

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 09.12.2003

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren die Stadträtinnen Hülser (für Schuder), Platzer, Portenlänger-Warg (für Mühlfenzl) sowie die StR Berberich, Heilbrunner (für Ried), Lachner, Nagler und Riedl.

Entschuldigt fehlte 3. Bgm. Ried und die Stadträte Mühlfenzl und Schuder.

Als Zuhörer nahmen stellv. Bgmin. Anhalt sowie die StRinnen Rauscher und Schurer teil.

Beratend anwesend waren Herr König (bis 19.35 Uhr), Herr Napieralla (bis 21.00 Uhr) Herr Wiedeck (21.45 Uhr), Herr Deierling (bis 21.15 Uhr) sowie Frau Fischer (bis 22.15 Uhr).

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer, Deierling, Wiedeck

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

Lfd.-Nr. 01

Innenhof im Klosterbauhof;
Vorstellung der Ausführungsvarianten

öffentlich

Hierzu waren Frau Zagar und Bäumler vom Büro Plankreis anwesend.

Frau Zagar wies darauf hin, dass im Bereich der Stadtmitte eine Menge befahrener Flächen vorhanden sind. Somit handle es sich beim Innenhof um eine kleine aber wertvolle Fläche, bei der es abzuwägen gelte, ob hier eine Oase der Ruhe geschaffen werden soll. Ihrer Meinung nach bestünden im Umkreis des Innenhofes genügend Parkmöglichkeiten, die insbesondere im Bereich des S-Bahnhofes noch ausbaufähig seien. Sie verwies dabei auf die Festsetzungen im noch gültigen Bebauungsplan sowie auch den kurz vor dem Satzungsbeschluss stehenden Änderungsbebauungsplan, die beide eine öffentliche Nutzung nur für Fußgänger vorsehen.

Anschließend erläuterte sie die Planung, die den starken Höhenunterschied zwischen dem Eingangstor an der Ostseite und dem ehemaligen Kuhstall an der Westseite von mehr als 2 m berücksichtigt. Der geplante Zugang von Ost nach West sollte nach ihren Planungen stufenlos sein. Der Gehwegbereich entlang der Ostseite des Kuhstalls wird eine Neigung von teilweise über 6 %, die verbleibende Fläche eine Neigung von 2 – 4 % aufweisen.

Soweit für diese verbleibende Fläche keine Parkplatznutzung vorgesehen ist, würde sich eine wassergebundene Decke anbieten, die ökologisch gut sei und auch relativ preiswert hergestellt werden könnte. Zu bedenken ist jedoch der höhere Unterhaltungsaufwand für eine wassergebundene Decke.

Soweit auf der Fläche Parken zu gelassen werden sollte, ist eine Befestigung erforderlich. Vorgeschlagen wird hier ein anderes Pflaster als im Bereich der Altstadtpassage, um einen atmosphärisch anderen Raum zu schaffen. Anbieten würde sich Naturgroßsteinpflaster, um

den Eindruck eines landwirtschaftlichen Hofes zu erzeugen. Denkbar sind auch unterschiedlich große Pflastersteine. Die Strukturierung des Pflasters sollte der geplanten Nutzung entsprechen und die gewünschten Parkplätze bereits vorgeben, um unschöne Markierungen mit Farbe zu vermeiden.

Hinsichtlich der Bepflanzung riet Frau Zagar von Bäumen ab, die eine Nutzung des Innenhofes für die verschiedenen Veranstaltungen erschweren oder unmöglich machen würden. Sie schlug die Begrünung der Wände unter anderem mit Spalierbäumen vor.

Bei der anschließenden Diskussion wurden unterschiedliche Standpunkte vertreten wie Zufahrt nur für Lieferfahrzeuge und zum Be- und Entladen für die einzelnen Nutzungen wie Gaststätten, Musikschule, Arzt usw. oder die Zulassung neben dem Lieferverkehr und den Be- und Entlademöglichkeiten auch für Kurzzeitparkplätze.

Nachdem bei der Aussprache unklar blieb, ob der Wochenmarkt auf einer wassergebundenen Decke aus hygienischen Gründen überhaupt zulässig ist, wurde Frau Zagar gebeten, der Verwaltung in den nächsten Tagen mitzuteilen, wo dies zu gelassen wurde. Weiter blieb unklar, ob die Feuerwehzufahrt bei der von Frau Zagar vorgestellten Planung möglich ist. Auch dies ist umgehend zu klären.

