

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHEN ORTSBESICHTIGUNGEN DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 24.06.2003

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren bei der Ortsbesichtigung:

Nr. 1 und 2:

2. Bgm. Anhalt (für StR Riedl) sowie die StR Berberich, Mühlfenzl, Nagler, und Schuder.

Nr. 3:

2. Bgm. Anhalt (für StR Lachner) sowie die StR Berberich, Mühlfenzl, Nagler, Riedl und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StRin Platzer, StR Ried, Riedl bei Nr.1 und 2, Lachner

Fr. Fischer nahm beratend an der Ortsbesichtigung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer


Schriftführer : Fr. Fischer

---

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

Bürgermeister Brilmayer wies darauf hin, dass Tagesordnungspunkt 12 heute nicht behandelt wird. Des weiteren erklärte er, dass zu Tagesordnungspunkt 13 - Bebauungsplan Gmaind Nr. 131.2 der Satzungsbeschluss, auf den in der Ladung nicht hingewiesen wurde, gefasst werden könnte. Hiergegen gab es keine Einwände.

lfd.-Nr. 01

  
Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1003/9, am Reither Berg

---

**öffentlich**

Bei einem erneuten Ortstermin konnte nun anhand des Phantomgerüsts das-Sich-Einfügen der beantragten Gebäude eindeutig demonstriert werden.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

- Die beiden freistehenden Häuser stellen in städtebaulicher und nachbarverträglicher Hinsicht eine eindeutige Verbesserung gegenüber der im Bebauungsplan zusammengebauten Version dar. Für die Überschreitung der Baugrenzen ist eine Befreiung erforderlich. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert auf E+D statt U+E. Entgegen den Darstellungen im Bebauungsplan ist das Gelände dieses Grundstücks nahezu eben, daher lassen sich hier U+E nicht realisieren. Es ist eine Befreiung erforderlich.

Die südwestlichen Wandhöhen werden auf 5,0 m von OK Gelände festgelegt. Hier stellt der Kanaldeckel in der Straße, OK Mitte einen unveränderlichen Höhenbezugspunkt dar.

- Die Dachneigung beträgt 25°
- Die Firsthöhe soll 7,0 m nicht überschreiten. Die angezeigte Höhe von 7,25 vom natürlichen Gelände ist tolerierbar. Hier ist ebenfalls eine Befreiung erforderlich.
- Garagen werden wie folgt beantragt:  
Die Doppelgarage von Haus Süd wird bebauungsplankonform an die Nachbargarage angebaut, für die nördliche Überschreitung der Baugrenze von ca. 2,0 m ist eine Befreiung erforderlich. Die Doppelgarage von Haus Nord wird außerhalb der Baugrenzen an die Nachbargrenze zu FINr. 1004 geplant, auch dafür ist eine Befreiung erforderlich.  
Diese wird um eine ebenerdige Anfahrt vom Verteiler zu gewährleisten unterhalb der natürlichen Geländekante, im Erdreich errichtet.  
Anmerkung: Das Wohnhaus wird über eine Treppe erreicht.

Der Technische Ausschuss war nun durch die Ortseinsicht davon überzeugt, dass das Vorhaben den ortsplanerischen Zielen entspricht, sowie die nachbarlichen Bedenken weitgehend ausgeräumt sind.

*Einstimmig mit 6 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen und die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.*

lfd.-Nr. 02

Errichtung von 8 Reihenhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 158, Gmkg. Ebersberg, Baldestr.5  
hier: Tektur zur Garagenaufstellung

---

### **öffentlich**

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB, Innenbereich zu beurteilen.

Die Fa. Zapf beabsichtigt die Stellung der Garagen, genehmigt als Art Garagenhof vom 12.02.03 geringfügig zu ändern. Es werden unmittelbar an Haus 1 der Häuserzeile Nord, Westseite zwei Garagen angebaut.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.

