 3 + D, welches sichtbar höher als das westlich anschließende Langgebäude in E + 2 + D ist.

Stadtrat Berberich hatte bezüglich des Eckgebäudes einen völlig neuen Vorschlag. Die Verbindung zwischen Haus 2 und 3 soll entfallen und das Eckhaus um 45° gedreht werden. Dieses Solitärgebäude mit einer Grundfläche von nunmehr 12 x 9 m soll ein klassisches Walmdach mit einer Neigung von 27° und in der Gebäudemitte einen Durchgang zum Innern der Wohnanlage erhalten. Des weiteren soll das östliche Drittel von Haus 2 abgesenkt werden.

Über diesen Vorschlag waren die Anwesenden geteilter Meinung. Die Drehung des Eckgebäudes sei zwar ein guter Vorschlag, allerdings sei dieses Gebäude immer noch zu hoch. Stadtrat Schuder kritisierte, dass man bei der Drehung des Eckgebäudes dann frontal auf dieses zuläuft. Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass bei Stadtrat Berberichs Vorschlag die Abstandsflächen zwischen Haus 2 und 3 möglicherweise nicht mehr eingehalten werden. In einer längeren Diskussion wurde immer wieder die bei allen bisherigen Varianten zu massive Höhenentwicklung des Eckgebäudes kritisiert. 3. Bürgermeister Ried vertrat die Meinung, dass das Wahrzeichen der Hupfauer Höhe die Hupfauer Höhe selbst sei und es deshalb keines neuen Wahrzeichens in Form eines derart hohen Eckgebäudes bedürfe. Stadtrat Ostermaier erklärte, dass es sich widersprechen würde, diesen Turm als das höchste Gebäude an der tiefsten Stelle des Geländes zu errichten. Stadträtin Platzer äußerte, dass bei einem solchen Turm etwas ebenso markantes auf die gegenüberliegende Seite der Dr.-Wintrich-Straße gebaut werden müsste. Stadtrat Lachner erwähnte, dass die Sicht auf das Naturdenkmal Hupfauer Höhe wichtig sei und die Schaffung einer Eingangssituation durch ein derart hohes Gebäude nicht erforderlich ist. Bürgermeister Brilmayer sprach sich dagegen für einen deutlichen höhenmäßigen Abstand zwischen Haus 2 und Haus 3 aus und erwähnte, dass die Gebäude in der Ringstraße genauso hoch über NN wie das von der Firma Faschian geplante Eckhaus liegen.

Man war sich allerdings einig, dass man dieses Eckgebäude nicht isoliert betrachten, sondern immer im Zusammenhang mit den übrigen Gebäuden sehen sollte.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 8 : 1 Stimmen, den Vorschlag der Verwaltung, das Haus 3 unverändert zu lassen und nur das Haus 2 um 1 – 1,2 m zu senken, abzulehnen.*

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 8 : 1 Stimmen, den Vorschlag von Stadtrat Berberich, das Haus 3 um 45° zu drehen und das Haus 2 im östlichen Drittel abzusenken, abzulehnen.*

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 7 : 2 Stimmen sowohl das Eckhaus als auch das Haus 2 bei einer Dachneigung von 21° soweit mit dem Gesamtareal verträglich um bis zu 1 Stockwerk abzusenken.*

Lfd.-Nr. 02

Neubau Städt. Bauhof Ebersberg  
Ing.-Büro K-Plan zum Planungs- Ausschreibungs- und Vergabeverfahren

---

**öffentlich**

Anfangs stellte Herr Kirchmann kurz das Büro kplan sowie dessen Geschäftsfelder und Leistungen vor. Das Büro kplan, welches die Baumaßnahme von der Projektentwicklung, -durchführung und -steuerung über die Tragwerksplanung, Technische Planung und Architektur bis hin zur Durchführung von Wettbewerben und Ausschreibungen sowie der Finanzierungsberatung betreut, empfiehlt die Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer.

Zuerst erläuterte Herr Kirchmann die beiden Ausschreibungsvarianten nach der VOB. Die erste Variante wäre die Ausschreibung nach den einzelnen Gewerken im Sinne des § 9 Nr. 6 VOB und die zweite Variante die Zusammenfassung der Einzelgewerke zu einer Gesamtausschreibung nach § 9 Nr. 10 VOB. Bei der zweiten Variante kämen als Anbieter die sogenannten Generalunternehmer in Frage, die jedoch mindestens 40 % der Einzelleistungen selbst erbringen müssen.

Der Einsatz eines Generalunternehmers bietet sich nach BGH-Rechtssprechung in erster Linie für Vorhaben, bei denen industrielle Systeme eingesetzt werden können, an. Das trifft insbesondere auf Hallenbauten, wie Bau- und Betriebshöfe und auf Sporthallen, zu.

Anschließend erläuterte Herr Kirchmann die Vorteile eines Generalunternehmers. So kann der Auftrag an einen Generalunternehmer zu einem Festpreis für einen bestimmten Festtermin vergeben werden. Auch gibt es keine Schnittstellenprobleme, da der Generalunternehmer, auch wenn an den Schnittstellen Leistungen nicht ausgeschrieben oder beschrieben wurden, immer ein funktionierendes Ganzes zu liefern hat. Bei Ausfällen von Subunternehmen verändert sich nicht das Vertragsverhältnis zum Bauherrn, so dass sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Preis oder den Endtermin ergeben. Im Falle der Ausschreibung nach Einzelgewerken im Sinne des § 9 Nr. 6 VOB müsste in diesem Fall die Leistung neu ausgeschrieben werden, was zu einem zeitlichen und finanziellen Verlust führen würde. Der Einsatz eines Generalunternehmers hat des weiteren den Vorteil, dass die Abnahme aller Gewerke erst mit der Fertigstellung des Bauhofes erfolgt. Somit beginnt die Gewährleistungsfrist erst später zu laufen und verlängert sich dadurch im Vergleich zur Ausschreibung nach Einzelgewerken für die Stadt um ca. 6 – 8 Monate. Auch ergibt sich bei dem Einsatz eines Generalunternehmers ein geringerer

Koordinationsaufwand für die Stadt. Dies führt im Falle des Bauhofes zu einer Einsparung der Verwaltungskosten von mindestens 3 % der Bausumme. Dies wären im vorliegenden Fall ca. DM 120 000,00. Beim Honorar ergeben sich ebenfalls Einsparungen, da laut Bundesgerichtshof die Planungsleistung eines Generalunternehmers nicht der HOAI unterliegt. Statistisch gesehen kommt das örtliche Handwerk um 40 % öfter zum Zug als bei einer Ausschreibung nach Einzelgewerken, was zu einer Stärkung des heimischen Wirtschaftsstandortes führt.

Nun stellt sich die Frage, warum ein Generalunternehmer da nicht öfter ausgeschrieben wird. Dies hat im wesentlichen folgende Gründe:

1. Im Bereich der öffentlichen Hand gibt es kaum Projekte, die sich für eine Systemfertigung eignen.
2. Derzeit haben erst wenige Architekten Erfahrung mit Generalunternehmerausschreibungen.
3. Die Architekten und Ingenieure kommen in einen Wissenskonflikt, da sie möglicherweise durch den Einsatz eines Generalunternehmers Honorare verlieren.

In der Praxis könnten im Bereich der öffentlichen Hand klassische Systembauten, wie Kindergärten, Sporthallen, Bau- und Betriebshöfe schlüsselfertig ausgeschrieben werden. In der Privatwirtschaft werden dagegen 92 % aller Industriebauten schlüsselfertig ausgeschrieben. Um eine Generalunternehmerausschreibung durchführen zu können, wird die Genehmigung der Aufsichtsbehörde benötigt. Diese ist am besten bei der Bayerischen Obersten Baubehörde einzuholen. Für die Stadt Ebersberg hat bereits eine Vorklärung stattgefunden, die ergab, dass eine Generalunternehmerausschreibung möglich ist.

Herr Kirchmann schilderte anschließend die weitere Vorgehensweise des Büros k-plan:

1. Fertigung des Entwurfs
2. genaue Beschreibung der Qualitäten und möglichen Systeme
3. Erstellung eines Raumbuches
4. Beifügung aller kostenrelevanten Unterlagen wie
  - Bodengutachten
  - voraussichtliche Bauauflagen
  - Festlegungen des Bebauungsplanes
5. Ausschreibung der Technik mit Massen
6. Anfertigung einer Einheitspreisliste, damit bei Änderungen während der Bauzeit keine überhöhten Nachtragsforderungen des Generalunternehmers entstehen, bzw. bei Entfall einzelner Leistungen faire Abzüge gemacht werden können.
7. Ermittlung des Generalunternehmers bei einem öffentlichen Teilnehmerwettbewerb mit anschließender beschränkter Ausschreibung
8. Auftragsvergabe an den günstigsten Generalunternehmer zum Festpreis und Festtermin.

