

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 20.11.2001

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren stellv. Bgmin. Anhalt (für StR Lachner bis 19.15) StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl, Schechner (für Ried) und Schuder.

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried und StR Lachner.

Als Zuhörer nahmen ab 19.15 Uhr stellv. Bgmin. Anhalt und StR Krug ab 19.20 Uhr 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

Voranfrage zur Betriebserweiterung in der Sportparkstr. 2, FINr. 1421/2, Gmkg. Ebersberg
öffentlich

Es ist geplant, das bereits teilweise vorhandene Gebäude im Norden des Betriebes auf 3 Geschoße anzuheben.

Dafür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 hinsichtlich der Zahl der Vollgeschoße sowie der Überschreitung der Baugrenzen erforderlich.

Die hierfür erforderlichen Parkplätze sollen im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens entlang der Anzinger Straße hergestellt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck warnte vor einer Befreiung, da somit die Festsetzung dieses Grüngürtels für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes in Frage gestellt werde. Zudem machte er darauf aufmerksam, dass im gesamten Gewerbegebiet Parkplatznot herrsche. So seien sämtliche öffentlichen Parkplätze am Waldsportpark sowie im Bereich des Schiliftes belegt. Es sollte daher überlegt werden, ob zusätzliche Stellplätze z.B. an der Straße zum Schilift, angelegt werden können.

Stadtrat Mühlfenzl regte an, mit der Firma Aldi über die Bereitstellung von Parkplätzen auf ihrem Grundstück zu verhandeln.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschoße sowie der Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht zu stellen, nicht jedoch für die Nutzung des festgesetzten Grüngürtels als Parkplatz. Hierfür bietet die Stadt den Abschluss einer Ablösevereinbarung an.

Dabei wird davon ausgegangen, dass möglichst im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens auch die zusätzlichen Parkplätze, die mit der Ablöse finanziert werden können, angelegt werden.

Unabhängig davon wird Bürgermeister Brilmayer beauftragt, mit der Firma Aldi über die Bereitstellung von Parkplätzen zu verhandeln.

Lfd.-Nr. 02

██████████;
Vorbescheid zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück
FINr. 2660, Gmkg. Ebersberg, Westerndorf Nr. 3

öffentlich

Es ist geplant, südlich der Hofstelle in Westerndorf eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit den Ausmaßen 15 x 30 m zu errichten.

Nachdem die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden, ist der Wohnteil der Hofstelle vermietet. Unklar ist die derzeitige Nutzung der noch vorhandenen Nebengebäude. Nachdem auch privilegierte Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung um das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind, sollte vorher geprüft werden, ob die vorhandenen Nebengebäude für die geplante Nutzung ausreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte zu erst ein Anbau an vorhandene Nebengebäude untersucht werden.

Soweit ein Neubau dringend erforderlich sein sollte, wäre dann zu prüfen, ob nicht eine Ortsbild und Landschaft verträglichere Situierung möglich ist.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das Bauvorhaben abzulehnen, da nicht nachgewiesen wurde, dass hierfür ein dringender Bedarf besteht.

Zudem wirkt sich die geplante Halle an dieser Stelle störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Lfd.-Nr. 03

██████████
Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus mit Innentreppe und Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1865/6, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Str. 38

öffentlich

An der Ostseite ist ein eigener Treppenaufgang in das erste Obergeschoß geplant, der innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes ausgeführt werden soll. Abweichend von der Festsetzung „Satteldach“ ist ein Flachdach bzw. ein Pultdach vorgesehen.

Mit der Errichtung des eigenen Treppenaufganges ist nicht die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit verbunden.

Zusätzlich soll eine Garage errichtet werden, die aber die Baugrenze nach Norden um ca. 1,50 m überschreitet. Zwischen der geplanten Garage und dem Wohnhaus soll eine Pergola errichtet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck sprach sich für die Erteilung der Befreiung aus, wenn folgende gestalterische Verbesserungen erfolgen:

- a) das Treppenhaus soll an Stelle der Holzverschalung wie das bestehende Wohnhaus verputzt werden
- b) das Treppenhaus ist nach Süden vom vertikalen Fensterband abzurücken
- c) die straßenseitig bestehende Hecke muss erhalten bleiben, um eine Einfahrt auf das Grundstück von hier dauerhaft zu unterbinden

Bei der anschließenden Beratung wurde aus der Mitte des Ausschusses auf die Ablehnung von Flachdachgaragen auf dem Eckgrundstück ABlkofener Straße / Wallbergstraße hingewiesen. Dabei wurde aber auch die Meinung vertreten, dass die dort erfolgte Ablehnung nicht wegen des geplanten Flachdaches, sondern wegen des zu geringen Abstandes zur öffentlichen Straße ausgesprochen wurde.

