

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 13.01.2004

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.


Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Ried, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlte stellv. Bürgermeisterin Anhalt.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer / 3. Bgm. Ried TOP 09
Schriftführer : Fr. Fischer TOP 01 – 13, TOP 14 – 21 Hr. Deierling

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

Lfd.-Nr. 01


Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück FINr.
1064/20, Gmkg. Ebersberg, Ortsteil Gmaird

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 131.1 – Gmaird.

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. Laut Nr. 5 sind Dachfenster unzulässig, es sind 2 Dachflächenfenster in der südlichen Dachhälfte geplant.
2. Laut Nr. 5 dürfen Dachüberstände an Traufe 1,00 m und am Ortgang 0,80 m nicht überschreiten,
die Dachüberstände im Bauantrag betragen 1,35 m bzw. 1,40 m.
3. Laut Nr. 4 muss die Gebäudelänge im Verhältnis 1,3 zur Gebäudebreite stehen,
beantragt l x b = 11,00 x 9,00 m, Verhältnis 1,22
4. An der Südwest-Seite wird die Baugrenze durch einen Balkon um 2,03 m auf eine Länge von ca. 5 m überschritten, nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO stellt dies keine geringfügige Überschreitung mehr dar.
5. Auf für Stellplatz festgesetzter Fläche soll eine Garage und ein Carport errichtet werden, nach Nr. 7 sind Garagen nur zulässig auf dafür vorgesehenen Flächen.

Die Abstände nach Nord und West sind nur im Zentimeterbereich nicht eingehalten

Die Voraussetzungen für die erforderlichen Befreiungen liegen vor.

Bezüglich Punkt Nr. 2 sollten die Dachüberstände der Festsetzung entsprechen. Diese übersteigen im Antrag überproportional das zulässige Maß.

Durch die steile Dachneigung stimmen die Proportionen nicht, das Dach wirkt dadurch wie übergestülpt.

Der Befreiung sollte nicht im beantragten Maß zugestimmt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen und stimmte den folgenden Befreiungen zu:

- *Befreiung für 2 Dachflächenfenster in der südlichen Dachhälfte*
- *Befreiung für nicht eingehaltenes Länge / Breitenverhältnis des Gebäudes*
- *Befreiung für Überschreitung der Baugrenze im Südwesten durch Balkon*
- *Befreiung für Errichtung von Garage und Carport auf nicht dafür festgesetzter Fläche*

Für die Überschreitung der Dachüberstände wurde keine Befreiung erteilt, sie sind gemäß Bebauungsplan einzuhalten.

Lfd.-Nr. 02

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und 2 Garagen auf dem Grundstück FINr. 824/36 u. -/58 Teil, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str.

öffentlich

Für das Grundstück besteht ein genehmigter Bescheid vom 20.01.03. Bezüglich der Baugrenzenüberschreitung um 4,00 m nach Westen wurde eine Befreiung erteilt.

Im vorliegenden Antrag sollen nun Gebäude und First gedreht werden, in etwa einer Flucht mit dem Nachbarbestand, die Gebäudeausmaße werden beibehalten.

Das Vorhaben unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 14 und der Verdichtungsstudie im Bereich der von-Feury-Straße.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze nach Westen um ca. 6,00 m
- Drehung von First statt Nord-Süd in Ost-West-Richtung, sowie Ausrichtung Gebäude

Diese Befreiungen können erteilt werden.

- Eine weitere Befreiung ist erforderlich für die Errichtung einer Grenzgarage im Nordosten auf dafür nicht vorgesehener Fläche.

Durch Zulassung der Grenzgarage wird das städtebauliche Ziel der Wahrung des Grünzuges in der Mitte verlassen, die Grundzüge der Planung sind also berührt.

Empfehlung der Verwaltung, dies genau zu überlegen und die Befreiung nicht zu erteilen, da baurechtlich ein Stellplatz genügt.

Bgm. Brilmayer fügte an, dass es in der Tat genau zu überlegen gilt, ob das städtebauliche Ziel der Beibehaltung des Grünzuges aufgegeben werden soll. Als Folge davon würde nach und nach die gesamte Zone, auch der westlichen Bebauung mit Grenzgaragen zugebaut werden. Er empfahl dem Antragsteller eine andere Lösung zu suchen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen und stimmte den Befreiungen, die Baugrenzenüberschreitung nach Westen sowie die Drehung von Gebäude und First betreffend zu.