Herr Kirchmann erwähnte, dass der Bauhof Ebersberg ein typisches Industrieprojekt ist, für das sich der Einsatz eines Generalunternehmers anbieten würde. Hierdurch würde sich eine Einsparung bei den Planungskosten in Höhe von ca. DM 278 000,00 ergeben. Somit wird auch der bayerischen Haushaltsordnung entsprochen, welche die Stadt zu einer wirtschaftlichen Haushaltsführung verpflichtet.

Anlage (1) Seite 1 – 5

Lfd.-Nr. 03

██████████  
Voranfrage zur Errichtung eines Wintergartens am Anwesen Floßmannstr. 37, FINr. 829/1, 829/3, Gmkg. Ebersberg

---

**Öffentlich**

Beantragt wurde der Anbau eines Wintergartens an das Mittelhaus eines 3-Spänners. Der Wintergarten soll an der Westseite auf der gesamten Länge des Mittelhauses von 6,65 m und in einer Tiefe von 3 m erdgeschossig angebaut werden. Der bestehende Balkon soll auf die Länge des Mittelhauses erweitert und mit einer transparenten Überdachung versehen werden.

Derzeit sind zwischen den Reihenhäusern Terrassentrennwände mit einer Tiefe von 1,2 m und einer Höhe bis zur Balkonbrüstung des 1. OG vorhanden.

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 87, der an der Westseite des 3-Spänners eine 1,5 m tiefe Vorbauzone vorsieht. Das Vorhaben müsste deshalb bezüglich der Überschreitung dieser Vorbauzone um 1,5 m von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 87 befreit werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass diese Erweiterung städtebaulich vertretbar sei und auch die Nachbarn hierdurch kaum beeinträchtigt werden. Somit würde nichts gegen eine Befreiung sprechen.

Allerdings sollte sich der Antragsteller vor der Einreichung eines diesbezüglichen Bauantrages mit seinen Nachbarn in Verbindung setzen, damit diese bei einem ähnlichen Vorhaben mit einer profilgleichen Erweiterung einverstanden sind und dann auch die Sicherheit einer ebenfalls positiven Beurteilung von Seiten der Stadt haben.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben zuzustimmen und stellte bezüglich der Überschreitung der Vorbauzone eine Befreiung vom qualifizierten Bebauungsplan Nr. 87 in Aussicht.*

Lfd.-Nr. 04

██████████  
Voranfrage zur Wohnraumerweiterung im Anwesen Ebrachstr. 69, FINr. 878/2, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Die Voranfrage bezieht sich auf eine profilgleiche Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes nach Süden bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze. Dies entspricht einem Anbau mit einer Grundfläche von ca. 9,7 x 6,5 m. Hierdurch soll eine 2. Wohneinheit für die Eltern des Antragstellers geschaffen werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass der geplante Anbau außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 80 festgesetzten Baugrenzen liegt. Das städtebauliche Ziel in diesem Bereich war eine lockere Bebauung des Ortsrandes mit kleinen Einfamilienhäusern in E + D. Eine Verdichtung war erst im Innern durch die Errichtung von 2- und 3-Spännern in E + 1 + D beabsichtigt. Durch eine Zustimmung zu diesem Antrag bestünde allerdings die Gefahr, dass ein Bezugsfall geschaffen wird. Mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit ist dann bei den Nachbargebäuden mit ähnlichen Bauanträgen zu rechnen. Somit kann dieser Antrag nicht als Einzelfall betrachtet werden, was aber Voraussetzung für eine Befreiung vom Bebauungsplan wäre. Das Vorhaben könnte demnach nur durch eine Bebauungsplanänderung realisiert werden.

Der Technische Ausschuss sprach sich einheitlich gegen eine Verdichtung des Ortsrandes in diesem Bereich aus.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das beantragte Vorhaben sowie eine diesbezüglich erforderliche Bebauungsplanänderung abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 05

██████████  
Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1673, Gmkg. Oberndorf, Pollmoos 10

---

**öffentlich**

Während der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt war 3. Bürgermeister Ried abwesend.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass das vorhandene Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden soll. Der Neubau soll in E + D mit einer Grundfläche von 9 x 10,5 m und einem Satteldach mit einer Neigung von 40° und Firstrichtung Nord-Süd errichtet werden.

Das im Außenbereich liegende Vorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht nach § 35 IV Nr. 2 BauGB zulässig.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass die Dachneigung allerdings dem ländlichen Umfeld angepasst werden sollte. Als Ausgleich für die geringere Dachneigung könnte der Kniestock etwas erhöht werden.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Vorhaben zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, die von Stadtbaumeister Wiedeck angesprochenen Änderungen bei der Genehmigung zu berücksichtigen.*

Lfd.-Nr. 06

██████████  
Vorbescheid zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 1066, Gmkg. Ebersberg, in Gmaird 3

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass aufgrund einer Erbangelegenheit geklärt werden soll, ob es sich beim Grundstück FINr. 1066, Gmkg. Ebersberg, um Bauland handelt und ob dies am 24.02.1998 auch schon der Fall gewesen ist.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass Gmaird im Außenbereich liegt und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist.

Der Vorbescheidsantrag besteht aus 2 Varianten. Bei Variante 1 wurde eine Aufteilung der südöstlichen Grundstückshälfte in 3 Parzellen und bei Variante 2 in 2 Parzellen mit je einem Gebäude und einer Garage beantragt.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass die angefragte Bebauung nicht privilegiert sei. Diese Bebauung ist auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Baurecht könnte in diesem Fall durch einen Bebauungsplan bzw. eine Entwicklungssatzung im Sinne

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschaffen werden. Da dieses Grundstück jedoch nicht im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Entwicklungssatzung liegt, handelt es sich derzeit und somit auch am 24.02.1998 nicht um Bauland.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss beide Bauungsvarianten ab.*

Lfd.-Nr.07

■■■■■■■■■■  
Errichtung eines Gewerbebaus bestehend aus 2 Hallen mit Zwischenbau auf dem Grundstück FINr. 1081/T, Gmkg. Ebersberg, Gewerbepark Nordost

---

**öffentlich**

Bei der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt war Stadtrat Lachner abwesend.

Der Bauantrag beinhaltet im wesentlichen die Errichtung eines Verkaufsgebäudes und einer Lagerhalle. Es handelt sich um eingeschossige Gebäude mit einem Pultdach. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung wurde allerdings bei der östlich platzierten Lagerhalle um 90° gedreht. Alle anderen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 143 werden eingehalten.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses hatten keine Einwände gegen die abgeänderte Firstrichtung.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, bezüglich der Firstrichtung des östlichen Gebäudes eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 08

■■■■■■■■■■  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 747/36, Gmkg. Ebersberg, Alpenstr. 5

---

**öffentlich**

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12.

Die Baugrenzen werden vom Hauptgebäude eingehalten. Allerdings liegt die Doppelgarage, deren Standort den Garagen der Nachbargrundstücke entspricht, größtenteils außerhalb der Baugrenzen. Die Firsthöhe des Wohngebäudes liegt 25 cm niedriger als die Firsthöhe des östlichen Nachbargebäudes, was dem Straßengefälle entspricht.

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

Lfd.-Nr. 09

Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf den Grundstücken FINr.626/3 und 626/27 Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Str. 18 a

---

**öffentlich**

Ein diesbezüglicher Bauantrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.11.2000, Lfd.-Nr. 7 behandelt. Damals wurde das Vorhaben aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Mit 6 WE war die Baudichte zu hoch.
- Die Versiegelung des Grundstücks war zu massiv.
- Die Gebäude hatten gestalterische Mängel.

Beim aktuellen Antrag wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf 5 gesenkt. Durch eine abgeänderte Stellplatzanordnung wurde die versiegelte Fläche merklich verringert. Die Gestaltung der Gebäude wurde verbessert. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze von 7,5 wird mit 9 ausgewiesenen Stellplätzen erfüllt.