Diskutiert wurden auch die Firstrichtung sowie die Neigung eines evtl. Satteldaches für die Garage sowie die Dachform des Treppenaufganges.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass auf dem Treppenhaus ein nach Süden geneigtes Pultdach oder gegebenenfalls auch ein Satteldach errichtet wird.

Im Übrigen sind die von Stadtbaumeister Wiedeck unterbreiteten Vorschläge zu berücksichtigen.

Der Kreisbaumeister wird gebeten, soweit erforderlich, weitere gestalterische Überarbeitungen vorzunehmen.

Lfd.-Nr. 04

Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 805/1 Gmkg. Ebersberg
Dr.-Wintrich-Str. 15

öffentlich

Es ist geplant, auf dem Grundstück der Deutschen Telekom entlang der Ringstraße eine großflächige Werbetafel zur Produktwerbung aufzustellen.

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass diese Werbetafel die geplante Verlängerung des Radweges entlang der Dr.-Wintrich-Straße zur Ringstraße, sowie die im Zusammenhang mit der Nachfolgenutzung für das Autohaus geplante Aufweitung der Einmündung Dr.-Wintrich-Straße / Gärtnereistraße tangiert. Aus diesem Grund sollte der Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Nachfolgenutzung des Autohauses auf dem Grundstück FINr. 804 auch auf das Stück des Grundstücks der Telekom FINr. 805/1 ausgeweitet werden und auch den gesamten Einmündungsbereich Gärtnerei- / Dr.-Wintrich-Straße enthalten.

Zur Sicherung der Bauleitplanung sollte ein Antrag auf Zurückstellung nach § 15 BauGB sowie eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Während der Beratungen diskutierte der Technische Ausschuss auch den Erlass einer Satzung über die Regelung zur Aufstellung von Werbeanlagen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke FINr. 804, 805/1, und Teilflächen aus den Grundstücken FINr. 725/12, 805/2, 806/4, 806/5, 806/7 und 810 der Gmkg. Ebersberg.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Nutzung auf dem Grundstück FINr. 804 nach der Verlegung des Autohauses. Geplant ist hier die Errichtung einer Wohnanlage mit voraussichtlich 64 Wohnungen mit Tiefgarage und die aus verkehrlichen Gründen notwendige Änderung des Einmündungsbereichs Dr.-Wintrich-Straße / Gärtnereistraße einschl. der Verlängerung des Radweges entlang der Dr.-Wintrich-Straße bis zur Einmündung der Ringstraße. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Sicherung der Planung beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Grundstückes FlNr. 805/1, Gmkg. Ebersberg wie folgt:

Kommentar [M1]: Anlage Umgriff

SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLNR. 805/1, Gmkg. EBERSBERG, AN DER DR.-WINTRICH-STRASSE / ÖSTLICHE RINGSTRASSE

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2001 beschlossen, für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet - Nachfolgenutzung Autohaus - an der Dr.-Wintrich-Straße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Grundstücke FlNr. 804, 805/1 und Teilflächen aus den Grundstücken 725/12, 805/2, 806/4, 806/5, 806/7, 810, Gmkg. Ebersberg, aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das Grundstück FlNr. 805/1, Gmkg. Ebersberg, die Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, M 1 : 1000, und ist dort schwarz 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

gez.
W. Brilmayer
1. Bürgermeister

Der Technische Ausschuss beschloss zudem einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Verwaltung zu beauftragen eine Zurückstellung des Bauvorhabens gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zu beantragen, falls die Veränderungssperre nicht rechtzeitig in Kraft gesetzt werden kann.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen Vorschläge für den Erlass einer Satzung über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen gem. Art. 91 Abs. Nr. 2 Bayerische Bauordnung auszuarbeiten und dem Technischen Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

Lfd.-Nr. 05

Nachfolgenutzung Autohaus an der Dr.- Wintrich-Str.
Vorfrage zum Laternenaufbau auf den geplanten Eigentumswohnanlagen (Haus 1 bis 4)

öffentlich

Mit Schreiben vom 13.11.2001 fragt Frau Faschian an, ob es möglich ist, dass sämtliche Eigentumswohnanlagen mit einem Laternenaufbau in Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Höhe von ca. 50 cm ausgestattet werden könnten. Der Aufbau soll maximal $\frac{2}{3}$ der Firstlänge betragen und betrifft die Häuser 1, 2 und 4. Für das Haus 3 wurde ein solcher Aufbau bereits zugestanden.