Der Befreiung für den Bau einer Grenzgarage im Nordwesten auf nicht dafür vorgesehener Fläche wurde nicht erteilt.

Lfd.-Nr. 03

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 301/4, Gmkg. Ebersberg am Haselbacher Weg 1

öffentlich

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und schließt eine Baulücke. Es ist planungsrechtlich zulässig und fügt sich ein.

Die straßenmäßige Erschließung über den 3,50 m breiten Haselbacher Weg erscheint schon derzeit zu schmal, 3,50 m. Es sollte auf jeden Fall die Option für den eventuellen Ausbau für eine zukünftige Bebauung im Norden eingeräumt werden. Die erforderliche Straßenbreite muss mind. 5,50 m betragen.

Die Garage sollte hierzu etwa 2,00 m nach Westen gerückt werden, um eine ausreichende Aufstellfläche zu ermöglichen.

Mit dem Antragsteller ist eine dementsprechende Vereinbarung zu treffen, um für die Stadt Ebersberg den benötigten Streifen zu sichern.

Des Weiteren ist die Erschließung durch Wasser nicht gesichert, es führt nur eine 1-zollige Wasserleitung zur Kapelle.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen unter dem Vorbehalt der Sicherung der Erschließung und der vertraglichen Vereinbarung bezgl. der Grundstücksabtretung für die Straße.

3. Bgm. Ried stellte aufgrund der flachen Dachneigung die Einfügung in Frage und wünschte diesbezüglich eine Beurteilung vom Landratsamt und vom Kreisbaumeister.

Bgm. Brilmayer und Frau Fischer betonten, dass sich das Gebäude in seiner zeitgemäßen, unaufdringlichen Optik sehr wohl einfügt, zumal sich die unmittelbare Umgebung nicht homogen darstellt und sich voraussichtlich mittelfristig erneuern bzw. ändern dürfte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der TA dem Bauantrag das Einvernehmen unter dem Vorbehalt, dass die wassermäßige Erschließung gesichert wird und durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt Ebersberg und Antragsteller der Ausbau des Haselbacher Weges in einer Mindestbreite von 5,50 m ermöglicht wird. Das Landratsamt wird auf ausdrücklichen Wunsch von 3. Bgm. Ried gebeten die Gestaltung des Gebäudes im Hinblick auf seine Einfügung zu beurteilen.

Kommentar [M1]: Vertrag bis TA 10.02.04 – sonst beb.pl und Veränderungssperre!!!

Kommentar [M2]: Seitens des TA-Gremiums wurde klargestellt, dass der Einwand von 3. Bgm. Ried nur dessen persönliche Meinung sei. (dieser Satz wurde lt. Beschluss vom 10.02.04 aus dem Protokoll gestrichen)

Lfd.-Nr. 04

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 747/49, Gmkg. Ebersberg, Ringstraße 108

öffentlich

Das Vorhaben wird nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 12 Hupfauer Höhe beurteilt. Es ist nur realisierbar durch die Verlegung der durch das Grundstück, im Bereich des Anbaus, verlaufenden städtischen Wasserleitung.

Über die Vorgehensweise wurde bei einem Vorgespräch Einigung erzielt.

Der Bauantrag hält sich im wesentlichen an die Vorgaben des im letzten TA behandelten Antrags auf Vorbescheid.

Planungsrechtlich sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenzenüberschreitung im Osten
- Südliche Grenzgarage liegt außerhalb der Baugrenzen
- Drehung von Gebäudestellung und Firstrichtung
- Kniestock H = 1,00 m - bauliche Nutzung E+I - kein Kniestock zulässig

Die Voraussetzungen für die erforderlichen Befreiungen liegen vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Vorhaben das Einvernehmen und stimmte den erforderlichen Befreiungen zu. Es wird seitens der Stadt als Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens die Verlegung der städtischen Wasserleitung in Aussicht gestellt unter der Maßgabe, dass sämtliche damit in Verbindung stehenden Kosten und Lasten vom Antragsteller getragen werden und die erforderlichen Dienstbarkeiten bereit gestellt werden.