Allerdings ist aus folgenden Gründen eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich:

- Die zulässige GRZ von 0,25 wird mit einer GRZ von 0,2623 überschritten.
- Die zulässige GFZ von 0,45 wird mit einer GFZ von 0,5036 überschritten.
- Die Garagen und die Verkehrsflächen liegen im Bereich der privatgärtnerisch zu nutzenden Grünfläche.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug dem Technischen Ausschuss die Zustimmung vorbehaltlich folgender Änderung vor:

Die 3 Garagen im Norden sollten in einen Block zusammengebaut werden und ein flaches Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd erhalten. Die Außenwände des Garagenblocks sind zu begrünen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass laut Bebauungsplan keine Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern zur Rosenheimer Straße zulässig sind.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Vorhaben zuzustimmen und aufgrund der Abweichungen vom qualifizierten Bebauungsplan Nr. 71 das Genehmigungsverfahren einzuleiten. Das Landratsamt wird gebeten, die von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagene Abänderung der Garagenanordnung in die Baugenehmigung einfließen zu lassen.*

Lfd.-Nr. 10

Bebauungsplan Nr. 144 – Sporthalle -

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

---

**öffentlich**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) fand in der Zeit vom 12.04.2001 bis einschl.14.05.2001 statt.

**Kommentar [M1]:** ab hier  
Seitenumbruch prüfen



Folgende Träger gaben keine Stellungnahme ab:

**Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**

Von folgenden Trägern wurden keine Anregungen vorgebracht:

**Wasserwirtschaftsamt München**  
**Straßenbauamt München**  
**Landratsamt Ebersberg, öffentliche Sicherheit und Ordnung**  
**Schulwegsicherheit, Herr Weisheit im Hause,**  
**Kreisbrandinspektion für den Landkreis**  
**Kanal und Wasser, Herr Wiedeck im Hause**  
**Abfallentsorgung, Frau Seidinger im Hause**

Behandlung der Stellungnahmen:

*Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 15.05.2001*

**A. baufachliche Stellungnahme**

zu 1.

In der Planzeichnung wurde die unter Ziffer 7.6 festgesetzte Firstrichtung Nordsüd nicht eingetragen. Die Planzeichnung ist deshalb entsprechend zu ergänzen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Planzeichnung zu ergänzen.*

zu 2.

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1819 und 1819/2 müssen als abzubrechende Gebäude festgesetzt werden. Der bisher enthaltene Hinweis unter der Ziffer C. 5. reicht nach Auffassung des Landratsamtes nicht aus.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Forderung des Landratsamtes nachzukommen und gleichzeitig die grüne Signatur „Rasenfläche“ über die abzubrechenden Gebäude zu legen.*

zu 3.

Sämtliche Planzeichen sollten lediglich in ihrem Erläuterungstext mit „z.B.“ versehen werden.

Hier handelt es sich um eine reine redaktionelle Änderung, die durchgeführt werden sollte.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diese redaktionellen Änderungen vorzunehmen.*

**B. immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

Zum Sporthallegebäude wird vorgeschlagen, höhere Schalldämmwerte festzusetzen.

Die 18. BImSchV setzt für die Genehmigung von Sportanlagen Maximalwerte fest, die nicht überschritten werden dürfen. Die 18. BImSchV gilt jedoch für die Bauleitplanung nicht unmittelbar. Dies berechtigt aber nicht dazu, diese zu missachten oder die darin genannten Werte ungeprüft auszuschöpfen. Vielmehr besteht die Verpflichtung, möglichst geringe Werte zu erreichen. Auch im Hinblick auf die Einwendungen der Anlieger wurde deshalb eine erneute Überprüfung durchgeführt und dabei festgestellt, dass eine Erhöhung der baulichen Schalldämmung wie nachfolgend beschrieben, ohne Sonderkonstruktionen möglich ist (Müller BBM, Brief Nr. 44 182/6 vom 22.05.2001):

Fenster im Sporthallenbereich außer an der Ostfassade	von $\geq 25$ dB	auf $\geq 35$ dB
Dach	von $\geq 42$ dB	auf $\geq 47$ dB

Zur Klarstellung wird vermerkt, dass die Außenwände ein Schalldämmmaß von  $\geq 45$ dB aufweisen müssen.

Diese Werte machen aber nur Sinn, wenn gleichzeitig die Fenster geschlossen bleiben. Um im Betrieb diese Werte auch tatsächlich einhalten zu können, empfiehlt das Landratsamt dringend, dies im Bebauungsplan zusammen mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage festzusetzen. Grundlage für eine solche Festsetzung ist § 9 Abs. Nr. 24 BauGB.

Damit können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einschl. des Verkehrslärms, der durch die geplanten 60 Parkplätze nördlich und östlich der Sporthalle erzeugt wird, an allen Tagen während des Spielbetriebes bis 22.00 Uhr nicht nur eingehalten, sondern großteils deutlich unterschritten werden.

Weiter empfiehlt die Untere Immissionsschutzbehörde den Zugang zur Sporthalle festzusetzen, um so Belästigungen der Nachbarn durch die Kommunikationsgeräusche auf dem Weg zwischen Parkplatz und Eingang der Sporthalle zu vermeiden.

Eine solche Festsetzung ist ebenfalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich. Nachdem der Eingang nur an der Westseite in Frage kommt, ist diese Festsetzung unproblematisch.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist außerdem noch darauf hin, dass ein Betrieb über 22.00 Uhr hinaus mit den vorgegebenen Schalldämmmaßnahmen nicht möglich wird. Dies werde durch die schalltechnische Untersuchung Nr. 44 182 / 6 vom 22.05.2001 des Büros Müller BBM bestätigt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan entsprechend der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde wie folgt zu ändern:*

*Die Schalldämmmaße der einzelnen Fassadenbauteile müssen folgenden Anforderungen genügen:*

*Fenster Nord-, West- und Südfassade  $\geq 35$  dB*  
*Fenster Ostfassade oder Verzicht auf Fenster an der Ostfassade  $\geq 45$  dB*  
*Außenwände  $\geq 45$  dB*  
*Dach  $\geq 47$  dB*

*Um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, dürfen die Fenster im Sporthallenbereich nicht zu öffnen sein. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Sporthallenbereich nur Fenster eingebaut werden dürfen, die nicht zu öffnen sind.*

*Für eine ausreichende Be- und Entlüftung wird eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage festgesetzt.*

*Zur Vermeidung von Belästigungen durch Kommunikationsgeräusche wird der Eingang zur Sporthalle an der Westseite festgesetzt.*

## Verkehrsgerausche

Nachdem die Richtwerte der 18. BImSchV hinsichtlich der Verkehrsgerausche die der Sportanlage zuzurechnen sind, nicht eingehalten werden können, schlägt das Landratsamt vor, auf die Parkplätze „7 Stellplätze Nord 3“ und „7 Stellplätze Nord 5“ zu verzichten und gegebenenfalls die Ein- und Ausfahrt nach Westen zu verlegen, um so den Immissionsort auf der FINr. 790/1 (Sandner) zu entlasten.

Außerdem sollten die beiden Immissionsorte FINr. 828/10 (Dr. Rieger) und 825 (Blaser) untersucht werden.

Die empfohlene Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurde vorgenommen (Brief Nr. 44 182/6 vom 22.5.2001) und folgendes festgestellt:

An den neu hinzugekommenen Immissionsorten 828/10 (Süd 2.OG) ist eine Überschreitung von 6 dB und am Immissionsort FINr. 825 (Süd 2.OG) von 2 dB festzustellen.

Durch die Erhöhung der Schallschutzwand von 1,80 m auf 2,50 m verringert sich die Überschreitung am Immissionsort 790/1 (2. OG) von 6 dB auf 4 dB.

Am Immissionsort FINr. 1819 beträgt die Überschreitung im 1. OG an der Nordseite 4 dB, an der Ostseite 2 dB.

Überschreitungen der Werte sind ausnahmslos nur in der lautesten Nachtstunde (22.00 – 23.00 Uhr) festzustellen. Sie werden alleine durch den Verkehr auf den nördlich gelegenen Parkplätzen bewirkt.

### Immissionsort (IO) FINr. 1819

Die Anwesen FI.Nr. 1819 und 1819/2 liegen innerhalb des zukünftigen Instruktionsgebietes. Eine planerische Konfliktbewältigung ist insoweit nicht erforderlich. Die Anwesen sind nach der Planung künftig unzulässig. Den Eigentümern steht insoweit ein Anspruch gegen den planbegünstigten Landkreis Ebersberg auf Übernahme der Grundstücke zum Verkehrswert zu (sog. „Enteignungsverfahren gegen sich selbst“, vgl. § 42 Abs. 9 i.V.m. § 40 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Umgekehrt kann der Landkreis Ebersberg erforderlichenfalls auch ein Enteignungsverfahren gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB betreiben. Jedenfalls führt also nicht die Planung zu bewältigungsbedürftigen Konflikten. Vielmehr werden solche mit einer Realisierung des Bebauungsplanes gerade gelöst.