Stadtbaumeister Wiedeck befürwortete die Anfrage und wies daraufhin, dass damit keine Wohnraumvergrößerung sondern lediglich eine Verbesserung der Belichtung erreicht würde. In ortsplanerischer Hinsicht würde keinesfalls eine Verschlechterung, eher einer Verbesserung erreicht.

Bei der Beratung wurde befürchtet, dass durch verschiedene Dachaufbauten wie Dachgauben und die nun vorgesehenen Laternengeschoße eine zu unruhige Dachlandschaft

entstehen würde.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 6 : 3 Stimmen dem Antrag auf Errichtung der beantragten Laternengeschöße stattzugeben.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss mit 8 : 1 Stimmen, Dachgauben nicht zuzulassen.

Lfd.-Nr. 06

Landkreis Ebersberg;

Errichtung einer Dreifachturnhalle auf den Grundstücken FINr. 1816, 1817, 1819, 1819/2, 1819/5 und 789, Gmkg. Ebersberg, an der Münchener Str.

öffentlich

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für das derzeit der Bebauungsplan „Sporthalle an der Realschule“ (Nr. 144) aufgestellt wird. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie ein Ergänzungsverfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB wurden durchgeführt. Dabei haben einige Nachbarn, die an der Ostseite an das Plangebiet angrenzen, Einwendungen erhoben, da sie überhöhte Lärmeinwirkungen auf ihr Grundstück befürchten. Derzeit läuft noch eine Untersuchung, wie sich der von B 304 ausgehende Straßenlärm auswirkt.

Unabhängig vom Ausgang dieser Untersuchung kann bereits jetzt festgestellt werden, dass durch geeignete organisatorische Maßnahmen für die Benutzung der Parkplätze keine Überschreitung der Lärmimmissionsrichtwerte zu befürchten ist. Planreife nach § 33 BauGB kann daher angenommen werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte den Eingabeplan und wies auf folgende Abweichungen von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hin:

- a) Verringerung der Stellplätze von 60 auf 55 unter gleichzeitiger Änderung der Anordnung
- b) Verlegung des Haupteingangs an die Nordwestecke
- c) Anhebung der Wandhöhe von 5,50 m auf 6 m

zu a) Parkplätze

Für die 1215 qm große Sporthalle errechnet sich für den Breitensport ein Stellplatzbedarf von 24,3, aufgerundet von 25 Stellplätzen.

Für die Punktspiele sind 183 Sitzplätze vorgesehen, so dass hier bei einem hohen Stellplatzschlüssel von 1 je 10 Besucherplätze 18,3 Stellplätze, aufgerundet 19 Stellplätze erforderlich werden.

Somit ist eine Reduzierung der im Bebauungsplan vorgesehenen 60 Stellplätze auf 55 Stellplätze ohne weiteres vertretbar.

zu b) Eingang an der Nordseite

Der Bebauungsplan setzt den Halleneingang an der Westseite fest.

Im Eingabeplan ist neben diesem festgesetzten Eingang ein Haupteingang an der Nordwestecke des Gebäudes vorgesehen.

Die Festsetzung erfolgte aufgrund einer Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde, um Kommunikationsgeräusche weitgehendst zu vermeiden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Breitensport hauptsächlich über den Zugang an der Westseite, der im Eingabeplan als „Sportlereingang“ bezeichnet ist, abgewickelt wird. Unabhängig davon ist der zusätzliche Haupteingang an der Nordostseite so günstig zu den Parkplätzen gelegen, dass auch hier mit erheblich störenden Kommunikationsgeräuschen nicht zu rechnen ist.

zu c) Wandhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze entlang der Ostseite mit einem minimalen Abstand von 6,60 m zur östlichen Grundstücksgrenze fest, so dass selbst bei der nun abweichend

vom Bebauungsplan vorgesehenen Wandhöhe von 6 m die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten wären.