Lfd.-Nr. 05

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1160/1, Gmkg. Oberndorf, Rinding 18

öffentlich

Das Vorhaben ist zulässig nach § 35 Abs. 6 BauGB, Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 121.1, Rinding, gemäß „Baufenster“ und Vertrag.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird das Landratsamt um Überarbeitung gebeten. Speziell am Quergiebel Süd zeigt sich ein unschönes Detail durch die Verschneidung der Traufen. Eine Lösung wäre den First des Quergiebels tiefer zu setzen, dadurch ergeben sich harmonische Ansichten im Osten und Westen. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen, mit der Bitte an das Landratsamt, die Gestaltung, speziell der Südfassade mit Quergiebel zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 06

Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück FINr. 1714, Gmkg. Oberndorf, Englmeng 8

öffentlich

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Die Wasserversorgung ist nur dann gesichert, wenn ein Anschluss an die bestehende private Anlage möglich ist. Die öffentliche Straße, FINr. 1770 ist wegen regelmäßiger Überflutung (abfließendes Dach- und Hangwasser) in desolatem Zustand. Dies stellt auf Dauer keine befriedigende Situation dar, es gehen regelmäßig Beschwerden bei der Stadtverwaltung ein. Es muss dringend eine Lösung gesucht werden. Vor Weitergabe des Antrags sollte ein Gespräch mit dem Antragsteller und eventuell ein Ortstermin stattfinden, um eine vernünftige Regelung herbeizuführen. Technisch könnte es durchaus angebracht sein, im Bereich des geplanten Gebäudes Rigolen einzubauen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Vorhaben das Einvernehmen und beauftragte die Verwaltung, mit dem Antragsteller eine Regelung zur Abhilfe der Überflutung und andauernden Beschädigung der öffentlichen Straße FINr. 1770, Gmkg. Oberndorf zu treffen. Die Stadt geht davon aus, dass der Anschluss an die private Wasserversorgung möglich ist.

Lfd.-Nr. 07

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr 1397/1, Gmkg. Oberndorf, Rinding 15 b

öffentlich

Das Vorhaben ist zulässig nach § 35 Abs. 6 BauGB, Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 121.1, Rinding, gemäß „Baufenster“ und Vertrag.

Das Gebäude ist als Fertighaus konzipiert und grundsätzlich vorstellbar.

Die Dachneigung ist im Plan mit 35° verzeichnet, sie wird entsprechend der Erklärung des Antragstellers abgeändert auf 30° (Pläne, Ansichten und Schnitt werden ausgetauscht)

Das Landratsamt wird gebeten, die Baukörperproportionen zu überprüfen und zu überarbeiten. Durch seinen fast quadratischen Baukörper (8,8 x 9,3 m) besitzt das Gebäude keine außenbereichsspezifischen Proportionen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen, mit dem Hinweis an das Landratsamt, die Gebäudeproportionen hinsichtlich ihrer Außenbereichsangemessenheit zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 08

Neubau eines Austragshauses mit Wirtschaftsteil zum Zwecke des Abhofverkaufs auf dem Grundstück FINr. 603, Gmkg. Oberndorf, Äpfelkam 1

öffentlich

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

An bestehende Maschinenhalle mit Stallgebäude wird ein Wohngebäude nach Südwesten angebaut. Der Bestand wird durch diese Maßnahme deutlich aufgewertet.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen.

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

Lfd.-Nr. 09

Umbau eines Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 3087 Gmkg. Oberndorf, Siegersdorf 8

öffentlich

Zu diesem TOP übernahm 3. Bgm. Ried die Sitzungsleitung. Bgm. Brilmayer war nach Art. 49 GO persönlich betroffen.

Das bestehende Einfamilienhaus wird äußerlich unverändert in ein Zweifamilienhaus umgebaut. Es wird lediglich die Fenster- und Fassadengestaltung verändert und ein Wintergarten an die Südseite angebaut.

Insgesamt wird das Gebäude optisch deutlich aufgewertet, das Vorhaben ist zu befürworten. Es ist planungsrechtlich zulässig nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen.

Bgm. Brilmayer übernahm wieder die Leitung der Ta-Sitzung.