### Immissionsorte (IO) auf den FINr. 790/1, 828/10, 825

Technisch lässt sich die alleine noch festzustellende Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte für die Nachtzeit durch den Parkplatzverkehr gemäß Auskunft des Technischen Immissionsschutzes sowie dem Büro Müller BBM wohl nur dadurch lösen, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen 21 Stellplätze „Nord 1 bis 3“ ersatzlos entfallen. Selbst dann verbleibt aber eine Überschreitung beim Immissionsort FINr. 828/10 von 3 dB.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

- a) Es ist bereits fraglich, ob eine Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV im Rahmen der unternommenen Bebauungsplanung überhaupt zwingend gewährleistet werden muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang wiederholt entschieden, dass „durch unzumutbare Belästigungen, etwa durch Überschreiten der nach § 2 Abs. 1 der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – festgelegten Immissionsgrenzwerte, die im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB zu berücksichtigenden, allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verletzt werden“ (vgl. für alle: BVerwG v. 12.12.1990, BRS 50 Nr. 72 – zitiert bei Fickert/Fieseler, BauNVO, 9. A., § 15 Rdnr. 23). Es kann davon ausgegangen werden, dass Nämliches auch für die Sportanlagenlärmschutzverordnung gilt; dies vor allem vor folgendem Hintergrund:

Insbesondere bei den Anwesen nördlich der B 304 liegt auf der Hand, dass diese bereits durch den Verkehr auf der B 304 erheblich vorbelastet sind. Der durch An- und Abfahrtsverkehr auf den geplanten Parkplätzen verursachte Lärm geht in dieser Vorbelastung faktisch unter. Insoweit erhebt sich unmittelbar die Frage nach der Sinnhaftigkeit weiterer Lärmschutzmaßnahmen dort, wenn deren Effekt wegen des Verkehrslärms auf der B 304 gleich Null ist. Dementsprechend erscheint auch die Forderung nach einer strikten Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV bezogen auf die im allgemeinen Verkehrslärm ohnehin untergehenden Parkplatzgeräusche zumindest fragwürdig.

Eine vergleichbare Situation hat im übrigen die Sportanlagenlärmschutzverordnung selbst geregelt. Nach § 5 Abs. 1 soll die Behörde von Nebenbestimmungen zu erforderlichen Zulassungsentscheidungen und Anordnungen zur Durchführung der Verordnung **absehen**, wenn die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche nach Nummer 1.4 des Anhangs überlagert werden.

Unter diesem Aspekt hat das seitens der Stadt eingeschaltete Büro Müller-BBM die von der B 304 ausgehenden „ständig vorherrschenden“ Fremdgeräusche ermittelt. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass der „ständig vorherrschende“ Pegel  $L_{95}$  gegenüber dem Beurteilungspegel um 13 dB niedriger liegt, so lägen die Sportanlagengeräusche vorliegend um mindestens 1 bis maximal 10 dB **unter** denjenigen der B 304. Nach den Erfahrungen in vergleichbaren Verfahren ist von einer Differenz zwischen Beurteilungspegel und  $L_{95}$  von nur 5 dB ausgegangen worden.

<i>IO FINr.</i>	<i>IRW 18.BImSchV überschritten um</i>	<i>zusätzliche Überschreitung durch Fremdgeräusch</i>
790/1	+4 dB	+ 1 dB
828/10 Süd 2. OG	+6 dB	+ 6 dB
825 Süd 2. OG	+2 dB	+10 dB

b) Ungeachtet dessen ist weiterhin folgendes festzuhalten:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzzahl wird maßgeblich durch den Bedarf während der stattfindenden Punktspiele und die dabei zu erwartenden Zuschauer bestimmt. Für den Schul- und Vereinssport reichen bedeutend weniger Stellplätze aus. Punktspiele finden aber nur in der Zeit bis max. 20.00 Uhr statt.

Dementsprechend besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Auflagen im bauaufsichtlichen Verfahren die Parkplatzzahl außerhalb der Punktspielzeit erforderlichenfalls um zumindest die 21 Parkplätze „Nord 1 bis 3“ zu reduzieren, wodurch die Einhaltung der Richtwerte auch für die lauteste Stunde der Nachtzeit sichergestellt werden kann.

Mit Blick hierauf ist es sicher ausreichend, wenn durch organisatorische Maßnahmen, wie z.B. einer Kettenabspernung, sichergestellt wird, dass zumindest die erwähnten Parkplätze „Nord 1 bis Nord 3“ nur für Punktspiele zur Verfügung stehen. Punktspiele enden, wie bereits vorher erwähnt, spätestens um 20.00 Uhr. Eine Räumung der Parkplätze vor der allein kritischen Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) ist sicher anzunehmen. Eine Überschreitung der für die lauteste Nachtstunde geltenden Beurteilungspegel kann damit insgesamt, vollständig und an allen Immissionsorten ausgeschlossen werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde ist zwar der Ansicht, dass solche, im bauaufsichtlichen Verfahren anzuordnenden, organisatorischen Maßnahmen nur schwer vollziehbar seien. Allerdings sieht § 3 Nr. 4 18.BImSchV eben solche organisatorischen Maßnahmen für die An- und Abfahrtswege und die Parkplätze ausdrücklich vor.

Sie erweisen sich auch nicht als von vorneherein wirkungslos. Es darf nach Auffassung der Verwaltung schon davon ausgegangen werden, dass beispielsweise durch eine Absperrung, ein Parken außerhalb des Punktspielbetriebs zuverlässig und mit geringem Aufwand unterbunden werden kann.

Die Stadt sieht auch keine Probleme hinsichtlich der Akzeptanz einer solchen (organisatorischen) Maßnahme. Die Parkplätze wären durch eine evtl. Absperrung tatsächlich nicht benutzbar. Somit würde es sich hier nicht um eine von der Unteren Immissionsschutzbehörde befürchtete „Scheinauflage“ handeln.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen hält der Technische Ausschuss es angesichts der tatsächlich bereits bestehenden Lärmvorbelastung der B 304 für vertretbar, von der Forderung nach einer Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV auch für die Parkplatzgeräusche während der lautesten Stunde der Nachtzeit, – nur dann verbleiben Richtwertüberschreitungen – abzusehen.*

*Es kann davon ausgegangen werden, dass der diesen Parkplätzen zuzurechnende Lärm von den Fremdgeräuschen der B 304 überdeckt und so zu keiner nennenswerten Erhöhung der Belastungen der betroffenen Grundstücke beitragen wird.*

*Für den Fall, dass dieser Auffassung nicht zu folgen wäre, könnte jedenfalls durch einfach vollziehbare organisatorische Maßnahmen, wie z.B. durch Kettenabsperrung, sichergestellt werden, dass die pegelbestimmenden Parkplätze nur für Punktspiele bereitgestellt werden könnten. Nachdem Punktspiele spätestens um 20 Uhr enden, ist eine Räumung der Parkplätze vor der allein kritischen Nachtzeit (ab 22,00 Uhr) als sicher anzunehmen. Eine entsprechende Auflage kann unschwer im Baugenehmigungsverfahren verfügt werden.*

*Der Technische Ausschuss hat dabei auch bedacht, ob der Bebauungsplan mit einer (außerhalb der Punktspielzeiten) u.U. deutlich reduzierten Stellplatzzahl (Entfall: je 7 Stellplätze Nord 1 bis 3 und erforderlichenfalls 9 Stellplätze Nord – somit samt 30 Stellplätze weniger) noch sinnvoll verwirklicht werden kann. Dies erscheint möglich, da die verbleibenden 30 Stellplätze für den Schul- und Vereinssport nicht nur ausreichend, sondern – im Gegenteil - großzügig berechnet sind.*

*Im Bebauungsplan ist die Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m festzusetzen. Sie ist mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> und fugenfrei auszubilden.*

### **C. Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Die Untere Naturschutzbehörde errechnete eine notwendige Ausgleichsfläche von 3.810 qm, was dem Mindestfaktor von 0,3 entspricht. Sie bittet, die Fläche einvernehmlich auszuwählen und entsprechend aufzuwerten.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Berechnung anzuerkennen.*

Weiter empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen auch für die Eingrünung der Sportflächen einen Landschaftsarchitekten zu beteiligen.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Vorschlag mit dem Landkreis als Bauherrn zu besprechen. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht möglich.*

### **Private Einwendungen**

Einwendungen der Eigentümer der Grundstück FINr. 790/2, 790/4, 790/5, 790/7, 790/10 790/12, 790/14 und 790/38

Die inhaltsgleichen Einwendungen enthalten folgende Befürchtungen:

zu 1) – 3) des Schreibens:

Massive Lärmbelastigung von 8.00 – 22.00 Uhr, bei Punktspielspielen teilweise bis Mitternacht, gravierende Lärmbelastigungen samstags, sonntags und feiertags sowie auch an Sonn- und Feiertagen während der Mittagsruhe werden befürchtet.