Nach der Eingabeplanung soll der Baukörper 5 m von der Baugrenze nach Westen abrücken, so dass ein Gebäudeabstand zur Ostgrenze von mehr als 11 m gegeben ist.

Sämtliche Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belagen vereinbar.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes zuzustimmen. Für Fußgänger und Radfahrer sollte möglichst weit westlich ein Zugang von der B 304 aus geschaffen werden.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Landkreis als Bauherrn zu empfehlen, auf eine Neigung des Flachdaches nach außen zu achten, um Bauschäden zu vermeiden. Außerdem sollte eine möglichst lange Gewährleistung für das extensiv begrünte Flachdach erreicht werden.

Lfd.-Nr. 07

[REDACTED]
Anderung des Bebauungsplanes Gmaind (Nr. 131)

öffentlich

Im Einvernehmen mit dem Grundseigentümer Herrn Willibald Kindermann fragt Frau Rosa Maria Gilg an, ob auf dem Grundstück FINr. 1075, Gmkg. Ebersberg westlich der Hofstelle Kindermann ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden kann.

Stadtbaumeister Wiedeck befürwortete die Anfrage grundsätzlich, machte aber darauf aufmerksam, dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich würde. Er empfahl deshalb den Planfertiger, Herr Immich, um die Abgabe einer Stellungnahme zu bitten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck anzunehmen und die Verwaltung zu beauftragen das Verfahren einzuleiten, wenn Herr Immich keine ortsplanerischen Einwände dagegen erhebt. Der übliche städtebauliche Vertrag ist abzuschließen.

Lfd.-Nr. 08

Umgestaltung des S-Bahnhofes Ebersberg;
Erweiterung des Architektenvertrages „Immich“

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete dem Technischen Ausschuss, dass nun das Schnittstellenprogramm beantragt wurde. Das Eisenbahnbundesamt verlangt nunmehr die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Statik der unterirdischen Bauteile sowie Bodengutachten und Bestandspläne.

Hierzu ist eine Erweiterung des Vertrages mit dem Büro Immich erforderlich. Die Kosten hierfür werden sich auf ca. DM 100.000 belaufen, die aber nicht durch das Schnittstellenprogramm bezuschusst werden. Zusätzlich ist noch ein Bodengutachten erforderlich, das vom Büro Crystal-Geotechnik erstellt werden soll. Mit der Erstellung des Bestandsplanes sollte das Ing.-Büro Gruber-Buchecker beauftragt werden. Auch diese Kosten werden nicht bezuschusst.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vertrag mit dem Architekturbüro Immich wie von Stadtbaumeister Wiedeck vorgestellt zu erweitern. Mit der

Erstellung des Bodengutachtens wird das Büro Crystal-Geotechnik, Wasserburg, beauftragt. Die Anfertigung des Bestandsplanes wird an das Ing.-Büro Gruber-Buchecker vergeben.

Lfd.-Nr. 09

Errichtung einer Biker-Cross-Strecke
Erläuterung des Vorhabens

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss von etwa 30 Interessierten, eine Biker-Cross-Strecke anstelle des bisherigen Trimm-dich-Pfades zwischen dem Aussichtsturm und dem Waldsportpark anzulegen. Die Einrichtung der Biker-Cross-Strecke wird vom Jugendpfleger unterstützt. Ein Bauantrag ist erforderlich.

Die Jugendlichen wären bereit, die Anlage selbst unter Mithilfe des städtischen Bauhofes zu errichten. Für den Unterhalt der Anlage beabsichtigen die Jugendlichen einen Verein zu gründen. Unterstützt werden die Jugendlichen durch den staatlich geprüften Mountainbikelehrer Rainer Dirschl aus Zorneding.

Der Technische Ausschuss war sich einig, dass vor einer weiteren Beratung ein Erfahrungsbericht von bestehenden Anlagen einzuholen ist. Außerdem ist zu prüfen, ob dadurch ein Konflikt mit dem von der Umweltstation eingerichteten Naturerlebnispfad auftreten kann.

Nach Klärung ist die Angelegenheit im Sozialausschuss zu behandeln und dann erneut dem Technischen Ausschuss vorzulegen.