Lfd.-Nr. 10

■■■■■■■■■■
Erneuerung des bestehenden Bauernhauses auf dem Grundstück FINr. 1498 Gmkg.
Oberndorf, Pollmoos 4

öffentlich

Die geringfügige Erweiterung ist als Ersatzbau im Sinne § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB anzusehen. Die Ostansicht wird durch die Maßnahme verbessert, die Fassade erhält ein regionaltypisches, ländliches Erscheinungsbild. Das Einvernehmen wird empfohlen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 11

■■■■■■■■■■
Einbau einer Wohnung in ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude und
Nutzungsänderung auf dem Grundstück FINr. 2769 Gmkg. Oberndorf, Haselbach 5

öffentlich

Das Vorhaben ist zulässig nach § 35 Abs. 4 Nr.1 BauGB.

Es wurde diesbezüglich eine Vorbesprechung im Landratsamt geführt und vorliegender Antrag entspricht dem Ergebnis.

Es wurde nunmehr die optimale Lösung erzielt, im Sinne der ursprünglichen Empfehlung des Landratsamtes. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 12

■■■■■■■■■■
Sanierung einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück FINr. 932/2, Gmkg.
Oberndorf, östlich von Traxl

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Der Bestand wird nur unmaßgeblich durch den Abbruch eines Gebäudeteiles im Osten geändert.

Dem Technischen Ausschuss wurde zur Information folgendes mitgeteilt:

Im Rahmen des Vorhabens ist es gelungen, eine einvernehmliche Lösung hinsichtlich des Leitungsrechts (Wasser), sowie für den Erwerb des Straßenteilstücks FINr. 932/1, Gmkg. Oberndorf zu erreichen.

Es wurde von H. Huber mündlich in Aussicht gestellt, die Angelegenheiten in Kürze notariell zu regeln.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen und nahm die Information anerkennend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 13

■■■■■■■■■■
Errichtung einer Solaranlage als Überdachung an der Südseite des Anwesens FINr. 804/13, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 15 d

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 146. Das betreffende Gebäude ist das südliche Eckhaus des 5-Spänners und liegt in direkter freier Sicht von der Hupfauer Höhe.

Die Solaranlage soll auf einer Vordachkonstruktion errichtet werden und liegt außerhalb der Baugrenze. Es ist eine Befreiung erforderlich.

Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt, die Befreiung kann erteilt werden.

Allerdings sollte die Anlage wegen ihrer exponierten Stelle gestalterisch überarbeitet werden.

Frau Fischer unterbreitete folgenden Vorschlag:

Die Solarmodule sollten auf einer Flachdachpergola, deren Balkonunterkante mit der Unterkante der Betondecke auf gleicher Höhe liegt, aufgestellt werden. Das hätte außerdem den Vorteil, dass die Traufe höher zu liegen kommt.

Unter vorgenannter Maßgabe wird empfohlen dem Antrag zuzustimmen und die Befreiung zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen und stimmte der Befreiung unter der Voraussetzung zu, dass die Konstruktion nach dem Vorschlag von Frau Fischer abgeändert wird.

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M3]:

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

öffentlich

Entsprechend dem Beschluss in der TA-Sitzung vom 09.12.2003 wurde das Bauvorhaben zwischenzeitlich mit dem Landratsamt Ebersberg besprochen, das die Auffassung vertrat, dass es sich bei einem Boardinghaus wohl eher um Wohnen handle und damit im Gewerbegebiet nicht möglich sei. Es wurde empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 143 – Gewerbegebiet Nord-Ost im Bereich des Grundstückes FINr. 1081/2 zu ändern und ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Damit könnte auch verhindert werden, dass das angrenzende Gewerbegebiet schlechter gestellt wird und Beeinträchtigungen hinnehmen muss. Entsprechend dem Schreiben des Antragsstellers vom 13.01.04 ist auf dem Grundstück folgende Nutzung vorgesehen:

- Hotel- und Pensionsbetrieb mit zeitlich begrenztem Wohnen
- Gastronomie mit Biergarten
- kulturelle Veranstaltungen
- Kunstausstellungen mit Vernissagen
- Tagungen, Workshops und Veranstaltungen, Schulungen und Seminare, Firmen- und Produktpräsentationen mit Verkauf, Laden und Ausstellungsflächen, Büronutzung