Sachvortrag:

Es ist richtig, dass die Sporthalle an allen Tagen bis 22.00 Uhr genutzt werden soll. Bereits bei den bisher vorgesehenen Schalldämmmaßnahmen der Sporthalle wurden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auf diesen Grundstücken unterschritten. Die vorher beschlossene Erhöhung der Schalldämmmaße entsprechend dem Brief des Büros Müller BBM Nr. 44 182/6 vom 22.05.2001 bringt eine weitere Reduzierung, wodurch der jeweilige Immissionsrichtwert um minimal 6 dB und maximal 12 dB unterschritten wird.

Auch in der ungünstigsten Stunde der Nachtzeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert von 35 dB (A) eingehalten.

Die befürchtete **unzumutbare** Lärmbelastigung von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr und selbst in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr **wird** daher **nicht eintreten**.

Hinsichtlich der Nutzungsdauer gehen die Einwender irrtümlich davon aus, dass die Halle auch noch nach 22.00 Uhr genutzt werden soll. Dies ist nicht der Fall. Aber selbst bei einer Nutzung in der Zeit von 22.00 – 23.00 Uhr wäre an dem Immissionsort auf FINr. 790/7 (Pauling) keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 35 dB (A) gegeben. Alle anderen Grundstücke der Einwendungsführer liegen weiter entfernt.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss nicht zu verkennen, dass eine gewisse Erhöhung der Lärmbelastigung **im Verhältnis zum derzeitigen Zustand** eintreten kann. Jedoch ist aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen, insbesondere der Ergänzung durch Brief Nr. 44 182/6 vom 22.05.2001 und die daraufhin beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes, eine unzumutbare Lärmbelastigung **ausgeschlossen**. Vielmehr werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch die Nachbesserung der Dämmwerte deutlich unterschritten. Zudem wird festgestellt, dass die Nutzung der Halle über 22.00 Uhr hinaus nicht geplant ist.*

Zu 4)

Die Neutralität des Lärmgutachters wird bezweifelt, da die Ergebnisse nur bei geschlossenen Fenstern der Dreifachturnhalle berechnet sind. Ein Spielbetrieb bei geschlossenen Fenstern wird im Sommer nicht für möglich gehalten.

Sachvortrag:

Hierzu wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen, wonach nur Fenster eingebaut werden dürfen, die nicht zu öffnen sind und zudem über das Schalldämmmaß von mindestens 35 dB verfügen.

Die Lüftung der Sporthalle ist auch im Sommer durch die vorher beschlossene Festsetzung einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage möglich.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss festzustellen, dass das Lärmgutachten auf der richtigen Basis erstellt wurde und einen Spielbetrieb bei geschlossenen Fenstern im Sommer durch den Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage möglich ist.*

zu 5)

Hier befürchten die Einwender, dass die bestehenden Gebäude als Schallverstärker wirken und so die Grundstück 790/7, 790/9 und 790/10 einem zusätzlich erhöhten Schallpegel ausgesetzt sind. Sie verweisen auf die Erfahrungen durch die Sportveranstaltungen in der bestehenden Halle.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf die Festsetzung hinzuweisen, wonach im Gegensatz zur bestehenden Schulturnhalle nur Hallenfenster eingebaut werden dürfen, die nicht geöffnet werden können. Eine unzumutbare Schallausbreitung nach Süden in den beschriebenen Schalltrichter ist deshalb nicht zu besorgen.*

Zu 6)

Eine Erhöhung der Lärmbelastigung wird durch die Zuschauer befürchtet.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss anzuerkennen, dass eine Erhöhung der Lärmbelastigung gegenüber den bisherigen Verhältnissen eintreten kann. Jedoch wurde die Zahl der Zuschauer in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Wie bereits oben erwähnt, unterschreitet der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte deutlich, so dass eine unzumutbare Lärmbelastigung nicht eintreten wird.*

Zu 7)

Es wird befürchtet, dass die 10 Parkplätze im Innenhof der Schule eine hohe Lärmbelastigung erzeugen.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss nicht zu verkennen, dass diese Stellplätze eine Lärmbelastigung erzeugen könnten.*

*Bei diesen Stellplätzen handelt es sich jedoch ausschließlich um bereits bestehende Parkplätze für die Lehrerschaft der Realschule. Diese Parkplätze wurden nicht in die Stellplatzberechnung für die Sporthalle einbezogen. Außerdem sind sie nicht über die Zufahrt von der B 304 her anfahrbar. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb bereits klargestellt, dass dieser Parkplatz „Innenhof“ ausschließlich der Realschule zur Verfügung steht. Eine Öffnung dieser Parkplätze für die Benutzung der Turnhalle im Rahmen des Breitensports ist nicht beabsichtigt und auch nicht nötig. Die Sperrung dieser Lehrerparkplätze im Innenhof kann durch eine einfache technische Vorrichtung auch ohne Planfestsetzung, z. B. durch Abschränkung, welche nur von Lehrkräften geöffnet werden kann, gewährleistet werden. Im übrigen hat der Landkreis bereits jetzt die Nutzung dieser Parkplätze durch entsprechende Beschilderung nur für Lehrkräfte und Lieferfahrzeuge freigegeben. Ebenso ist bereits eine Absperrkette vorhanden.*

Zu 8)

Ein erhöhter Lärmpegel wird auch durch die auf der Nordseite geplanten 60 Parkplätze befürchtet.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss festzustellen, dass der An- und*

*Abfahrtsverkehr nachts Überschreitungen der in der 18. BImSchV festgelegten Werte verursacht. Die Überschreitungen liegen aber nicht auf den Grundstücken der Einwendungsführer.*

*Allenfalls auf dem Grundstück FINr. 790/2 wäre eine Überschreitung der Richtwerte für die Nachtzeit (lauteste Stunde) von maximal 4 dB, wie auf dem westlichen Nachbargrundstück 790/1, denkbar. Hierzu wird auf die Behandlung des Schreibens der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen, wozu durch den Brief des Büros Müller BBM Nr. 44 182/6 vom 22.5.2001 festgestellt wurde, dass die ständig vorherrschenden Fremdgeräusche (Pegel L 95), wie beim westlichen Nachbargrundstück 790/1, um mindestens 1 dB höher liegen, als der Verkehrslärm, der von der Sportanlage ausgeht wird. Im übrigen kann durch die Sperrung der Parkplätze Nord 1 bis 3 außerhalb des Punktspielbetriebes erforderlichenfalls gewährleistet werden, dass die maßgeblichen Richtwerte – auch ohne Berücksichtigung der bereits bestehenden Lärmvorbelastung – auf den Grundstücken der Einwender eingehalten werden.*

*Ergänzend weisen die Einwendungsführer darauf hin, dass die Lebensqualität durch die gestörte Nachtruhe erheblich beeinträchtigt werde, ebenso der Freizeitwert. Außerdem melden sie eine wesentliche Wertminderung des Hauses bzw. des Grundstücks an.*

*Sie lehnen deshalb die Sporthalle an dieser Stelle ab und bitten den Stadtrat von dieser Planung Abstand zu nehmen und sind der Ansicht, dass die Sporthalle am Stadtrand oder im Waldsportpark errichtet werden sollte.*

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, eine gewisse Erhöhung der Lärmbelastung durch die Sporthalle nicht zu verkennen. Dabei handelt es sich aber, wie durch die schalltechnischen Untersuchungen des Büros Müller BBM nachgewiesen, um eine Belastung, die im Rahmen der 18. BImSchV – **mithin unter der Zumutbarkeitsschwelle** - liegt. Durch die vorher beschlossenen Nachbesserungen der Schalldämmwerte sowie der Erhöhung der Schallschutzwand wurde zudem eine weitere Lärmreduzierung **unter die Mindestanforderungen der 18. BImSchV** erreicht.*

*Die von den Einwendungsführern beantragte Verlegung der Sporthalle hätte zur Folge, dass die Stadt eine eigene Dreifachturnhalle erstellen und selbst finanzieren müsste. Aufgrund der finanziellen Verhältnisse der Stadt wäre dies aber nicht leistbar. Die dringenden Bedürfnisse des Sports könnten damit auf sehr lange Zeit, wenn überhaupt jemals, nicht befriedigt werden.*