Die Zufahrt soll über das Nachbargrundstück FINr. 159 erfolgen, dies ist grundbuchrechtlich zu sichern, Schreiben Fa. Zapf liegt hierzu vor.

Im gleichen Zug soll später der Anbau einer Nachbargarage erfolgen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen wird empfohlen, das Satteldach der Garagen 1 und 3 auch für diese Garage weiterzuführen.

Aufgrund der unübersichtlichen Ausfahrt auf die Baldestraße, bedingt durch die hohe Anböschung und den Heckengürtel hatte die Bauverwaltung den Architekten ersucht, für einen Ortstermin mit dem TA die westlichen Gebäudeecken aufzustecken. Hiermit war nun ersichtlich, dass die Ausfahrt ohne große Beeinträchtigung möglich ist.

*Einstimmig mit 6 : 0 Stimmen beschloss der TA der Tektur zuzustimmen, mit der Bitte, die Hecken im Sichtdreieck zu beseitigen und deren Beseitigung dauerhaft zu sichern.*

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Nr. 138.1 – Laufinger Allee  
hier: Antrag von [REDACTED] auf erneute Ortsbesichtigung

---

**öffentlich**

Der Antragsteller wollte mit dem erneuten Ortstermin den TA davon überzeugen, wie wenig spektakulär sich das Verrutschen des Gebäudekomplexes um ca. 1,50 m nach Osten an die Geländekante tatsächlich auf dem Grundstück auswirkt. Des weiteren sollte anhand von Höhenmarkierungen die Lage der Gebäude im Gelände, als auch im Verhältnis zueinander nochmals bewertet werden.

Beim Ortstermin am 28.05.03 mit Bgm. Brilmayer, Herrn Steinert vom PV, Frau Fischer und den [REDACTED] wurde vereinbart, ein Grundrissprofil auf dem Grundstück mit Angabe der OKFF Erdgeschoss zu erstellen damit sich der TA bei einem erneuten Ortstermin ein Bild von der beantragten Planung machen kann.

An der nordöstlichen Ecke des östlichen Gebäudes wurde eine Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände von 1,10 m für OK FF festgelegt. Für das westliche Gebäude wurde ein Höhenversatz von ebenfalls ca. 1,10 m fixiert.

Anhand dieser Parameter konnte sich der TA vor Ort davon überzeugen, dass sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügt.

*Einstimmig mit 7 : 0 Stimmen fasste der TA den Einleitungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der beim Ortstermin erneut vorgestellten Variante, vorbehaltlich des Abschlusses des Vertrages zur völligen Übernahme der Planungskosten seitens der Loibl Immobilien GmbH.*

Beginn der Ortsbesichtigungen: 18.00 Uhr  
Ende der Ortsbesichtigungen : 18.45 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
Leitung Ortsbesichtigung

Fischer  
Schriftführerin

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 24.06.2003

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Ried (ab TOP 7), Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StR Ried bis TOP 7

Fr. Fischer nahm beratend an der Sitzung teil

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer

Schriftführer : Fischer (Top 1-9, 14), Weisheit (TOP 10,12,13,15), Wiedeck (TOP 11)

---

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

Vom Rederecht machte aus den Reihen der Bürgerschaft niemand Gebrauch.

Lfd.-Nr. 01

██████████  
Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1003/9, am Reither Berg

---

**öffentlich**

Der Beschluss zu diesem TOP wurde bereits beim Ortstermin gefasst.

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Errichtung von 8 Reihenhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 158, Gmkg. Ebersberg, Baldestr.5  
hier: Tektur zur Garagenaufstellung

---

**öffentlich**

Der Beschluss zu diesem TOP wurde bereits beim Ortstermin gefasst.

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Nr. 138.1 – Laufinger Allee  
hier: Antrag von ██████████ auf erneute Ortsbesichtigung

---

**öffentlich**

Der Beschluss zu diesem TOP wurde bereits beim Ortstermin gefasst.