Auf Anfrage erläuterte Bgm. Brilmayer, dass die geplante Wandhöhe von Norden und Westen gesehen ca. 1 m über der zulässigen Wandhöhe nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, jedoch ca. 1 m unter der zulässigen Firsthöhe liegt. Er schlug vor, die

Lfd.-Nr. 16

Bebauungsplan Nr. 138.1 – östlich Laufinger Allee

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

b) weiteres Verfahren

öffentlich

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 20.11.03 bis einschl. 22.12.03 statt. Gleichzeitig wurde die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange gaben folgende Stellungnahmen ab:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 29.12.03

- A) Aus baufachlicher Sicht besteht Einverständnis.
- B) Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.
- C) Aus naturschutzfachlicher Sicht wird um folgende Änderungen gebeten:

zu 1)

Östlich der geplanten Gebäude ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten bis hin zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In einem Abstand von knapp 15 m parallel zur Grundstücksgrenze ist die Lage eines evtl. Zaunes fixiert. Die Untere Naturschutzbehörde bittet nun, die Zweckbestimmung „Hausgarten“ auf die Grünfläche westlich der Zaunlinie zu beschränken, nach dem sich östlich der Bahnlinie ein ca. 2–3 m hoher, sehr steiler Geländeabbruch befindet, der dann als hängige Wiesenbrache zum Waldbestand ausläuft. Auf Grund der Geländemorphologie und der vorhandenen Vegetation bis hin zu diesem Waldrand ist dieser schmale Grundstücksteil optisch als freie Natur anzusehen. Einer Einbeziehung in eine übliche Hausgartennutzung kann daher nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dieser Stellungnahme geht die Untere Naturschutzbehörde davon, dass die Grünfläche östlich des Zaunes bis hin zum Waldrand im noch rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 138 nicht als Hausgarten ausgewiesen ist. Tatsächlich jedoch ist diese Fläche nach dem noch rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.138 ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Beim Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan teilte das Landratsamt mit Schreiben 11.07.00 mit, dass die naturschutzfachlichen Anregungen voll Beachtung fanden und aus der Sicht des Landratsamtes Einverständnis besteht.

Im Übrigen bezieht sich die mit der Bebauungsplanung beabsichtigte Änderung der bisherigen Planung lediglich auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Die übrigen Festsetzungen, soweit sie von der Änderung der Gebäudestellung nicht tangiert sind, sollten beibehalten werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer das Grundstück im Vertrauen auf die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes, nämlich Hausgarten, erworben hat. Dies wurde vom Eigentümer anlässlich einer Besprechung am 12.01.04 ausdrücklich dargelegt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Anregung des Landratsamtes unter Abwägung des Sachverhaltes nicht zu folgen.

zu 2)

Im Bereich der o.g. Grünfläche ist parallel zum bestehenden Waldrand eine Ortsrandeingußung vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt nun im Hinblick auf den

bestehenden Wald an Stelle der Festsetzung „Ortsrandeingrünung“ die Festsetzung „lockere Pflanzung heimische Gehölze“.

Der Grundeigentümer hat hierzu seine Zustimmung erklärt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag des Landratsamtes zu folgen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

zu 3)

Im Bebauungsplan ist entlang der Laufinger Allee die Pflanzung von 3 Alleebäumen zur Ergänzung der bestehenden Birkenallee festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt nun, im Hinblick auf den besonders charakteristischen engen Abstand um Pflanzung von 5 Bäumen der Art *Betula pendula*, STU 3x verpflanzt, 10/12 H.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem nicht zweifelsfrei ist, ob tatsächlich 5 Bäume gepflanzt werden können, wird vorgeschlagen, die Festsetzung nicht zu ändern. Die Nr. 8 der Begründung zum Bebauungsplan sollte jedoch wie folgt ergänzt werden:

„Die charakteristische Enge der Birkenallee soll durch Neupflanzungen soweit als möglich wiederhergestellt werden. Dazu dient die Festsetzung der Neupflanzung von 3 Alleebäumen. Im Zuge der Erarbeitung des Bauantrages für das westliche Gebäude wird untersucht, ob eine dichtere Bepflanzung möglich ist.“

Auch dieser Ergänzung der Begründung hat der Grundeigentümer zugestimmt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu ändern, jedoch die Begründung wie vorgetragen zu ergänzen.

zu 3) letzter Satz

Hier fordert das Landratsamt, die letzte bestehende Birke der Allee in Richtung Norden gesehen, möglichst zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einschränkung „möglichst zu erhalten,“ beruht auf der Festsetzung des noch wirksamen Bebauungsplanes Nr. 138 sowie auch des neuen Bebauungsplanes Nr. 138.1, wonach hier die Grundstücks- und Garagenzufahrt vorgesehen ist. Nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde sollte geprüft werden, ob die Birke nicht dennoch erhalten werden kann.

Nachdem erhebliche Zweifel daran bestehen, dass die Birke tatsächlich erhalten werden kann, wird eine Änderung des Bebauungsplanes nicht empfohlen. Gleichwohl könnte die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt werden:

„Im Zuge der Garagenplanung ist zu prüfen, ob die bestehende Birke unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen (BayBO, Garagenverordnung, Sichtwinkel, usw.) erhalten werden kann und ob die Erhaltung im Hinblick auf die dadurch gegebene Beeinträchtigung insbesondere durch die nicht auszuschließende Verdichtung des Wurzelraumes, sinnvoll ist.“

Auch dieser Ergänzung der Begründung hat der Grundeigentümer zugestimmt.

Bei der Beratung wurden von Mitgliedern des Technischen Ausschusses erhebliche Bedenken gegen die von der Verwaltung vorgeschlagene Ergänzung der Begründung erhoben, nachdem wohl vorauszusehen sei, dass der Baum im Bereich der Garagenzufahrt höchst hinderlich wenn nicht sogar gefährlich ist.

Unter Zurückstellung dieser Bedenken beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Vorschlag der Verwaltung anzunehmen.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.12.03

Es wird vorgeschlagen, dass der Planer bei der Planung der Hausinstallation mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen bzgl. des hierfür geeigneten Werkstoffes Verbindung aufnimmt. Dabei ist besonders auf den pH-Wert, den TOC-Gehalt und den Nitratwert des Wassers zu achten.

Des weiteren müssen die Hausinstallationen den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen und nach DIN 1988 ausgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorschlag des Gesundheitsamtes ist durchaus sinnvoll und entspricht den Zielen der Stadt als Wasserversorgungsunternehmen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Anregung als erledigt zu betrachten.

Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 25.11.03

Der geforderte Löschwasserbedarf von 800l/min. auf 2 Std. ist gesichert.

Die erforderlichen Überflurhydranten können, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, nachgerüstet werden.

Der erforderliche Zugang von der Straße in einer Breite von 1,25 m zu allen Gebäudeseiten ist bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Forderungen der Kreisbrandinspektion als erledigt zu betrachten.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 08.12.2003

Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden. Auch aus dem Bau der geplanten Südumgehung im Zuge der B 304 können gegenüber der Straßenbauverwaltung keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden, da der Planfeststellungsbeschluss für die Ortsumgehung bereits am 27.09. 2002 von der Regierung erlassen wurde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zur Kenntnis zu nehmen.

Von folgenden Träger öffentlicher Belange wurde keine Einwändungen erhoben:

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.12.2003
 Kabel Deutschland, Schreiben vom 21.11.2003
 Erdgas Südbayern, Schreiben vom 25.11.2003
 E.on Bayern, Schreiben vom 27.11.2003

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

Amt für Landwirtschaft und Ernährung
 Bayerischen Bauernverband

Deutsche Telekom
Wasser- und Bodenverband, Oberlaufinger Moos

Durch die auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde beschlossene Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB angewandt werden. Von der Änderung ist als Träger öffentlicher Belange lediglich das Landratsamt betroffen, die jedoch diese Änderung angeregt hat. Eine erneute Beteiligung des Landratsamtes ist daher nicht erforderlich. Der von der Änderung betroffene Grundeigentümer hat seine Zustimmung bereits erklärt.

Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung. Der Bebauungsplan erhält das Planfassungsdatum 13.01.2004.

Lfd.-Nr. 17

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. § 4.1 Baugesetzbuch
b) weiteres Verfahren

öffentlich

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4.1 Baugesetzbuch

Im Zug der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.12.2003 – 08.01.2004 wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Trägerbeteiligung empfiehlt das Landratsamt mit Schreiben vom 08.01.2004, ergänzt durch E-mail vom 09.01.2004 den Bebauungsplan um den Hinweis zu ergänzen, dass der vorhandene Baumbestand in der südöstlichen Grundstücksecke erhalten werden soll.

Nachdem es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt, ist der Bebauungsplan lediglich redaktionell zu ändern. Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist damit nicht verbunden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dieser redaktionellen Änderung zuzustimmen.

- b) Satzungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Ergänzung der Hinweise als Satzung. Der Bebauungsplan erhält das Planfassungsdatum 13.01.2004.

Lfd.-Nr. 18

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes
Widmung der Erschließungsstraßen in Gmaind

öffentlich

Lageplan Anlage 1

Die Erschließungsstraßen in Gmaind sind hergestellt und müssten nun entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung gewidmet werden.

Es wird vorgeschlagen, die im Lageplan farbig gekennzeichneten Wegestrecken im Bereich der Gemarkung Ebersberg wie folgt zu widmen, aufzustufen oder einzuziehen:

1. Widmung des auf der FINr. 1064/23 Teil verlaufenden Weges zum Eigentümerweg.
Der Weg beginnt an der Nordgrenze der FINr. 1064/20 und endet an der Südgrenze der FINr. 1064/5. Die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer wurde im Jahr 1999 erteilt.
2. Der Wegeabschnitt vom südlichsten Eckpunkt der FINr. 1075/1 bis zum Nordosteck der FINr. 1064/4 ist zur Ortsstraße zu widmen.
Der im Osten daran anschließende und weiter in östliche Richtung bis zum westlichsten Eckpunkt der FINr. 1064/27 verlaufende Abschnitt des öff. Feld- und Waldweges Nr. 40 ist zur Ortsstraße aufzustufen.
Der auf Höhe des westlichsten Eckpunktes der FINr. 1064/27 anschließende, und weiter in östliche Richtung bis zur Einmündung in die Ortsstraße Nr. 128 verlaufende Weg ist zur Ortsstraße zu widmen.
3. Der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 40 ist im Bereich vom westlichsten Eckpunkt der FINr. 1064/27 bis zum Nordosteck der FINr. 1064/21 einzuziehen. Dieser Wegeabschnitt hat keine Verkehrsbedeutung mehr.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die von der Verwaltung vorgeschlagenen Widmungen, Aufstufungen und Einziehungen.

Lfd.-Nr. 19

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Einstufung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Langwied

öffentlich

Die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Langwied wurde am 22.07.02 vom öffentlichen Feld- u. Waldweg zum Eigentümerweg umgestuft. Dies war auch so im Erschließungsvertrag vereinbart.

Gegen die Umstufungsverfügung legten 3 Eigentümer des Wegegrundstücks Widerspruch ein, da sie nicht damit einverstanden sind, als Baulastträger für die Straßenunterhaltung zuständig zu sein.

Am 11.12.2003 fand eine Besprechung mit allen Eigentümern des Straßengrundstücks statt. Von Seiten der Stadt wurde vorgeschlagen, die Erschließungsstraße zur Ortsstraße umzustufen. Von der Verkehrsbedeutung entspricht diese Straße auch einer Ortsstraße.

Der Straßenbaulastträger wäre dann, wie bei allen anderen Ortsstraßen auch, die Stadt Ebersberg. Alle Eigentümer des Straßengrundstücks waren mit diesem Vorschlag einverstanden.

Es wurde daher dem TA empfohlen:

- den Widersprüchen stattzugeben und die ausgebaute Strecke des öffentlichen Feld- und Waldweges zur Ortsstraße aufzustufen,
- und
- die durch die Straßenverbreiterung (um 2,5 m) überbaute Fläche des Grundstücks FINr. 44/7 Gmkg. Oberndorf zur Ortstraße zu widmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 56 im Bereich der ausgebauten Strecke (km 0,000 bis km 0,116) zur

Ortsstraße aufzustufen sowie die durch die Straßenverbreiterung um 2,5 m überbaute Fläche des Grundstücks FINr. 44/7 der Gemarkung Oberndorf zur Ortsstraße zu widmen.