*Andererseits wäre die Errichtung einer gemeinsamen Schul- und Breitensporthalle weitab von der Realschule durch die dann erforderliche Beförderung der Schüler mit Bussen nicht vertretbar.*

*So bietet sich die Errichtung einer gemeinsamen Schul- und Breitensporthalle auf dem Gelände der Realschule als die einzig wirtschaftlich vertretbare Alternative an.*

*Unter Abwägung des Sachverhaltes wird daher dem Standort an der Realschule, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erhöhung der Lärmbelastung der benachbarten Grundstücke, die jedoch im Rahmen des Zumutbaren liegt, der Vorzug gegeben.*

#### **Anna und Karl Schmidt, Hochriesstraße 74, FINr. 790/9**

zu 1)

*Die Eheleute Schmidt bemängeln, dass der Bebauungsplan i.d.F.v. 06.02.2001 zwar Festsetzungen für Schalldämmmaße der Fenster an der Ostfassade enthält, jedoch keine Verpflichtung zum Einbau von Fenstern, die nicht zu öffnen sind. Es wird deshalb befürchtet, dass Fenster eingebaut werden und dann das festgesetzte Schalldämmmaß unterschritten wird. Es sollte deshalb auf Fenster an der Ostseite verzichtet werden.*



Sachvortrag:

Der Bebauungsplan setzt für die Fenster der Ostfassade ein Schalldämmmaß von  $\geq 45$  dB fest, was dem Schalldämmmaß der Außenwände entspricht. Insoweit bleibt es dem Bauherrn überlassen, ob er eine geschlossene Wand oder nicht zu öffnende Fenster mit einem Schalldämmmaß von  $\geq 45$  dB (A) errichten will.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Einwendungen als erledigt zu betrachten, da die Festsetzung für die gesamte Ostfassade ein Schalldämmmaß von  $\geq 45$  dB fordert. Auch beim Einbau von Fenstern wird das Schalldämmmaß nicht verringert. Außerdem wurde im Zuge der Behandlung der Stellungnahme der Unteren Immissionschutzbehörde beschlossen, dass im Hallenbereich nur Fenster eingebaut werden dürfen, die nicht zu öffnen sind. Deshalb wurde auch eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage festgesetzt.*

noch zu 1.

Es wird befürchtet, dass an der Südfassade Fenster zum Öffnen eingebaut werden.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einwand unter Hinweis auf die Beschlüsse zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde als erledigt zu betrachten, wonach an der Ost-, Süd- und Nordfassade nur Fenster eingebaut werden dürfen, die nicht zu öffnen sind.*

Zu 2) und 3)

Hier wird bemängelt, dass der Terrassen- und Gartenbereich bei der Bewertung des Lärms nicht berücksichtigt wurde.

Die Eheleute Schmidt behalten sich vor, eine Wertminderung aufgrund der Lärmbelastung, insbesondere durch die tägliche Nutzung, die ihrer Ansicht nach zu einer kaum erträglichen Dauerbelastung führen wird, einzuklagen.

Sachvortrag:

Nach den Vorgaben der 18. BImSchV (Anhang 1.2) liegt der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fenster eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung.

Festlegungen über die Schutzwürdigkeit z.B. von Terrassen oder Gärten sind in der 18. BImSchV zwar nicht enthalten, mit der Bestimmung des Immissionsortes außerhalb des Gebäudes, ist aber ein bestimmter Bereich vor dem Gebäude geschützt.

Das Grundstück FINr. 790/9 liegt weiter entfernt als der Immissionsort FINr. 790/7, für den die Immissionsrichtwerte, wie bereits oben erwähnt, in jedem Fall eingehalten und meistens deutlich unterschritten werden.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine Lärmerhöhung nicht zu verkennen. Aus diesem Grund wurden durch die vorhergehenden Beschlüsse höhere Anforderungen an die Schalldämmwerte festgesetzt. Außerdem enthält der Bebauungsplan nun eine Festsetzung, wonach nur Hallenfenster eingebaut werden dürfen, die nicht geöffnet werden können. Durch die Festlegung des Zuganges an die Westseite werden zudem die Kommunikationsgeräusche soweit als möglich abgeschirmt. Der dann noch verbleibende Restlärm unterschreitet die Richtwerte der 18. BImSchV am nächstgelegenen Immissionsort auf dem Nachbargrundstück FINr. 790/7 deutlich. Unter Abwägung der gegebenen Sachverhalte wird an der Bebauungsplanung für die Erstellung einer Sporthalle festgehalten.*

### ■ Schreiben vom 30.05.2001

Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwende vorgebracht, es wird jedoch befürchtet, dass der Gehweg an der Westseite der Eichenallee aufgelassen und der Fahrbahn zugeschlagen wird.

Sachvortrag:

Die Befürchtung wächst aus der Plandarstellung außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes, in der nur die tatsächlichen Flurstücksgrenzen enthalten sind, nicht jedoch die technischen Einrichtungen der öffentlichen Verkehrsfläche wie z.B. Bordsteine, Gehsteige usw. Die Einbeziehung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche der Eichenallee war nicht notwendig, da hier keine Änderungen geplant sind.

Auf Anfrage aus der Mitte des Ausschusses wurde die Zufahrt für Radfahrer beraten.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan die Grundlage für die Herstellung eines zweiten Gehweges, nunmehr an der Ostseite der Eichenallee, geschaffen werden soll. Eine Änderung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere der Auflassung des bestehenden Gehweges entlang der Westseite der Eichenallee, ist nicht vorgesehen.*

*Hinsichtlich der Radwegführung bestand Einigkeit, eine Zufahrt von der Busbucht aus direkt auf die Parkplätze anzustreben. Auf eine entsprechende Festsetzung wurde verzichtet.*

b) Weiteres Verfahren

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den geänderten Plan zu billigen und gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen, wobei Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.*

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplan Nr. 131 - Gmünd;  
Antrag auf Änderung vom 05.04.01

---

**öffentlich**

Während der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt war Stadträtin Platzer abwesend.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass anstatt des im Südwesten vorgesehenen Doppelhauses nun 2 Einfamilienhäuser geplant wurden. Diese Variante stieß bei den Mitgliedern des Technischen Ausschusses auf durchweg positive Resonanz.

Nach Ansicht von Stadtbaumeister Wiedeck liegt allerdings das östliche Einfamilienhaus zu nah an dem im Osten angrenzenden Doppelhaus. Er schlug deshalb vor, das östliche Einfamilienhaus um ca. 1 m nach Westen und 2 m nach Norden zu verschieben.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 einzuleiten.*

Lfd.-Nr. 12

Bebauungsplan Nr. 152 - Moosstefffeld III;  
a) Vorstellung der Planung  
b) Genehmigung des Architektenvertrages

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.12.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der Erlass einer Veränderungssperre sowie die Überplanung dieses Bereiches durch das Büro Leitl, Poppe, Voigt beschlossen wurde.

Mittlerweile liegt der Vorentwurf für den Bebauungsplan Moossteffl III vor. Dieser wurde von Stadtbaumeister Wiedeck vorgestellt.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind 2 Gebäude für Geschosswohnungsbau mit je 2 Vollgeschossen in einer Breite von 12,5 m und einer Länge von 18 bzw. 25 m und einer Wandhöhe von 6,5 m vorgesehen. Für beide Gebäude ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30 bis 35° geplant. Die erforderliche Stellplatzzahl wird durch eine Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze erfüllt.

Im westlichen Bereich sind 2 Einfamilien- oder Doppelhäuser mit je 2 Vollgeschossen auf einer Grundfläche von je 10 x 14 m und einer Wandhöhe von 6,0 m vorgesehen. Es ist ein Pultdach mit einer Neigung von 15° und an der Westseite eine Dachterrasse geplant. Die Garagen sollen ebenerdig auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt über Stichstraßen von der Moosstefflstraße bzw. dem Aiblinger Anger. Für den Verbindungstreifen zwischen den beiden Gebäudekomplexen ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg, der von einer Baumallee umgeben ist, geplant. Dieser Geh- und Radweg führt entlang der Bahnlinie nach Süden, aber auch in Richtung Bahnhof nach Norden.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass dieser Entwurf sehr ansprechend sei. Allerdings müsse bei der weiteren Planung darauf geachtet werden, dass die Stellung der Baukörper etwas aufgelockert wird. Auch müsse der Schallschutz wegen der Nähe zum Bahngleis mit in die Planung einbezogen werden. Der Verlauf von vorhandenen Kanälen und Wasserleitungen müsse beachtet werden. Es sollte auch darauf geachtet werden, dass die Randeingrünung nicht zu einer zu hohen Verschattung führt. Des weiteren sollte versucht werden, vorhandene Wasserflächen miteinander zu vernetzen.

Stadtrat Berberich gab zu bedenken, dass bei einer Erweiterung des Moosstefffeldes unbedingt über einen besseren Notwegeplan nachgedacht werden sollte. Da die einzige Zufahrt derzeit über die Rosenheimer Straße durch die Bahnunterführung verläuft, müsse für alle Notfälle eine Zufahrtmöglichkeit für die Feuerwehr über das Bahngleis auf Höhe Landwirtschaftsschule geschaffen werden.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl, den Architektenvertrag an das Büro Leitl, Poppe, Voigt zu vergeben. Er erwähnte, dass der Planbereich der Honorarzone III gem. § 39 a HOAI zuzuordnen ist. Der Architektenvertrag beinhaltet im Wesentlichen die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die nachrichtliche Darstellung der südlich an den Planbereich angrenzenden Fläche. Nach Abzug eines 5%-igen Nachlasses ergibt sich eine Honorarsumme von brutto DM 17.052,00.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Planungsarbeiten fortzuführen und den Architektenvertrag an das Büro Leitl, Poppe, Voigt zu vergeben.*

#### 7. FNP-Änderung – Gmaind-Nord

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren

---

#### **öffentlich**

In der Zeit vom 05.04.01 bis einschl. 07.05.01 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und gleichzeitig die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Anregungen wurden von den nachstehenden Trägern vorgebracht:

#### **Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 26.04.2001**

##### baufachliche Stellungnahme

Mit der geplanten Änderung besteht baufachlicherseits Einverständnis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Außenbereichslage handelt und Genehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich sein werden. Aus diesem Grund ist entweder ein Bebauungsplan aufzustellen oder eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erforderlich. In dieser Satzung müsste auch die straßenmäßige Erschließung des Bereichs geregelt werden.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Die Erschließung des Grundstückes FINr. 1070, Gmkg. Ebersberg ist derzeit nur über einen Privatweg, der auf dem Grundstück FINr. 1070 verläuft, möglich. Für eine Bebauung muss diese Straße dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Aus diesem Grund sollte bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen empfiehlt der Technische Ausschuss dem Stadtrat im Flächennutzungsplan die künftige Erschließungsstraße entlang der Westseite des Grundstückes FINr. 1070, Gmkg. Ebersberg darzustellen. Die Hinweise des Landratsamtes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer Entwicklungssatzung werden zur Kenntnis genommen.*

##### naturschutzfachliche Stellungnahme

Bisher ist die Umwidmungsfläche als Obstwiese dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde erhebt gegen die Widmung dann keine Bedenken, wenn sicher gestellt ist, dass der planerische Grundgedanke des durchlaufenden Ortsrandgrüns durch eine Verlegung nach Norden angrenzend an die geplanten künftigen neuen Baugrundstücke wieder ausgeglichen wird.

Auch im Rahmen der baufachlichen Stellungnahmen wird auf die Sicherstellung einer geschlossenen Ortsrandeingrünung hingewiesen.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Eine gute Ortsrandeingrünung liegt auch im ortsplannerischen Interesse. Die Ortsrandeingrünung kann auf dem Grundstück FINr. 1095, Gmkg. Ebersberg, das im Eigentum von Frau Niedermeier steht dargestellt werden.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Ortsrandeingrünung auf dem Grundstück FINr. 1095, Gmkg. Ebersberg darzustellen.*

#### Immissionschutzfachliche Beurteilung

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist auf die noch vorhandenen Viehhaltungsbetriebe der Grundstückseigentümerin und des Anwesens Hellinger, nördlich des Grundstückes FINr. 1070, Gmkg. Ebersberg hin. Eine genaue Untersuchung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.*

#### **Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg – Schreiben vom 11.04.2001**

Auf eine evtl. später im Zusammenhang mit der Bebauung erforderliche Ertüchtigung der Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

#### **Anmerkung der Verwaltung:**

Der Ortsteil Gmaind liegt im Bereich der Hochdruckzone, so dass ein ausreichender Wasserdruck zur Verfügung gestellt werden kann. Zur Versorgung der Umwidmungsfläche ist Verlängerung einer bereits bestehenden Wasserleitung NW 80, die im Bereich privaten Zufahrtsstraße entlang Westgrenze des Grundstückes FINr. 1070 liegt, möglich. Für die spätere Bebauung kann die Löschwasserversorgung somit hergestellt werden.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, die Anregung als erledigt zu betrachten, da die Löschwasserversorgung für die künftige Bebauung hergestellt werden kann.*

#### **Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 24.04.2001**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis. Es wird empfohlen, den Niederschlagswasseranfall durch Beschränkung der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu minimieren und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

#### **Anmerkung der Verwaltung:**

Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation ist über den bereits verlegten Kanal in der privaten Zufahrtsstraße an der Westgrenze des Grundstückes FINr. 1070, Gmkg. Ebersberg möglich. Bei der Entwässerungsleitung handelt es sich um einen Schmutzwasserkanal, so dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss.

Im Zusammenhang mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan bzw. der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird geprüft, ob zudem Festsetzung zur Beschränkung der Flächenversiegelung erforderlich werden.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagene Minimierung der Flächenversiegelung anzuerkennen und dies einem noch folgenden Satzungsverfahren näher zu prüfen.*

## b) Weiteres Verfahren

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gem. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*

Lfd.-Nr. 14

Geh- und Radweg nach Gmaid;

a) Planungsgrundlagen

b) Auswirkungen auf das Bauvorhaben Schiller, FINr. 353/1, Gmkg. Ebersberg an der Hohenlindener Str.

---

**öffentlich**

Das Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 03.04.2001, Lfd.-Nr. 13 behandelt. Damals wurde für den östlichen Bereich der Hohenlindener Straße ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie der Erlass einer Veränderungssperre gefasst.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass an der Westseite der Hohenlindener Straße zwischen der Einmündung in die Schwabener Straße und der Einmündung der Straße „Im Tal“ ein durchgehender Gehweg verläuft. An der Ostseite der Hohenlindener Straße wurde zur Sicherung des fußläufigen Schulwegverkehrs ab der Einmündung in die Schwabener Straße ein ca. 100 m langer Gehweg angelegt. Da Gehwegbeziehungen nach Kalteneck, Reith, Haselbach und Gmaid in Anbetracht der großen Entfernung wohl kaum vorhanden sein dürften, verbleibt die Bewältigung des Fahrradverkehrs.

Hierfür schlug Stadtbaumeister Wiedeck 2 Varianten vor:

Variante 1 sieht an der Ostseite der Hohenlindener Straße, ab der Straße „Im Tal“, einen gemeinsamen Geh- und Radweg vor, der nach Maßgabe der StVO mindestens 2 m breit sein muss. Die Fahrten bergab sowie der Radverkehr südlich der Einmündung der Straße „Im Tal“ müssten wie bisher auf der Fahrbahn erfolgen. Allerdings wären bei dieser Variante Überquerungshilfen auf Höhe Einmündung der Straße „Im Tal“ sowie vor der Einmündung in die Schwabener Straße erforderlich.

Variante 2 sieht einen an der Ostseite der Hohenlindener Straße ab der Einmündung in die Schwabener Straße durchgehend verlaufenden Geh- und Radweg vor, der nach Maßgabe der StVO außerorts mind. 2 m und innerorts mind. 2,5 m breit sein muss. In Anbetracht der baulichen und topographischen Verhältnisse wären die Baukosten allerdings unverhältnismäßig hoch. Da beim Fahrbahnbereich der Hohenlindener Straße nicht mit einer Grundstücksabtretung zu rechnen ist, müsste die erforderliche Grundfläche von den angrenzenden Grundstücken erworben werden, was vermutlich nur über ein Enteignungsverfahren vollzogen werden könnte.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses sprachen sich größtenteils für einen von der Schwabener Straße an durchgehend verlaufenden Geh- und Radweg aus. Man kam allerdings zu der Erkenntnis, dass ein Radweg an der Ostseite aufgrund des steilen Hanges und der Grundstücksmauern unrealistisch ist. Auch an der Westseite sei der Gehweg zu schmal, um von Fußgängern und Radfahrern gleichzeitig genutzt werden zu können. Eine Verbreiterung ist aufgrund der baulichen Verhältnisse vor der Einmündung der Straße im Tal nicht möglich. Aus diesen Gründen, und nicht zuletzt auch wegen der derzeit schlechten Haushaltslage der Stadt, wird ein Geh- und Radweg in der Hohenlindener Straße in absehbarer Zeit nicht realisierbar sein.