Lfd.-Nr. 04

██████████ ;  
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück  
FINr. 861/2, Gmkg. Ebersberg, Haggenmillerstr. 11

---

**öffentlich**

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 8. Es handelt sich um eine Grenzgarage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO. Danach ist vorliegendes Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfrei, jedoch durch den Bebauungsplan sind isolierte Befreiungen von folgenden Festsetzungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenzen im Süden und Westen
- Punkt 4 des Bebauungsplans „nicht vorgesehene freistehende Nebengebäude sind untersagt“

Die Bauverwaltung empfiehlt, die Befreiungen zu erteilen.  
Aus ortsplannerischer Sicht soll die Gebäudebreite auf 6,0 m verringert werden, da ansonsten die Verhältnismäßigkeit, Wohngebäude zu Nebengebäude, gesprengt wird.

StR Ried war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

*Mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Vorhaben zuzustimmen, mit der Maßgabe, dass die Gebäudebreite auf 6 m reduziert wird.*

Lfd.-Nr. 05

██████████  
Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück  
FINr. 906/5, Gmkg. Ebersberg, Baldestr. 42

---

**öffentlich**

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 8.  
Der Antragsteller will durch seinen Antrag auf Vorbescheid folgenden Fragenkatalog geklärt wissen:

- Bebauung im nördlichen Teil des Grundstücks möglich?  
– Grundsätzlich ja, Befreiung erforderlich
- Pultdachlösung möglich?  
– in diesem Fall ortsplannerisch nicht vertretbar, außerdem Abstandsflächenprobleme an der Ostseite und durch Gaube im Norden
- Nördliche Garage mit Zufahrt möglich?  
– nur mit Befreiung von Baugrenzen
- Falls Zufahrt zu nördlichen Garage zu lang oder nicht praktikabel, Doppelparker mit Stellplatz beim südlichen Gebäude möglich?  
– Möglich, jedoch entsteht dadurch eine schwierige Zugangssituation
- Kann sowohl vorgenannte Duplex-Grenzgarage, als auch ein nördliches Grenzbauwerk als Gerätehaus konzipiert werden?  
– Nein, da nur eine 8,0 m Grenzbebauung je Grundstücksgrenze zulässig ist

Zum Vorhaben ist grundsätzlich anzumerken:

Form, Größe und Standort des Baukörpers sollten sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke soll ermöglicht werden.

Es ist denkbar, ein Hauptgebäude als DHH an die östliche Grenze zu bauen, in etwa der Flucht des bereits genehmigten Gebäudes im Westen und somit auch dem östlichen Nachbarn eine gleichwertige DHH zu ermöglichen.

Es wird empfohlen, mit dem westlichen Nachbarn eine gemeinsame Zufahrt in ausreichender Breite (ca. 3,0 m) zu schaffen, oder die östliche Doppelgarage gespiegelt zu errichten.

Die Bauverwaltung empfiehlt ein neues Konzept anhand der vorgestellten Maßgaben zu entwickeln.

Stadtrat Ried war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Vorhaben abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 06

■■■■■■■■■■  
Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 3041, Gmkg. Oberndorf, Siegersdorf 4

**öffentlich**

Das Vorhaben wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Zulässigkeit wurde vorab mit KBM Matiaske abgeklärt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt, (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Aus Sicht der Bauverwaltung beeinträchtigt die geplante Grenzgarage das Einfügungsgebot. Es wird eine bauliche Enge erzeugt. Es dürfte möglich sein, auf dem ausreichend großen Grundstück eine alternative Situierung zu finden.

Bgm. Brilmayer ergänzte, dass beim Gespräch mit der Antragstellerin unmittelbar vor der TA-Sitzung, diese geäußert hatte, dass eine alternative Lage der Garage durch den angelegten Garten schwierig wäre, außerdem der südliche Nachbar die Abstandsflächen nicht eingehalten hat und auch keine Sicherung durch Übernahmen oder Grunddienstbarkeit zu finden sei. Er empfahl, dem Anbau, wie vorgetragen das Einvernehmen zu erteilen und bezüglich der Garage vor Ort ein Gespräch zu führen.