Lfd.-Nr. 10

Ortsabordnungssatzung Oberndorf West Nr. 147;

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
b) weiteres Verfahren
-

öffentlich

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Landwirtschaft und Ernährung
- PV Äußerer Wirtschaftsraum München
- Deutsche Telekom
- Stadt Grafing

Diese Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband
- Stadt Grafing
- Kommunale Abfallwirtschaft
-

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde angeregt:

Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 19.10.2001

A) Baufachliche Stellungnahme

Das Landratsamt weist darauf hin, dass in einer Innenbereichssatzung nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB aufgenommen werden sollen. Es schlägt daher vor, den Festsetzungsumfang so zu reduzieren, dass bei der Planung des jeweiligen Gebäudes noch Raum für die Anwendung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt.

Zudem schlägt das Landratsamt vor, die unter Ziffer 3.1 getroffene Festsetzung „geplante Baukörper“ unter Hinweisse aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Überwiegend handelt es sich um grünordnerische Festsetzungen die auf dem Bayerischen Naturschutzgesetz beruhen. Außerdem wurden auch gestalterische Festsetzungen getroffen, deren Grundlage die Bayerische Bauordnung ist. Tatsächlich beruhen nur einige wenige Festsetzungen auf § 9 BauGB. Somit ist dem Erfordernis Rechnung getragen.

Gleichwohl könnte auf einige Festsetzungen verzichtet, bzw. der Festsetzungskatalog dadurch gestrafft werden, dass folgende Festsetzungen entfallen:

- Hauszugänge und Garagenzufahrten
- planerische Darstellung der Vorbauzonen
- planerische Darstellung der Garagenzufahrten

An Stelle der geplanten Baukörper sollten aber Baugrenzen festgesetzt werden.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Vorschlag des Landratsamtes, wie von der Verwaltung vorgestellt, anzunehmen.

Weiter schlägt das Landratsamt vor, für die Festlegung der öffentlichen Stellplätze die Darstellung nach der Planzeichenverordnung zu wählen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Vorschlag des Landratsamtes nachzukommen.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die Untere Immissionschutzbehörde (UIB) stellt fest, dass

- aa) das westlich der geplanten Bebauung gelegene Feuerwehrhaus
- bb) die in nördlich des Baugebietes verlaufende Bahnlinie Ebersberg / Wasserburg
- cc) die nordwestlich des Plangebietes gelegene Kläranlage und
- dd) die bestehende Freileitung der Isaramperwerke

immissionsschutzfachlich relevant sind.

zu aa)

Die UIB stellt fest, dass zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA-Lärm überschritten werden dürfen. Somit sind die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehr in Notsituationen durch die Anlieger hinzunehmen.

Soweit aber im Feuerwehrhaus z.B. Schulungen oder Übungen im Freien stattfinden, müsste hierfür eine weitere Untersuchung vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Oberndorf, sind solche Immissionen derzeit nicht gegeben.

zu bb)

Bahnlinie Ebersberg /Wasserburg

Hierzu stellt die UIB fest, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Dorfgebiet eingehalten werden. Die Orientierungswerte (ORW) für ein Dorfgebiet betragen tags von 6.00 – 22.00 Uhr 60 dB (A) und nachts von 22.00 – 6.00 Uhr 50 dB (A).

Die UIB weist aber darauf hin, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist und unterbreitet deshalb folgende Formulierungsvorschläge:

4.1

Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.

4.2

Zur Sicherstellung möglichst ruhiger und gesunder Schlafverhältnisse sind Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudesüdseite anzuordnen.

4.3

Auf die von der Bahnlinie Ebersberg / Wasserburg ausgehenden Erschütterungsemissionen einschl. des Sekundärluftschalleintrages wird hingewiesen. Zu dieser Thematik wird dem Antragsteller empfohlen, einen geeigneten Gutachter im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

Die UIB verweist darauf, dass diese Festsetzungsvorschläge auch als Hinweise aufgenommen werden könnten.