Da, wie schon erwähnt, an der Ostseite der Hohenlindener Straße aufgrund des steilen Hanges und der bereits vorhandenen Grundstücksmauern der Bau eines Radweges nicht möglich ist, spricht auch nichts mehr gegen den Bau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 353/1, Gmkg. Ebersberg, soweit die Vorgaben des Straßenbauamtes eingehalten werden.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 6 : 3 Stimmen die für den Planungsbereich östlich der Hohenlindener Straße erlassene Veränderungssperre aufzuheben.*

Lfd.-Nr. 15

Umgestaltung Marienplatz – Bauabschnitt 1  
Vorstellung der Ausführungsplanung

---

**öffentlich**

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass auf Empfehlung von Herrn Dr. Döring nur solche baulichen Maßnahmen durchgeführt werden sollten, die auch auf längere Sicht Bestand haben. So soll die Pflasterzeile entlang der Parkplätze, südlich der Regenrinne, entfallen. Der Gehsteig an der Nordseite des Marienplatzes soll auf eine Breite von 4,0 bis 4,2 m reduziert werden. Dann schließt ein parkendes Fahrzeug, das bis an den Bordstein heranfährt, genau mit der Regenrinne ab.

Bürgermeister Brilmayer erwähnte, dass bedauerlicherweise die Mittel aus der Städtebauförderung nur für den 30%-igen Stadtanteil gewährt werden. Für die restlichen Kosten, die zu 70% auf die Anlieger entfallen, wird keine Förderung gewährt.

Dem Eigentümer des Anwesens Marienplatz 5, dem der Gehweg teilweise gehört, wurde seitens der Stadt das Angebot unterbreitet, dieses Grundstück zu kaufen. Zu einem Verkauf war dieser bislang allerdings nicht bereit. Da dieses Grundstück seit über 30 Jahren öffentlich genutzt wird, gelten aber auch die Eigentumsrechte nicht mehr in vollem Umfang.

Der gepflasterte Vorplatz vor der Metzgerei Vinzenz Murr sowie der östliche Gehweg entlang der Sieghartstraße bleiben unverändert. Auch die Stellplatzeinfassungen beidseits der Einmündung Ignaz-Perner-Straße sollen, sofern ausführbar, erhalten bleiben.

Die zusätzlich anzuordnenden Straßenlampen an der Nordfassade des Marienplatzes sollten unter Mithilfe eines Spezialbüros ausgewählt werden.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass bei der Besprechung mit den Anliegern eine erhöhte Parkgebühr gefordert wurde. Man könnte sich im Zuge der Aufstellung der Parkautomaten eine Gebühr von z.B. 10 Pfennige, ab 2002 dann 5 Cent, für 10 Minuten vorstellen. Die maximale Parkdauer sollte auf 2 Stunden begrenzt werden. Auch wurde angedacht, im Rahmen der kommunalen Verkehrsüberwachung künftig den ruhenden Verkehr in die Überwachung mit einzubeziehen.

Stadtrat Riedl stellte den Antrag, die Festlegung der Parkgebühren mit der Werbegemeinschaft Ebersberg zu besprechen.

Da einige Familien aufgrund ihrer Grundstücksgrößen von den Umbaukosten sehr stark betroffen sind, soll nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse vorzeitig eine Information zur Größenordnung der Anliegerbeiträge an die Grundstückseigentümer ergehen.

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass das Straßenbauamt einer Abstufung der östlich und nördlich des Rathauses verlaufenden Staatsstraße positiv gegenüber steht. Allerdings müsste diesbezüglich ein entsprechender Stadtratsbeschluss nachgereicht werden.

Der Technische Ausschuss war mit den vorgetragenen Änderungen der baulichen Umgestaltung **einverstanden**.

**Kommentar [M2]: Klären Beschluss**

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, einer Abstufung der St 2080 im Bereich östlich und nördlich des Rathauses zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 16

Waldsportpark Ebersberg – Überholung der Wettkampfbahn;  
Vergabe des Auftrages

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass bezüglich der Sanierung der Wettkampfbahn des Waldsportparkes Ebersberg jeweils ein Angebot bei der Firma POLYTAN Sportstättenbau GmbH, Burgheim/ OBB und der Firma Möller Sportbau GmbH, München eingeholt wurde. Die identischen Leistungen unterschieden sich lediglich im erwarteten Umfang. Nach einem Massenabgleich ergibt sich folgende Angebotssummen:

POLYTAN	87.773,03 DM
Möller	87.437,32 DM.

Beide Firmen gewähren auf diese Summen noch 2 % Skonto. Somit unterbreitete die Firma Möller letztendlich ein um ca. 300,00 DM günstigeres Angebot.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl, den Auftrag an die Firma Möller zu vergeben. Die Arbeiten werden dann in der 26. bis 29. Kalenderwoche ausgeführt.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, dass man die bei der Wettkampfbahn eingesparte Summe für die Sanierung des Sportplatzes an der Attenberger-Schillinger-Str. verwenden könnte. Dieser Rasenplatz, der regelmäßig überschwemmt wird, sei dringend sanierungsbedürftig.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag für die Überholung der Wettkampfbahn an die Firma Möller Sportbau GmbH zu vergeben.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die bei der Überholung der Wettkampfbahn eingesparten Gelder für die dringend notwendige Sanierung des Sportplatzes an der Attenberger-Schillinger-Str. zu verwenden.*

Lfd.-Nr. 17

Lehrerwohnhaus Oberndorf – Malerarbeiten  
Vergabe des Auftrages

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, dass von den eingeholten Angeboten die Firma Schindler mit DM 48.000 das günstigste unterbreitete. Auch hätte die Firma Schindler zu dem von uns gewünschten Zeitpunkt noch Kapazitäten frei.



Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurde angezweifelt, ob sich dieser Investitionsaufwand wieder amortisiert. Stadtbaumeister Wiedeck entgegnete, dass durch diese Investition natürlich der Wert der Immobilie entsprechend steigt.

Nun warf sich die Frage auf, ob die Stadt überhaupt noch an dieser Immobilie festhalten wolle oder ob diese in nächster Zeit veräußert werden soll. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich einig, dass hierüber erst noch in einer Sitzung des Finanz- und Verwaltungsausschusses entschieden werden muss. Sollte die Stadt diese Immobilie nicht veräußern wollen, sei gegen die notwendigen Malerarbeiten nichts einzuwenden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Malerarbeiten vorbehaltlich der Entscheidung des Finanz- und Verwaltungsausschusses, dass dieses Gebäude nicht veräußert werden soll, an die Firma Schindler zu vergeben.*

Lfd.-Nr. 18

Kläranlage Ebersberg – Malerarbeiten  
Vergabe des Auftrages

---

**öffentlich**

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wurde von der Verwaltung zurückgezogen.

Lfd.-Nr. 19

Kläranlage Ebersberg – Überholung der Schaltschränke für die Beckenräume;  
Vergabe des Auftrages

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass von der Gewerbeaufsicht eine Überholung der in der Kläranlage Ebersberg installierten Schaltschränke für die Vor- und Nachklärbeckenräume gefordert wurde. Diese sind bereits ca. 20 Jahre alt.

Ein Angebot wurde bei der Firma GA-tec – Gebäude- und Anlagentechnik GmbH eingeholt, der einzigen greifbaren Firma, die mit diesen Arbeiten betraut ist. Die Angebotssumme beläuft sich auf brutto DM 57.378,24.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag zur Überholung der Schaltschränke an die Firma GA-tec zu vergeben.*

Lfd.-Nr. 20

Verschiedenes

Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr 1081T am Gewerbepark Nordost  
hier: 2. Tektur zur Änderung der Oberkante Rohdecke

---

**öffentlich**

Dieses Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 03.05.2001 unter Lfd.-Nr. 3 behandelt. Damals wurde abweichend vom Bebauungsplan einer Anhebung der Oberkante des Rohfußbodens um 22 cm zugestimmt. Nunmehr wird eine Anhebung der Oberkante des Rohfußbodens um weitere 10 cm beantragt. Dies entspricht in der Höhenentwicklung einer Abweichung vom Bebauungsplan um 32 cm. Die Oberkante des Rohfußbodens liegt somit bei 578,00 m ü.NN.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan 143 zuzustimmen.*

Beginn der Ortsbesichtigung: 18.30 Uhr  
Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.15 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung : 23.15 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
1. Sitzungsleiter

Weisheit  
Schriftführer