Nach eingehender Beratung war sich der Technische Ausschuss einig, im Januar eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Lfd.-Nr. 02

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Boardinghauses mit Gaststätte und Konzertatrium mit Nebenräumen auf dem Grundstück FINr. 1081/2, Gmkg. Ebersberg, Gewerbegebiet Nord-Ost

öffentlich

Planfertiger Rechl stellte das Projekt im Technischen Ausschuss vor.

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 143 - Gewerbepark Ost.

Die Frage der Zulässigkeit bedarf der dezidierten Klärung durch das Landratsamt. Andernfalls ist eine Bebauungsplan-Änderung zwingend.

Abgesehen davon sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Geringfügige Abweichung von der im Norden festgesetzten Baulinie
- Überschreitung GFZ > 1,0 statt 0,9 (Aussage Planfertiger)
- Überschreitung der max. zuläss. Wandhöhe von 9,5, in Teilbereichen bis ca. 4,80 m

Der Technische Ausschuss begrüßte das Vorhaben grundsätzlich. Er war sich allerdings einig, die Zulässigkeit mit dem Landratsamt bis zum nächsten Technischen Ausschuss im Januar 2004 zu klären.

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Friedenseiche V, Vorstellung der Entwurfsplanung
Modell zur Baukörperuntersuchung

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erläuterte einfühend den Prozess, der letztendlich zu nachfolgendem Konzept führte.

Durch den Wegfall der Supermärkte in den Stadtteilen Hupfauer Höhe und Friedenseiche ist dort ein Versorgungsengpass entstanden, zumal durch Aldi, als sogenannten Discounter die Verbraucherbedürfnisse nicht zur Gänze abgedeckt werden können und

somit viel Kaufkraft abfließt. Er zitierte kurz aus dem Einzelhandelsgutachten von Prof. Heinritz, welches an geplanter Stelle einen Verbrauchermarkt ohne zentrenrelevantes Sortiment (keine Kleidung, keine Schuhe) empfiehlt.

Architekt Voigt stellte die Entwurfsplanung vor:

Das gesamt zu überplanende Gebiet gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- Sondergebiet für einen Frischemarkt mit Parkdeck entlang der Münchener Straße und für Wohnen mit Gewerbe westlich Aldi
- Erweiterung des Sondergebietes Aldi-Lebensmittelmarkt für zukünftige Expansion nach Westen
- Wohngebiet nördlich des Sondergebietes Frischemarkt und Aldi

Für die Planung wurde bereits ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben, um das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung, den Verkehrsfluss von und in die bestehenden Gebiete, den Verkehr von Westen und Norden kommend festzustellen und durch eine vernünftige Verkehrsplanung zu kontrollieren. Die vorab ermittelten Ergebnisse wurden bereits in die vorgestellte Entwurfsplanung eingearbeitet.

Die Erschließung der nördlichen Gebiete erfolgt über eine Spange westlich von Aldi mit Kreiseln für geregelte Zu- und Abfahrt zum Frischemarkt, sowie mit Ein- und Ausfahrt Aldi (Zufahrt von Münchener Straße wird geschlossen); der Geh- und Radweg wird straßenbegleitend westlich der Spange bis zur Münchener Straße geführt, östlich bis zur neuen Aldi-Einfahrt, mit Querschnittsmöglichkeit. Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Münchener Straße wird an der Einfahrt zur Spange um eine Autolänge nach Norden verschwenkt und konsequent nach Westen weitergeführt.

Die hinter Aldi geplante Bebauung (Vierspänner und Doppelhäuser) wird östlich über den Hans-Sponholz-Anger, westlich zusammen mit dem Geh- und Radweg über die Spange erschlossen. Dieser sollte ausreichend breit ausgelegt sein, um eine evtl. spätere Nutzung als Straße nicht zu verhindern.

Die Bebauung nördlich Frischemarkt wird von Westen kommend über die Straße „Zur Gass“ erschlossen.

Das Wohngebiet wird im Norden durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit Stichen zu den Parzellen begrenzt.