Mit Stimmen 9 : 0 beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde zu folgen und die o.g. Punkte 4.1 bis 4.3 als Hinweise aufzunehmen.

zu cc)

Kläranlage

Die UIB teilt mit, dass eine verbindliche Abstandsregelung für Kläranlagen in Bayern nicht besteht. Nach den Erfahrungen des Landesamtes für Umweltschutz ist jedoch davon auszugehen, dass bei größeren und großen Kläranlagen erhebliche Nachteile und Belästigungen dann nicht zu erwarten sind, wenn ein Abstand von ca. 300 m eingehalten wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Der tatsächliche Abstand zum Rand der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Kläranlagenerweiterung beträgt ca. 250 m. Nach Ansicht der UIB liegt diese Unterschreitung im Rahmen der Abwägungsmöglichkeiten durch die Stadt. Außerdem stellt die UIB fest, dass einige Immissionsorte erheblich näher an der Kläranlage angesiedelt sind und bisher durch den Betrieb der Kläranlage keine Beschwerden bei der UIB eingegangen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Flächennutzungsplanung wurde von einer Erweiterung der Kläranlage ausgegangen. Dies ist aufgrund der neueren Erkenntnisse nicht erforderlich. Zudem wurden die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Schlammbecken aufgelöst, so dass ein Abstand von 300 m zum Bestand der Kläranlage eingehalten wird.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss im Hinblick auf die bereits in nächster Nähe zur Kläranlage vorhandene Wohnbebauung festzustellen, dass die Satzung keine zusätzlichen Rücksichtnahmeverpflichtungen auslöst.

Auswirkungen der Kläranlage auf die Wohnbebauung sind nach den bisherigen Erfahrungen nicht zu erwarten. Nachdem aller Voraussicht nach eine Erweiterung der Kläranlage in Richtung Plangebiet nicht mehr erforderlich wird, kann der Abstand von 300 m eingehalten werden.

dd)

oberirdische Freileitung

Hierzu stellt die UIB fest, dass das erforderliche Abstandsmaß eingehalten wird.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Feststellung der UIB zur Kenntnis zu nehmen.

C) Naturschutzfachliche Äußerung

zu 1.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) errechnet eine Ausgleichsfläche von 760 qm, während der Landschaftsarchitekt eine Ausgleichsfläche von 570 qm feststellt.

Weiter wird vorgeschlagen die GRZ festzulegen, um den Ausgleichsfaktor von 0,2 begründen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abweichung liegt nicht in einer unterschiedlichen Betrachtung der ökologischen Wertigkeit und der geplanten Eingriffe, sondern in der zu Grunde zu legenden Eingriffsfläche. Während die UNB den gesamten Umgriff der Satzung mit 3.800 qm zugrunde legt, bringt der Landschaftsarchitekt Flächen, die keine erhebliche oder nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, in Abzug. Dabei handelt es sich um das zu erhaltende Strauchgehölz entlang der Straße, die zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen, sowie den bereits bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg entlang der Ostgrenze des Plangebietes. In diese Flächen findet also kein Eingriff statt, so dass ein Ausgleichsbedarf hierfür nicht entsteht.

Mit der UNB wurde zwischenzeitlich Einigung darüber erzielt, dass die o.g. Flächen, mit Ausnahme des Feldgehölzes, aus der Eingriffsfläche entnommen werden können, die dann 3089 qm groß ist. Damit ergibt sich, bei einem Faktor von 0,2 eine Ausgleichsfläche von 620 qm.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München verwiesen, wonach ein durch das Baugebiet verlaufender Entwässerungskanal nunmehr als offener Graben entlang dem bestehenden Feld- und Waldweg angelegt werden soll. Die UNB bittet im Zusammenhang mit der Planung der Erschließungsanlagen die Öffnung der Rohrleitung zu prüfen.

Die von der UNB gewünschte GRZ ist eine Festsetzung nach § 9 BauGB, die, wie in der baufachlichen Stellungnahme erwähnt, nur sparsam verwendet werden sollen.

Für die Berechnung und den Nachweis des geringen Ausgleichsfaktors ist diese Festsetzung nicht zwingend erforderlich.

Es wird deshalb vorgeschlagen, auf diese Festsetzung zu verzichten.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine Ausgleichsfläche von 620 qm anzuerkennen. Im Erschließungsvertrag ist die von der UNB gewünschte Überprüfung zu vereinbaren.

Auf die Festsetzung einer GRZ wird verzichtet.

zu 2.

Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Auskunft, wie die Bepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche sowie die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche gesichert werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die öffentlichen Grünflächen sind durch die Festsetzung in der Satzung ausreichend gesichert. Durch städtebaulichen Vertrag wird die Herstellung dieser Grünflächen festgelegt und dann in das Eigentum der Stadt übernommen.

Die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche wird durch städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag der Verwaltung anzunehmen.

zu 3.

Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Auskunft, wie der langfristige Erhalt der Ausgleichsfläche gesichert werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Ebersberg oder des Freistaates Bayern eingetragen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss so zu verfahren.

zu 4.

Für die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche verlangt die UNB einen Renaturierungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geforderte Plan ist nicht im Rahmen der Aufstellung der Satzung sondern für die Umsetzung erforderlich.

Eine entsprechende Verpflichtung wird deshalb in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss so zu verfahren.

zu 5.

Die Untere Naturschutzbehörde schlägt vor, die Satzung um folgende Festsetzungen zu ergänzen:

„Öffentliche Grünflächen sind mit standortheimische Pflanzen oder Ansaaten zu begrünen. Des weiteren wird um Festsetzung gebeten, dass die öffentlichen Grünflächen sowie das vorhandene Feldgehölz von einer Einfriedung auszunehmen sind. Um Darstellung des maximal möglichen Einfriedungsverlaufs wird gebeten.“

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Satzung entsprechend zu ergänzen.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt – 02.10.01

Die vom Gesundheitsamt aus hygienischer Sicht gestellten Forderungen wie Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, Anschluss an die zentrale Kanalisation und die Kläranlage

sowie die hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise der Entsorgung von festen Abfallstoffen kann gewährleistet werden.

Außerdem stellt das Gesundheitsamt fest, dass aufgrund unmittelbar angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungsflächen mit Geruchs- und Lärmbelastigungen gerechnet werden muss.

Zudem weist es auf Lärmbelastigungen durch die angrenzende Bahnlinie Ebersberg / Wasserburg hin und empfiehlt, die UIB beim Landratsamt Ebersberg zu hören. Außerdem wird mitgeteilt, dass auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche keine Altlasten bekannt sind.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das Schreiben als erledigt zu betrachten, da alle Anforderungen erfüllt werden können und die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ebersberg hinsichtlich der Lärmbelastigung eingeschaltet wurde. Unabhängig davon, dass hier mit Altlasten wohl nicht zu rechnen ist, muss im Vertrag eine Regelung über die Beseitigung evtl. Altlasten getroffen werden.

Regierung von Oberbayern – Schreiben 28.09.2001

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern der Lärm- und Erschütterungsschutz für die künftige Wohnbevölkerung gewährleistet werden kann.

Hierzu wird auf die Stellungnahme der UIB verwiesen. Danach ist der Lärmschutz für ein Dorfgebiet eingehalten. Der Erschütterungsschutz ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde somit als erledigt anzusehen.

Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 09.10.2001

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf das durch die Baugrunduntersuchung festgestellte leicht gespannte Grundwasser hin und empfiehlt Keller samt Lichtschächte in wasserdichter und auftriebsicherer Bauweise zu erstellen.

Auch kann das Baugebiet bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Wasser betroffen sein. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt daher geeignete Maßnahmen, um Schäden an den Gebäuden zu vermeiden.

Weiter verweist das Wasserwirtschaftsamt auf eine Rohrleitung, die durch das Baugebiet führt und gegebenenfalls verlegt werden muss. Die Herstellung eines offenen Gewässers anstelle der Rohrleitung würde das Wasserwirtschaftsamt begrüßen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss in der Satzung auf die vom Wasserwirtschaftsamt aufgeführten Punkte hinzuweisen. Die Öffnung des Grabens wurde bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und dabei beschlossen, im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten eine entsprechende Überprüfung vorzunehmen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg – Schreiben vom 21.09.01

zu 1.
Löschwasserbedarf

Es sind 800 l / min. an Löschwasser auf 2 Std. gesichert für das Baugebiet erforderlich. Entsprechende Überflurhydranten nach DIN 3222 sind in höchstens 20 m Abstand zu den baulichen Anlagen herzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Löschwasser kann bereit gestellt werden. Die erforderlichen Hydranten und der Ausbau des Netzes innerhalb des Plangebietes wird durch Vertrag geregelt.