StR Ried war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

*Mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem geplanten Anbau, mit Ausnahme der Grenzgarage, zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 07

Kreisklinik Ebersberg GmbH;  
Errichtung eines Personalparkplatzes auf dem Grundstück FINr. 822/13, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Guggetzer-Str. 10

**öffentlich**

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 10.

Der Parkplatz stellt eindeutig eine Verbesserung der Parksituation in diesem Gebiet dar und ist daher insgesamt zu begrüßen.

Die Stadt Ebersberg geht davon aus, dass es sich hierbei um eine Interimsnutzung handelt, da in nächster Zukunft diverse Vorhaben der Kreisklinik anstehen. Es wird hiermit die Forderung eines Gesamtkonzeptes, die Parkierungssituation an der Pfarrer-Guggetzer-Straße betreffend, an die


Kreisklinik herangetragen. Unter diesem Vorbehalt sollte dem Antrag zugestimmt werden, mit der Empfehlung den Parkplatz als vorübergehende Lösung zu betrachten und somit nicht über die Maßen aufwendig zu gestalten.

Die Maßnahme wurde von den Mitgliedern des Technischen Ausschusses allgemein begrüßt, allerdings wurde es als schwierig durchsetzbar erachtet, die Zustimmung für eine zeitlich begrenzte Nutzung, z. B. bis 2006, zu erteilen und mit der Forderung nach einem Gesamtkonzept zu verknüpfen.

Bgm. Brilmayer fügte abschließend an, dass es wohl sinnvoll sei, wenn die Kreisklinik spätestens mit ihrem Bauantrag für das geplante Ärztehaus auch ein Gesamtkonzept für das ganze Areal vorlegt.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Vorhaben wie vorgetragen zuzustimmen. Spätestens mit dem Bauantrag für das Ärztehaus ist ein Gesamtkonzept vorzulegen.*

Lfd.-Nr. 08

  
Umwandlung eines Vierspänners in ein Fünffamilienhaus (Haus 1), auf den Grundstücken FINr. 807 und 725, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str.  
hier: Tektur zur Erhöhung des Kniestockes

---

**öffentlich**

Das Vorhaben unterliegt dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 146.

Die Umwandlung des Vierspänners in ein Fünffamilienhaus ist planungsrechtlich denkbar, die zusätzliche Wohnung ist durch den Stellplatznachweis abgedeckt (Überhang).

Nach Aussage der Antragstellerin ist die Nachfrage nach großen Wohnungen stärker als nach Reihenhäusern.

Die Erhöhung des südlichen Bauabschnitts ist denkbar und ortsplanerisch vorstellbar, hier sind allerdings die Abstandsflächen zu beachten.


Für die vorgenannten Punkte sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich.

Die zurückgesetzten Fassaden im DG für die umlaufende Dachterrasse sprengen den formalen Rahmen der Wohnanlage. Sie stellen markante Punkte der Anlage dar und wirken zur Stadt hin. Somit sind sie städtebaulich nicht vertretbar. Hierzu kann keine Befreiung erteilt werden. Es muss daher eine alternative Lösung gefunden werden.

Im TA wurde angemerkt, dass es durch den vorhaben bezogenen Bebauungsplan doch ganz eindeutige Festsetzungen einzuhalten gilt und dass speziell bei diesem Vorhaben, durch die vielen Befreiungen, die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes hinterfragt werden könne.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag aus vorgenannten Gründen abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 09

  
 Vorbescheid zum Anbau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung an die bestehende  
 Werkstatthalle, FINr. 1939/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 17  
 hier: Schreiben LRA 20.03.03

---

**öffentlich**

Die Immissionsschutzfachliche Stellungnahme des LRA liegt vor.

Gekürzt dargelegt:

Beurteilungsgrundlage ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; gemäß dieser Studie ist der gegenwärtige Wertstoffhof der Stadt Ebersberg als Sammelstelle der Stufe 4-5 einzuordnen. Für Stufe 4 ist in einem Misch-/Dorfgebiet ein erforderlicher Abstand zur Wohnbebauung von 40 m einzuhalten, bei Stufe 5 möglicherweise noch mehr. Eine exakte Einstufung des Wertstoffhofes ist derzeit nicht möglich, eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann aufgrund einer fehlenden genaueren Betriebsbeschreibung im gegenwärtigen Stadium nicht durchgeführt werden.

Bei Prüfung des zukünftigen Bauantrags für die Errichtung des Bau- und Wertstoffhofes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Lärmschutzmaßnahme gegenüber der bestehenden Wohnbebauung, falls das vorliegende Bauvorhaben genehmigt wird, erforderlich werden.

Zudem liegt bereits die bestehende Wohnbebauung noch näher an dem geplanten Bau- und Wertstoffhof, Abstand Grundstücksgrenze Bau- und Wertstoffhof zu Gebäudekante FINr. 1887 beträgt 22,0 m.

Das Vorhaben ist grundsätzlich vorstellbar, städtebaulich durchaus möglich.

Der südliche Nachbar, eine Landwirtschaft ist zu schützen, evtl. durch Grunddienstbarkeit oder gleichwertige Maßnahmen.

Für den zukünftigen Bau- und Wertstoffhof muss vom Bauwerber bis Stufe 5 der Immissionsschutz eingehalten bzw. im Vorfeld eingeplant werden.

Für die Planung des Wohngebäudes wird von der Verwaltung empfohlen, sich wegen Architektur und städtebaulichen Einfügens mit Bauamt zwecks Bauberatung in Verbindung zu setzen.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben unter den o. g. Bedingungen zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 10

Kanalanschluss der Ortsteile Vorder- und Hintereggburg;  
 hier: Genehmigung des Ing.-Vertrages

---

**öffentlich**

Dieser TOP wurde zurückgestellt.

Lfd.-Nr.11

Geographisches Informationssystem (GIS) Ebersberg;  
 Vorbereitung und Übernahme der Bestandsvermessung, Systemerstellung  
 hier: Genehmigung des Ing.-Vertrages

---

**öffentlich**

Einleitend wurde das in Vorbereitung befindliche Geographische Informationssystem wie folgt erläutert:



Das GIS ist ein EDV-gestütztes Arbeitsmittel, womit Arbeitsabläufe

- der Gebühren- und Finanzverwaltung,
- der Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltung,
- der Bauverwaltung (Bauantragsbearbeitung, Bauleitplanung etc.),
- des Bauamtes (Ver- und Entsorgungsnetze etc.)
- des Bauhofes und der Gärtnerei (Einsatzplanung etc.)

rationalisiert und miteinander verknüpft werden können.

Die hierfür erforderlichen Systemvoraussetzungen sind:

- eine Hardware entsprechender Kapazität,
- eine spezielle GIS-Software,
- die digitale Flurkarte (DFK),
- alle verfügbaren, grundstücksbezogenen Daten.

Die Aufrüstung der Hardware wird von der Stadtverwaltung derzeit vorbereitet. Gleichzeitig schafft das Stadtbauamt mit der Bestandsvermessung des Kanal-, Wasserleitungs- und Straßennetzes eine der Grundlagen zum Einstieg in das GIS.