Die nachrichtliche Darstellung für eine spätere Bebauung im Norden sieht einen Grüngürtel mit Geh- und Radweg vor, der an die bestehenden Geh- und Radwege angebunden und in die freie Landschaft weitergeführt wird.

Am Ortseingang ist im Zuge der Münchener Straße ein zweiter Kreiseln geplant, welcher einerseits eine Bremswirkung für den Verkehr, andererseits die Anbindung der Abtkofener Straße ermöglichen soll. Westlich „Zur Gass“ sind öffentliche Parkplätze für Spaziergänger ins Landschaftsschutzgebiet Egglburger See mit straßenbegleitendem Geh- und Radweg vorgesehen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeintrünung wird an diesen Bereich versetzt.

Das geplante Wohngebiet sollte über die bestehenden Wertstoffinseln entsorgen, für eine zukünftige weiterführende Bebauung ist eine Wertstoffinsel im Nordwesten vorgesehen.

Die Bebauung gliedert sich in Parzellen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Architekt Voigt bezifferte die Anzahl der geplanten Parzellen folgendermaßen:

Nördlich Frischemarkt ca. 5 Einzel-, 24 Doppel- und 8 Reihenhäuser

Nördlich Aldi ca. 2 Doppel- und 15 Reihenhäuser.

Für den Frischemarkt sind 1200 m² Netto-Verkaufsfläche (brutto ca. 2000 m²) vorgesehen, für den Geschoßwohnungsbau Sondergebiet ca. 3900 m² Geschoßfläche.

Es werden zwei Varianten zur Stellung der Baukörper nördlich Frischemarkt aufgezeigt:

Doppelhäuser mit Nord-Süd Ausrichtung, denkbar mit Satteldach für effizientere Solartechnikausnutzung, sowie in Ost-West Ausrichtung mit Pultdach und besserer Anpassung an die Topographie.

Das westliche Grundstück FINr. 1853 wird überplant und in das Sondergebiet Supermarkt aufgenommen.

Bürgermeister Brilmayer machte darauf aufmerksam, dass unabhängig von dieser Überplanung der Bestandsschutz erhalten bleibt. Der Eigentümer hat jedoch die Möglichkeit die Ablösung des Grundstückes entsprechend seinem Wert zu verlangen. In diesem Falle könnte ein Grundstück aus dem Bauland für Einheimische hier zur Verfügung gestellt werden.

Abschließend wurde anhand eines Baukörpermasse-Modells des Frischemarkts die Wirkung der verschiedenen Gebäudehöhen, zwei- und dreigeschossig, (laut schalltechnischem Gutachten beides möglich) mit verschiedenen Dachformen (Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdach) im Kontext mit der Umgebung dargestellt und diskutiert.

Das Gebäude ist ca. 80 m lang, gliedert sich in zwei gleiche Teile mit jeweils im Osten und Westen heraustretenden Flügeln.

Letztlich wurde als Dachform einvernehmlich ein Pultdach als optimale Lösung angesehen, Über die Gebäudehöhe wurde keine Übereinstimmung erzielt. Es wurde vom Technischen Ausschuss befürchtet, die dreigeschossige Lösung könne zu massiv an der Ortseinfahrt wirken. Architekt Voigt favorisierte eindeutig die dreigeschossige Variante, da seiner Meinung nach durch Auskragung für eine Unterfahrung an den Ost- und Westflügeln das Gebäude aufgeständert wird und sich wesentlich filigraner in seiner Gesamtheit darstellt.

Der Technische Ausschuss kam überein, sowohl mit zwei- als auch mit dreigeschossigem Baukörper ins Verfahren zu gehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss den Beschluss, den bisherigen Einleitungsbeschluss vom 15.10.2002, wie folgt zu modifizieren:

a) *Dem Stadtrat wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt empfohlen:*

Die bisher als Wohngebiet ausgewiesene Fläche westlich des ALDI-Parkplatzes entlang der Münchener Straße wird im Bereich der Grundstücke FINr. 1855 T, 1855/2T und 1854 T Gmkg. Ebersberg von bisher Wohngebiet und Ortsrandeingrünung in "Sondergebiet Frischemarkt" umgewidmet.

Das an der Ecke Münchener Straße / Zur Gass mit einem Wohnhaus bebaute und bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Grundstück FINr. 1853 Gmkg. Ebersberg wird der Sondergebietsfläche zugeschlagen.

Die bebauten Grundstücke FINr. 1853/2, 1853/3 und 1853/4 Gmkg. Ebersberg entlang der Straße "Zur Gass" sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und werden zur Wohnbaufläche umgewidmet. Ebenso wird die östlich dieser Wohnbebauung dargestellte Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken FINr. 1854 T und 1851 Gmkg. Ebersberg zur Wohnbaufläche umgewidmet.

Als Ersatz für die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird diese nun entlang der Ostgrenze des Grundstückes FINr. 1852 Gmkg. Ebersberg dargestellt. In diesem Bereich sind auch öffentliche Parkplätze für die Besucher des Erholungsgebietes Egglburger See vorgesehen.

b) *Für die Grundstücke FINr. 1855/2T, 1855T, 1854T, 1854/1T, 1853, 1544/9T, 1852/3T, 1852/4, 815/10T, 1856T, 1670/2 T Gmkg. Ebersberg wird das Bauaufstellungsverfahren zur Ausweisung eines "Sondergebietes Frischemarkt" eingeleitet. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und das Verfahren nach § 4 Abs. 1 wird mit folgenden Varianten durchgeführt:*

1. Baukörper zweigeschossig

*2. Baukörper dreigeschossig
jeweils mit Pultdach.*

- c) *Aldi wird angeboten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, um die Erweiterung zu ermöglichen.*
- d) *Für die Grundstücke FINr. 1852T, 1544/9T, 1852/2, 1853/2, 1853/4;1853/3, 1851, 1854T, 1855T, 1855/2T, 1607T, 1838 T, 1837T, 1836T, 1833T,1833/5, 1826T, 1825, 1825/2, Gmkg. Ebersberg wird ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Wohngebietes eingeleitet.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie das Verfahren nach § 4 Abs. 1 ist mit folgenden Varianten durchzuführen:
1) Baukörper mit Ost/West-Ausrichtung
2) Baukörper mit Nord/Süd-Ausrichtung*

*Des weiteren wurde mit der Erstellung des Grünordnungsplanes für alle Bereiche (b,c, und d) und die Umweltverträglichkeitsprüfung Landschaftsarchitekt Barth beauftragt.
Für die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens soll das Institut Müller BBM beauftragt werden.*

Lfd.-Nr. 04

[REDACTED]
Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 530/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 34

öffentlich

Die Voranfrage beinhaltet die Klärung der Bebaubarkeit des Südhanges nördlich der Weinleite in zweiter Reihe.

Der Antragsteller führt an, dass die Erschließung gesichert sei, Parkplätze nachgewiesen werden können, sich ein Gebäude mit flachem Gründach unterhalb des Bestandes in die Umgebung einfügt, die Sicht nicht beeinträchtigt wird und da nur dieses Grundstück in angefragter Weise bebaut werden kann, kein Präzedenzfall entstünde.

Dem kann entgegengehalten werden, es entsteht durchaus ein Präzedenzfall, die Zulässigkeit nach dem Einfügungsgebot ist nicht unbedingt gegeben, da sich die umgebende Bebauung ausnahmslos in unmittelbarer Nähe zur Straße befindet.

Es handelt sich um eine Grundsatzentscheidung. Man muss sich darüber im Klaren sein, dass bei weiteren Vorhaben eine erhöhte Bebauungsdichte zu unvermeidbaren Verkehrsproblemen in der Abt-Häfele-Str. führt, was bei der engen Straßenführung (kein Gehweg, keine Parkmöglichkeiten) den Ausbau der Straße zur Folge hat.

Des weiteren soll überlegt werden, ob der Grünzug zwischen Weinleite und Abt-Häfele-Str. auf Dauer beibehalten werden soll.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die Anfrage zur Bebauung des unteren Südhanges ab und sprach sich für die Beibehaltung des Grünzuges aus.

Lfd.-Nr. 05

██████████
 Voranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 747/49, Gmkg.
 Ebersberg, Ringstraße 108

öffentlich

Das Vorhaben befindet auf dem Grundstück nördlich des städtischen Hebwerks und unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 12.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der östlichen Baugrenze durch den Neubau. Die Grenzgarage im Süden liegt außerhalb der Baugrenzen.
- Bauliche Nutzung E + I kein Kniestock zulässig, beantragt H = 1,00 m
- Bei der Grundrissform muss die Länge 1/5 länger als die Breite sein, hier quadratischer Baukörper, dem das geplante Satteldach einen unproportionierten Eindruck verleiht

Um dieser Festsetzung gerecht zu werden könnte das Gebäude in Nord-Süd-Richtung 1,80 m länger konzipiert werden. Bei Drehung der Firstrichtung, auch hier wäre eine Befreiung von Firstrichtung und Gebäudestellung erforderlich, die aus städtebaulicher Sicht aber durchaus erteilt werden könnte.

Das Gebäude fügt sich ein, ordnet sich in Höhenentwicklung und Grundfläche dem Bestand unter.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Verlegung der vorhandenen städtischen Wasserleitung erforderlich. Dies wurde mit der Technik vorab geklärt. Die Ausführung wird nach Maßgabe und Anleitung der Stadt Ebersberg vorgenommen. Die Kosten dafür trägt der Antragsteller.

Unter diesen Voraussetzungen und gemäß der Richtlinien zur Nachverdichtung in bebauten Gebieten sollte den Befreiungen zugestimmt und das Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss der Voranfrage das Einvernehmen und stellte die erforderlichen Befreiungen in Aussicht.

Lfd.-Nr. 06

██████████
 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 1003/9, Gmkg.
 Ebersberg, Im Tal 12

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 45 – Dachsberg, Im Tal, Am Reither Berg.

Es liegt ein genehmigter Vorbescheid vor.

Der Bauantrag weicht im folgenden Punkt vom genehmigten Vorbescheid ab:

- Firsthöhe 7,20 m statt 7,00 m

Von der Festsetzung der Dachneigung 25 – 30 ° - beantragt 24° - ist eine Befreiung erforderlich.

Von der genehmigten Firsthöhe von 7,0 m sollte nicht abgewichen werden, dies wurde unter Berücksichtigung von nachbarlichen Belangen festgelegt und ist dezidierter Punkt beim erteilten Vorbescheid.

Einer Befreiung bezügl. der Dachneigung kann aus ortsplanerischen Gesichtspunkten zugestimmt werden, eine Dachneigung von 22 – 23° wäre durchaus im Rahmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen, unter der Voraussetzung, dass die Firsthöhe auf 7,0 m reduziert wird und stimmte der Befreiung für eine Dachneigung von minimal 22° zu.

Lfd.-Nr. 07

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Wohnhauses mit 5 WE und Garagengebäude als Ersatzbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in Rinding Nr. 19, FINr. 1157, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Das Vorhaben ist aufgrund der Außenbereichslückenfüllungssatzung Rinding zulässig. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, das Vorhaben entspricht auch den Anforderungen § 35 Abs. 5 BauGB nach flächensparender, außenbereichsschonender Bauweise und ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB für sonstige Vorhaben zulässig. Anregung: Die Gestaltung der Fassaden, speziell der Südfassade sollte in Anlehnung an ein regionaltypisches Bauernhaus überarbeitet werden. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 08

■■■■■■■■■■
Transferierung des denkmalgeschützten Hofes (Aussiedlerhof) auf das Grundstück FINr. 555/6, Gmkg. Ebersberg, an der Wasserburger Str.

öffentlich

Für das Vorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid vor. Vorbehaltlich der gesicherten Erschließung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung.

Lfd.-Nr. 09

Kanalanschluss Egglburg:
Genehmigung der Ingenieurverträge

öffentlich

Laut Beschluss des Stadtrates ist der Kanalanschluss Egglburgs 2004 zu vollziehen.

Nachdem das bislang die Stadt betreuende Ingenieurbüro Greiner Insolvenz anmelden musste und dessen Sachbearbeiter nicht mehr zur Verfügung stehen, schlug Stadtbaumeister nachstehende Auftragskonstellation vor:

- Fortschreibung der bereits vorliegenden Grundlagenermittlung und Vorplanung bis einschl. LPH 9 durch das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker aus Ebersberg. Das vorab eingeholte Angebot entspricht nach Leistungsbild (Lph 3-9) und Honorarzone (II, Mindestsatz) den Vorgaben der HOAI. Das Ingenieurhonorar für die Gewerke Kanalbau gesamt und Straßenbau in Vordereggburg-Ost beläuft sich einschl. MWST auf ca.

26.500,-- €

- Vergabe der Bauleitung an das neu gegründete Ingenieurbüro Ludwig Bichler (ehemaliger Sachbearbeiter des Ingenieurbüros Greiner für Ebersberg). Die Bauleitung wird in Übereinstimmung mit der HOAI mit 2,5 % der Herstellungskosten angeboten, was einem Ingenieurhonorar einschl. MWST von ca.

18.000,-- €

entspricht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen billigte der Technische Ausschuss den Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck.

Lfd.-Nr. 10

Bebauungsplan Nr. 151 - südlich Kolpingstraße
Vorstellung der Planung

öffentlich

Geänderte Planung gemäß Beschluss vom 16.09.03 auf Grundstück FINr. 632 (ohne Einbeziehung der FINr. 632/5, Gmkg. Ebersberg).

Vorliegende Entwürfe entsprechen nun weitgehend den im Technischen Ausschuss gemachten Vorgaben. Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich des Winkels und der Größe des Wendeplatzes.

Hierbei ist eindeutig die Variante D 2 zu favorisieren:

- Bessere und gleichwertige Südausrichtung beim Dreispänner
- Wendepplatz beansprucht weniger Grund
- mehr Besucher-Parkplätze im Nordosten

Beim Doppelhaus ist allerdings eine gleichwertige Südausrichtung durch Drehung aufgrund des starken Gefälles nicht möglich.

> Lösung: evtl. Zwei- oder Dreifamilienhaus, mit einer Erschließung von Nord-West.

Weitere Einarbeitung in die Planung:

- Der Fußweg von Südost muss nachrichtlich dargestellt werden
- Die Erschließung des Abenteuerspielplatzes, sowie der landwirtschaftlichen Flächen im Süden muss gesichert sein. Die südlich des geplanten Platzes gelegenen Stellplätze entfallen.
- Der bestehende städtische Wendepplatz darf die Realisierung der Bebauung nicht behindern, die geplante Stellplatz- und Platzgestaltung soll auch später möglich sein.
- Bgm. Brilmayer soll beauftragt werden, in Verhandlung mit Gemeinnützige Wohnbau Wasserburg wegen Bau von zusätzlichen Besucherstellplätzen zu treten.

Mit 8 : 1 Stimmen billigte der Technische Ausschuss die vorgestellte Entwurfsvariante D 2. Das Planungsbüro wird gebeten, den Plan nach Maßgabe der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und die Begründung zu ergänzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den so geänderten Planentwurf, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und den Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplanänderung Nr. 45.1 – Im Tal / Dachsberg / Am Reither Berg;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

b) weiteres Verfahren

öffentlich

Stadtrat Berberich war während der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 01.10.2003 – 03.11.2003 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Gleichzeitig wurde die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht. Von den Träger öffentlicher Belange wurden folgende, behandlungsbedürftige Stellungnahmen abgegeben:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 04.11.2003

A) baufachliche Stellungnahme

Die geplante bauliche Verdichtung wird dann für vertretbar gehalten, wenn eine Mindesttiefe des Vorgartens von 4 m eingehalten wird. Dazu ist eine Verschiebung des geplanten Gebäudes um ca. 3 m in nördliche Richtung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der derzeitigen Planung beträgt der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und der öffentlichen Straße zwischen 1 m und 3 m. die vorgeschlagene Verschiebung nach Nordwesten um ca. 3 m bringt eine Vergrößerung des Abstandes zwischen 2,50 m und 4 m. Die Einhaltung eines Mindestabstandes von 4 m würde eine Verschiebung um 6 m erfordern, was aber zu einer deutlichen Verkleinerung des Südgartens für das bestehende Anwesen am Reither Berg 9 von bisher knapp 12 m auf knapp 6 m bedeuten würde.

Die Verlegung der Garagen an die Südseite des geplanten Hauses ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht ratsam, da sonst die Ausfahrt in der Kurve angeordnet wäre.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Gebäude um 3 m nach Nordwesten zu verschieben, um einen tieferen Vorgarten zu erhalten. Im Interesse eines ausreichend großen Gartens für das bestehende Anwesen am Reither Berg 9 und einer wünschenswerten Verdichtung der Bebauung wird bewusst auf die Einhaltung des vom Landratsamt geforderten Mindestabstandes von 4 m verzichtet. Die Situierung der Garagen wird im Hinblick auf die sonst bestehende Verkehrsfährdung beibehalten.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

In der Stellungnahme der UIB ist explizit darauf hingewiesen, dass sich der Festsetzungsvorschlag den Sachverhalt berücksichtigt, dass kein Doppelhaus entstehen soll. Nachdem der Bebauungsplan aber ein Doppelhaus nicht ausschließt, hat die UIB auf Nachfragen erklärt, dass der Festsetzungsvorschlag auch für die Errichtung eines Doppelhauses Anwendung finden kann.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde folgende Festsetzung aufzunehmen:

„Schlaf- und Kinderzimmer sind zur Sicherstellung möglichst ruhiger, gesunder Schlafverhältnisse, soweit planerisch möglich, auf der lärmabgewandten Gebäudenordseite zu situieren und über diese Gebäudeseite zu belüften.

Sollten planerische Zwänge die Anordnung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern auf der lärmzugewandten Gebäudesüdseite erfordern, so diese Räumlichkeiten mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudewest- oder –ostseite zu versehen.“

C) Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden keine Einwände und Bedenken erhoben.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.10.2003

Die Forderungen des Gesundheitsamtes, wonach das geplante Gebäude an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Ebersberg angeschlossen werden muss, die anfallenden Abwasser über die zentrale Kanalisation und vollbiologische Sammelanlage der Stadt abgeleitet werden müssen und die festen Abfallstoffe hygienisch auf wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden müssen, können erfüllt werden. Wertstoffinseln werden innerhalb des Plangebietes nicht angelegt.

Außerdem teilt das Gesundheitsamt mit, dass auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche keine Altlasten bekannt sind.

Mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dass die vom Gesundheitsamt aufgestellten Forderungen eingehalten werden können.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 03.10.2003

Der geforderte Löschwasserbedarf ist gesichert, die erforderlichen Überflurhydranten sind vorhanden.

Die Feuerwehrezufahrt ist gegeben.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Stellungnahme als erledigt zu betrachten.

Keine Einwände erhoben folgenden Trägern:

Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde
 Regionaler Planungsverband München
 Wasserwirtschaftsamt München
 Kabel Deutschland
 Erdgas Südbayern
 E.on Bayern

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Trägern abgegeben:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
 Deutsche Telekom AG

b) weiteres Verfahren:

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf Grund der vorher beschlossenen Änderungen das Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht geändert wurden.

Satzungsbeschluss:

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung. Der Beschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während des noch durchzuführenden Verfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem zuständigen Technische Ausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Lfd.-Nr. 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 – Baumarkt;
 hier: Vorstellung der Fassade

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nicht behandelt und auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Lfd.-Nr. 13

Verschiedenes

Nachträgliches Einvernehmen für die Baumassnahme Neubau Werkstattgebäude für Klärwerk

öffentlich

Durch das Gewerbeaufsichtsamt wurden gravierende Mängeln an Sanitäreinrichtungen und Umkleiden festgestellt. Deren Beseitigung ist nur möglich durch die Auslagerung der Werkstatt.

Die Mittel sind bewilligt und vorhanden.

Durch die Dringlichkeit der Maßnahmen und Bereitliegen der Mittel war die Realisierung noch im HH-Jahr 2003 erforderlich.

Das Einvernehmen wurde nach Geschäftsordnung an das Landratsamt Ebersberg weitergegeben, die Genehmigung wurde erteilt.

Die Bauverwaltung bittet den Technischen Ausschuss das nachträgliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das Einvernehmen

Es folgte ein nichtöffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.55 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

gez. Fischer
Schriftführerin
Top 02 – 08 u.10 - 13

Deierling
Schriftführer
Top 01

Wiedeck
Schriftführer
Top 09