Lfd.-Nr. 20

Verschiedenes;

Bahnübergang Ebersberg – Hupfauer Höhe

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass die Bahn vor kurzem den Bahnübergang Hupfauer Höhe in Richtung Südpark und Wiesham nicht nur für den Fahrverkehr sondern auch für den Fußgängerverkehr gesperrt hat. Mit deutlichen Worten wies er darauf hin, dass die Vorgehensweise der Bahn in keiner Weise den bisherigen Besprechungsergebnissen entspricht. Er erinnerte an die früher geäußerten Befürchtungen, dass die Bahn „von oben herab“ ohne Rücksicht auf die Belange der Kommunen und deren Bürger handle, entgegen den Beteuerungen der Bahnvertreter nun tatsächlich eingetreten sind.

Gegen die von der Bahn angeregte und vom TA beschlossene Widmung hat die Bahn Widerspruch mit dem Ziel eingelegt, landwirtschaftlichen Verkehr auszuschließen. Dies entspricht zwar grundsätzlich der Besprechung, jedoch sollte dieser Ausschluss erst dann erfolgen, wenn für den betroffenen Landwirt eine Zufahrt von der St 2080 geschaffen ist. Hierzu ist auch die Zustimmung der Bahn für die Widmung ihres Grundstückes FINr. 722/14, Gmkg. Ebersberg erforderlich, die sie damals in Aussicht stellte. Bis heute hat die Bahn jedoch dieser Widmung nicht zugestimmt. Sie selbst verhindert somit, dass ein Ersatz für den landwirtschaftlichen Verkehr geschaffen werden kann.

Bei der jetzigen Sperrung geht die Bahn sogar so weit, dass sie den Fußgängerverkehr völlig ausschließt und somit die Aufhebung des bisherigen Bahnübergangs gegen jegliche Absprache betreibt.

Nach Ansicht von Herrn Rechtsanwalt Geislinger ist die Widmung des Weges zwar wirksam, sie kann jedoch auf Grund der Anfechtung nicht vollzogen werden.

Dies bedeutet in rechtlicher Hinsicht, dass die seitens der Bahn ausgesprochene Kündigung der Nutzungsberechtigung greift, somit die Übergänge geschlossen werden können.

Herr Rechtsanwalt Geislinger empfiehlt daher die Beantragung einer einstweiligen Anordnung mit dem Ziel, dass der DB Netz AG bis zur Entscheidung über den Widerspruch aufgegeben wird den Bahnübergang „Ebersberg Südwest“ nicht zu schließen. Herr RA Geislinger geht davon aus, dass diesem Antrag stattgegeben wird da es sich um einen technisch gesicherten Übergang handelt. Weiter empfahl er, unabhängig davon beim Eisenbahnbundesamt Beschwerde über das Vorgehen der Bahn einzulegen.

Der Technische Ausschuss fühlte sich von der Vorgehensweise der Bahn brüskiert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss Herrn RA Geislinger zu beauftragen eine einstweilige Anordnung wie o.a. zu beantragen. Außerdem ist beim Eisenbahnbundesamt Beschwerde über das Vorgehen der Bahn zu einzulegen.

Lfd.-Nr. 21

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Auf Anfrage von 3. Bgm. Ried berichtete Bgm. Brilmayer über den Einsatz der Geschwindigkeitsanlage.

Auf Anfrage von Stadtrat Mühlfenzl erläuterte Bgm Brilmayer, dass der Aldi-Parkplatz bis zur Fertigstellung der Sporthallenparkplätze und der Lärmschutzwand bis zum 14.02.04 an Samstagen und Sonntagen von den Besuchern der Realschulturnhalle genutzt werden darf. Stadtrat Mühlfenzl machte weiter darauf aufmerksam, dass derzeit keine Ebersberger Firma Werbung an der hierfür bereitgestellten Fläche in der Turnhalle betreibt.

Es folgte ein nichtöffentlicher Teil.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.25 Uhr

Ebersberg, den 22.01.2004

Bgm Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer
Schriftführerin

Deierling
Schriftführer