Die Vorbereitung der Bestandsvermessung, deren Ausschreibung unter Vorgabe spezieller Erhebungsanforderungen wurde durch das IB Gruber-Buchecker wie folgt angeboten:

- Vorbereitung der Vermessung, Leistungsverzeichnis mit Pflichtenheft,
- Sichtung und Aufbereitung vorhandener Daten für den Vermesser,
- Vorgabe fachschalenbezogener Ordnungskonzepte,
- Prüfen und Werten der Angebote, Vergabevorschlag,
- Einlesen vorhandener Kamerabefahrungen im ISYBAU-96-Format und Datenprüfung.

Kosten einschl. MWST

8.120,-- €.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl die Vergabe vorstehend beschriebener Leistungen an das IB Gruber-Buchecker als Voraussetzung für eine optimal vorbereitete Vergabe der anstehenden Bestandsvermessung.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen folgte der Technische Ausschuß dem Vorschlag des Stadtbaumeisters, besagte Leistungen an das IB Gruber-Buchecker zu vergeben.*

Lfd.-Nr. 12

Bebauungsplan - Anzinger Siedlung Nr. 70.1;

hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

---

**öffentlich**

Die Behandlung dieses TOP's wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Lfd.-Nr. 13

Bebauungsplan – Gmaind Nr. 131.2

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

---

**öffentlich**

In der Zeit vom 30.04.2003 bis einschl. 30.05.2003 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

**Landratsamt Ebersberg – Schreiben 10.06.2003**

Es wird festgestellt, dass die Planänderung weder baufachliche noch immissionsschutzfachliche Belange berührt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung strikt eingehalten wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu nehmen und festzustellen, dass es keine Möglichkeit gibt, die bereits festgesetzte Begrünung durch eine Festsetzung, dass diese strikt eingehalten werden muss, erneut festzusetzen.*

**Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 26.05.2003**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, besteht Einverständnis, da das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über Rasengittersteine und Rigolen vor Ort versickert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das Versickern erlaubnisfrei ist, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden.

*Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.*

- b) Satzungsbeschluss

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung als Satzung.*

Lfd.-Nr. 14

Bebauungsplan Nr. 151 – südlich Kolpingstraße

Vorstellung der Planungsvarianten

---

**öffentlich**

Im Technische Ausschuss wurde beschlossen, das angrenzende Grundstück FINr. 632/5 in die Planung mit ein zu beziehen. Der Planungsverband wurde beauftragt, die Variante C der vorgelegten Entwurfsskizzen weiterzubearbeiten. Hier sind die Häuser einer Nord / Süd – Ausrichtung unterworfen. Darüber hinaus sollte eine Bebauung in Ost / West – Ausrichtung (Süddächer) untersucht werden.

Die Varianten C 1-1 und C 1-2 stellen dabei die Weiterentwicklung der ursprünglichen Variante C dar, im Osten ein Doppelhaus und im Westen einen Dreispänner (denkbar auch Vierspänner). Die Varianten C 2-1 und C 2-2 zeigen die Alternativen in Ost / West – Richtung auf. Die jeweils zweiten Varianten (C1-1 und C 2-2) beinhalten eine Verbesserung der Erschließungs- und Parkierungssituation, für die allerdings ein geringer Grundstücksteil des bebauten Grundstücks FINr. 634/9 in Anspruch genommen werden müsste.

Hierbei ist vor allem auf die bessere Erschließung hinzuweisen und außerdem bietet sich die Möglichkeit, mehrere öffentliche Stellplätze im Bereich des bisherigen Wendeparkplatzes vorzusehen. Dazu müssten Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geführt werden.

Der Planungsverband empfiehlt aus ortsplanerischer Sicht, sowie aus Sicht des Planfertigers die Bebauungsplanung auf Basis der Variante C 2-2 weiterzuführen.

Die Varianten C 2-1 und C 2-2 sollen deutlich machen, dass unter den gegebenen Platzverhältnissen eine zweireihige, ost-west-gerichtete Bebauung im Westteil des Baugebiets nicht sinnvoll ist. Es verbleibt ein lichter Raum zwischen den Gebäudezeilen von nur mehr 10,0 m. Insgesamt erscheint die Bebauung zu dicht, eine ausreichende Belichtung der nördlichen Gebäudezeile, aber auch der Nachbarbebauung, Fl. Nr. 634/9 erscheint nicht gegeben. Es sollten daher Mindestabstände von 15,0 m nicht unterschritten werden.

Stadtrat Berberich sprach sich erneut für das zweireihige Konzept in Ost-West-Richtung aus, vor allem wegen der besseren Verwertung. Stadtrat Schuder schloss sich dieser Meinung an, verwies gleichzeitig auf die energierelevanten, sowie schalltechnischen Vorteile dieser Ausrichtung.

Nach einhelliger Meinung im Technische Ausschuss sollte versucht werden vom südlichen Nachbarn, FINr. 631 zusätzlichen Baugrund zu erwerben, um so zwischen den Gebäudezeilen einen größeren Abstand zu schaffen. Es muss allerdings noch untersucht werden, ob diese Ausweitung nach Süden mit dem Flächennutzungsplan vereinbar ist.

Des weiteren sollte der unverhältnismäßig groß erscheinende Platz verkleinert und besser in die Bebauung integriert werden. Wegen der Sichtverbindungen und Belichtung der Hinterbebauung sollte für eine neue Variante ein Geländequerschnitt zur besseren Beurteilung erstellt werden, da das Gelände von Nordwest nach Südost bis ca. 4,50 m fällt. Außerdem wurde von Bgm. Brilmayer der Vorschlag für eine Ortsbesichtigung in einer der nächsten TA-Sitzungen unterbreitet.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA eine neue Variante unter den vorgenannten Prämissen zu erstellen. Hierzu soll vor der nächsten TA-Sitzung eine Ortsbesichtigung statt finden, bei der die Gebäudestandorte abgesteckt sind*

Lfd.-Nr. 15

Buslinie 446; (TA vom 15.10.2002, Lfd. Nr. 07)  
 Änderungen zum Fahrplanwechsel am 14.Dezember 2003

---

**öffentlich**

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass ca. 5.000 Euro im Jahr für die Finanzierung des Kindergartenbusses benötigt werden. Da dieser Betrag nicht aufgebracht werden kann, wurde überlegt, an welcher Stelle man bei den Ausgaben sparen könnte. Hierbei stieß man auf die zwischen Markt Schwaben und Ebersberg verkehrende Buslinie 446. Während die Kosten für die Hauptstrecke vom Landkreis getragen werden, finanziert die Stadt Ebersberg die Fahrten über das Wohngebiet Hupfauer Höhe. Insgesamt fährt der Bus 10 mal täglich über dieses Wohngebiet, was bei der Stadt Ebersberg mit immerhin ca. 8.000 Euro im Jahr zu Buche schlägt. Da der Bus meist nur spärlich besetzt ist, wurde von der Stadt Ebersberg 2 mal eine Fahrgastzählung durchgeführt.

## Ergebnis der Zählungen:

Fahrgastzählung Buslinie 446 am Mittwoch, den 04.06.03 bzw. Donnerstag, den 05.06.03																																				
Z = Zustieger A = Aussteiger S = Schüler R = Rentner G = Gesamtzahl der Zu- bzw. Aussteiger																																				
HINFAHRT	05.06.03						05.06.03						05.06.03						04.06.03																	
Abf. Eberhardstr.	6.41						8.19						9.39						13.41																	
Ankunft Ebg. -S-	6.50						8.28						9.48						13.50																	
	Z			A			Z			A			Z			A			Z			A														
	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G												
Eberhardstr. (Rath.)									2			4							1			3														
Kreisklinik West																		2																		
Eichenallee																																				
Realschule	3		3				2	2																												
Zugspitzstraße	2		2										1	1																						
Ringstraße	3		3																																	
Sparkassenplatz																		1																		
Ebersberg - S -	X	X	X	11		13	X	X	X	1	2	3	X	X	X	3	6	X	X	X	X			1												
RÜCKFAHRT	05.06.03						05.06.03						04.06.03						04.06.03						05.06.03						05.06.03					
Abfahrt Ebg -S-	7.15						8.35						12.15						15.15						16.41						17.35					
Ankunft Ulrichstr.	7.23						8.43						12.23						15.23						16.49						17.43					
	Z			A			Z			A			Z			A			Z			A			Z			A								
	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	R	G			
Ebersberg - S -	2	4	X	X	X		1	X	X	X	3	3	X	X	X	1	1	2	X	X	X			X	X	X	X	1	4	X	X	X	X			
Marienplatz										3	6										3															
Ringstraße					1	1																														
Zugspitzstraße											1	1									2								1	1						
Realschule										2	2					1	1																			
Eichenallee																																				
Kreisklinik Ost																																				
Ulrichstr. (Rathaus)								1	1																											

Fahrgastzählung Buslinie 446 am Montag, den 23.06.03																																				
Z = Zustieger A = Aussteiger S = Schüler R = Rentner G = Gesamtzahl der Zu- bzw. Aussteiger																																				
HINFAHRT	05.06.03						05.06.03						05.06.03						04.06.03																	
Abf. Eberhardstr.	6.41						8.19						9.39						13.41																	
Ankunft Ebg. -S-	6.50						8.28						9.48						13.50																	
	Z			A			Z			A			Z			A			Z			A														
	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G	S	R	G												
Eberhardstr. (Rath.)										1	2					4	7																			
Kreisklinik West																																				
Eichenallee																					1															
Realschule	5		6				2	2																												
Zugspitzstraße	4		4										1	1																						
Ringstraße	1		1																																	
Sparkassenplatz																																				
Ebersberg - S -	X	X	X	12		14	X	X	X	1	2	X	X	X	X	1	1	X	X	X	X			3												
RÜCKFAHRT	05.06.03						05.06.03						04.06.03						04.06.03						05.06.03											
Abfahrt Ebg -S-	7.15						8.35						12.15						15.15						16.41						17.35					
Ankunft Ulrichstr.	7.23						8.43						12.23						15.23						16.49						17.43					
	Z			A			Z			A			Z			A			Z			A														
	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	F	G	S	R	G									
Ebersberg - S -	3	3	X	X	2	2	X	X	X	1	1	4	X	X	X	3	5	X	X	X	X	1	X	X	4	X	X	X								
Marienplatz								1	1	2	4							1																		
Ringstraße					1	1																														
Zugspitzstraße	2	2								1	2	3															1									
Realschule											1	1				3	3						1	1			1									
Eichenallee																		1																		
Kreisklinik Ost			2	2						1	1			1	1																					
Ulrichstr. (Rathaus)								1	1	1	1																									

Die Ergebnisse dieser Zählung zeigen, dass die Buslinie von der Bevölkerung sehr schlecht angenommen wird. Die Mitglieder des TA waren sich einig, aufgrund des schlechten Zählergebnisses alle Fahrten über das Wohngebiet Hupfauer Höhe einzustellen. Dies bedeutet, dass die Haltestellen Eichenallee, Realschule, Zugspitzstraße und Ringstraße ab dem nächsten Fahrplanwechsel nicht mehr von der Linie 446 angefahren werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Fahrten der Buslinie 446 über das Wohngebiet Hupfauer Höhe zum nächsten Fahrplanwechsel einzustellen.  
Der MVV wird gebeten, diese Änderung bei der Aufstellung des Jahresfahrplanes 2004 zu berücksichtigen.*

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.45 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer

Weisheit TOP 10,12,13,15  
Schriftführer

Fischer TOP 01-09, 14  
Schriftführerin

Sitzungsleiter

Wiedeck TOP 11  
Schriftführer