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

zu 2.
Feuerwehzufahrten

Die öffentliche Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast (Brückenklasse 30) zu den jeweiligen Gebäudezugängen muss gesichert sein.

Die Feuerwehzufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße Ebersberg / Oberndorf muss nach der Kurve mindestens 5 m breit sein. Eine entsprechende Umplanung ist deshalb erforderlich.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Forderung nachzukommen.

zu 2.3

Am Ende der Feuerwehzufahrt wird in diesem Schreiben ein Wendehammer verlangt. Anlässlich einer Rücksprache mit dem Kreisbrandmeister wird auf diese Kehre dann verzichtet, wenn eine Durchfahrtsmöglichkeit zum Geh- und Radweg gegeben ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Durchfahrtsmöglichkeit zum bereits bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg ist gegeben. Die Anlegung einer Kehre wird damit entbehrlich.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf die Festsetzung einer Kehre zu verzichten und dafür die Durchfahrtsmöglichkeit zum bereits bestehenden Geh- und Radweg entlang der Ostseite des Plangebietes vorzusehen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Wasser- und Bodenverband Oberlaufinger Moos – vom 19.10.01

Der Wasser- und Bodenverband weist auf die Beseitigung der bestehenden Verrohrung eines Baches in der Ausgleichsfläche sowie eine westlich davon gelegene Beseitigung einer Dränage hin. Durch diese Maßnahmen dürfen jedoch keine Abschwemmungen in das Verbandsgebiet erfolgen, damit dort Schäden vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen fachgerecht ausgeführt und die spätere Unterhaltung des offenen Gewässers ordnungsgemäß durchgeführt wird. Es ist vorgesehen, dies im städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausführungen der Verwaltung zu bestätigen.

DB Netz; Schreiben vom 13.11.01

Unter folgenden Bedingungen stimmt die Bahn der Satzung zu:

- a) Abstandsflächen nach Art 6 BayBO dürfen nicht auf Bahngrund liegen
- b) Vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist die Stellungnahme der DB-Immobilien-gesellschaft mbH als Nachbar einzuholen
- c) Bei Anpflanzungen müssen mindestens die im Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgrenze eingehalten werden
- d) Die Endwuchshöhe der Bäume muss geringer sein, als deren Abstand zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises

Stellungnahme der Verwaltung:

Die o.a. Bedingungen wurden von den Planern überprüft und werden eingehalten. Entlang der Bahn sind nur kleinkronige Obstbäume vorgesehen. Die Einholung der Stellungnahme der DB-Imm zu den einzelnen Maßnahmen wird im Vertrag vereinbart.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Bedingungen anzuerkennen.

b) weiteres Vorgehen:

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verwaltung zu beauftragen, auf dieser Basis einen Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer zu schließen.

Danach ist die entsprechend den vorherigen Beschlüssen geänderte Satzung dem Technische Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Lfd.-Nr. 11

Vorstellung Gutachten Klostersee

öffentlich

Dieser TOP wurde zurückgezogen. Die Stadträte wurden durch ein Schreiben verständigt.

Lfd.-Nr. 12

Verschiedenes

öffentlich

a) Bürgermeister Brilmayer informierte den Technischen Ausschuss über die Unterbringung der bisher im Container untergebrachten Personen im Gebäude Sieghartstraße 21.

b) Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte an den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 06.02.2001, lfd.-Nr. 13 über die Errichtung der Fußgängerunterführung an der Rosenheimer Straße. Bisher ist hierfür mit dem Ing.-Büro Dr.-Ing. Ressel und Partner noch kein Ing.-Vertrag abgeschlossen worden. Die Leistungen sind bereits erbracht. Die Ingenieurkosten werden mit DM 24.000,- veranschlagt.

Auf Anfrage bestätigte Stadtbaumeister Wiedeck, dass aufgrund der nunmehr ins Auge gefassten Neuerrichtung der Unterführung keine weiteren Planungskosten entstehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Ing.-Vertrag mit dem Ing.-Büro Dr. Ing. Ressel und Partner abzuschließen.

Lfd.-Nr. 13

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Auf Anfrage von Stadtrat Lachner war sich der Technische Ausschuss einig, das Klostersee Gutachten nach der erstmaligen Vorstellung in der Bürgerversammlung am 06.12.01 dem Stadtrat und erst dann den weiteren Beteiligten vorzustellen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.40 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer