

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 14.12.2004

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 3. Bgm. Ried, StRin Platzer, Hülser (für StR Riedl) sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, und Schuder.

Entschuldigt fehlte: StR Riedl

Fr. Fischer, Hr. Deierling und Hr. König nahmen beratend an der Sitzung teil.

Als Zuhörer nahmen teil: 2. Bgm. Anhalt, Fr. Schurer, Hr. Heilbrunner, Hr. Schechner Andreas (ab 20.25 Uhr)

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer

Schriftführer/in: Fischer (TOP 1-6, 10 u. 11), Deierling (TOP 7-8), König (TOP 9)


---

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

Die beiden TOPs Nr. 01 und 02 wurden gemeinsam behandelt.


Bgm. Brilmayer gab drei Nachbarn des Vorhabens, Herrn Landfried, Herrn Ulrich und Frau Zahler, die Gelegenheit ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Lfd.-Nr. 01

  
Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen (Hs.Nr. 1 und 4) auf den Grundstücken FINr. 822/3T und -/4T Gmkg Ebersberg, an der Bgm.-Meyer-Str.  
öffentlich

---

Lfd.-Nr. 02

  
Errichtung von 2 Doppelhäusern mit 2 Garagen (Hs.Nr. 3 u. 4) auf den Grundstück FINr. 822/3T u. -/4T Gmkg. Ebersberg, an der Bgm.-Meyer-Str.  
öffentlich

---

Die Bauanträge entsprechen der im TA vom 19.10.04 einstimmig zugestimmten Voranfrage.

In den zuständigen einfachen Bebauungsplänen Nr. 10 und 13 werden keine klaren Aussagen bezüglich der Baukörper getroffen. Festgesetzt sind lediglich die Baugrenzen. Bei einem früheren Vorhaben (Baupl.-Verz. 98/1992), nordöstlich des vorliegenden Antrags war vom damaligen Technischen Ausschuss angedacht, den Bebauungsplan zu ändern. Das Landratsamt genehmigte den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 2 und § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erübrigte sich daher.

Für den zu beratenden Antrag wurde von der Stadt ein Konzept zur Nachverdichtung des Quartiers gefordert. Dieses wurde im Landratsamt mit dem Juristen und Kreisbaumeister ausführlich besprochen und befürwortet. Die städtebaulichen Gesichtspunkte wurden untersucht, die beantragte Planung ist vorstellbar. Die erforderlichen Abstandsflächen sind nach BayBO eingehalten, die Prüfung erfolgt durch die Genehmigungsbehörde.

Der Forderung nach einer zentralen Erschließung zulasten des betroffenen Grundstücks wurde nachgekommen.

Seitens der zu Wort gekommenen Nachbarn liegen Schreiben vor, die deren Bedenken zu den Ausmaßen der geplanten Gebäude, sowie der Grenzabstände, etc. zum Ausdruck bringen.

Die wesentlichen Punkte definieren sich zusammengefasst folgendermaßen:

Die Bebauung ist zu dicht und fügt sich nicht ein

Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Die Gebäude sind zu hoch

Die Doppelhäuser, E + I sollen an die Bgm.-Meyer-Str. die EFH als E + D nach innen versetzt werden

Bei den Abstandsflächen werden nur Mindestabstände eingehalten, vermehrte Verschattung wird befürchtet, die umgebenden Grundstücke werden durch die nahe Bebauung als entwertet angesehen

durch vermehrte Versiegelung und die bestehende Bodenbeschaffenheit werden Probleme mit Oberflächenwasser und Versickerung befürchtet

Diese Schreiben werden ans Landratsamt weitergeleitet mit der Bitte um Prüfung.

StR Berberich forderte erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dem sich die StR'e Mühlfenzl und Ried anschlossen. Bgm. Brilmayer wies auf Kosten eines Bebauungsplanverfahrens hin, das aufgrund des dargestellten Nachverdichtungskonzeptes eigentlich hinfällig wäre. Außerdem sei es fraglich, ob durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein anderes Ergebnis erzielt werden könne. Es sollten daher Gespräche mit den Nachbarn bezüglich deren zukünftiger Bauwünsche geführt werden.

StR Lachner führte aus, dass über vorliegenden Bauantrag befunden werden müsse und von der Stadt, falls keine Gründe dagegen sprächen, das Einvernehmen zu erteilen sei. Die bauordnungsrelevanten Aspekte seien vom Landratsamt zu klären. StRin Platzer wies nachdrücklich auf die Weitergabe der Bedenken hin.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, dass für die Gebäude die Dachneigung von 32° auf 30° reduziert wird und die Stellplätze der beiden Doppelhäuser, die an der östlichen Grundstücksgrenze platziert sind, in die Mitte verlegt werden müssen. Des weiteren ist seitens der Stadt die Lage der Doppelhäuser, ob an der Straße oder als Hinterlieger nach städtebaulichen Gesichtspunkten nicht von Belang.

*Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen unter der Vorgabe die Dachneigung auf 30 ° zu reduzieren und die Stellplätze an der Ostgrenze in die Mitte, in die Erschließungsebene zu verlegen. Die Schreiben bezüglich der nachbarlichen Bedenken sind an das Landratsamt weiterzugeben, mit der Bitte um Prüfung. Auch eine Verlegung der Doppelhäuser an die Straße wäre vorstellbar.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen wird die Verwaltung vom Technischen Ausschuss beauftragt die Nachbarn über das beabsichtigte Nachverdichtungskonzept zu informieren.*

Lfd.-Nr. 03

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1004T im Tal 14 öffentlich

---

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

Es handelt sich um die östliche Doppelhaushälfte zum Bauantrag von TOP 4.

Es sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

Im Osten wird die Baugrenze um ca. 3,0 m überschritten

Die bauliche Nutzung U + E wird auf E + D geändert

Die Firsthöhe beträgt 7,06 m statt 6,0 m

Die Dachneigung beträgt 22° statt 25° - 30°

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt, städtebauliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt. Für das im Osten des Doppelhauses befindliche Wohnhaus (AZ 42/B-2003-744) wurde vergleichbaren Befreiungen im TA vom 09.12.03 zugestimmt.

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

Lfd.-Nr. 04

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1004T im Tal 14a öffentlich

---

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

Es handelt sich um die westliche Doppelhaushälfte zum Bauantrag von TOP

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan sind erforderlich:

Die Garage befindet sich außerhalb der Baugrenzen

Die bauliche Nutzung U + E wird auf E + D geändert

Die Firsthöhe beträgt 7,06 m statt 6,0 m

Die Dachneigung beträgt 22° statt 25° - 30°

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt, städtebauliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt. Für das im Osten des Doppelhauses befindliche Wohnhaus (AZ 42/B-2003-744) wurde vergleichbaren Befreiungen im TA vom 09.12.03 zugestimmt.

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

Lfd.-Nr. 05

Errichtung eines Dreispänners mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 353 der Gmkg. Ebersberg, Hohenlindener Str. 10  
öffentlich

---

Das Vorhaben entspricht nahezu dem Antrag auf Vorbescheid (AZ 42/V-2004-44). Der Forderung, das Gebäude weiter nach Westen zu verschieben wurde nachgekommen. Eine wesentliche Verbesserung wurde durch die Verlegung der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen in den Norden erreicht. Da sich das Vorhaben in exponierter Lage an der nördlichen Stadteinfahrt von Hohenlinden kommend befindet, sollte besonderes Augenmerk auf die Nordansicht des Gebäudes sowie der Garagen gelegt werden. Da hier noch Überarbeitungsbedarf an der Gestaltung besteht, werden der Kreisbaumeister und das Landratsamt um Überarbeitung gebeten. Bei der östlichen Garage dürften Probleme beim Herausfahren und Wenden auftauchen, auch dies sollte vom LRA überprüft werden.

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

Lfd.-Nr. 06

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Rinding auf dem Grundstück FINr. 1411/3 Gmkg. Oberndorf  
öffentlich

---

Die StRe Nagler und Mühlfenzl sind persönlich beteiligt, nach Art. 49 GO und nahmen Sie an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichslückenfüllungssatzung Rinding Nr. 121. Es ist planungsrechtlich zulässig. Die Erschließung für die Zufahrt ist über eine privatrechtliche Dienstbarkeit gesichert. Über die Grenzbebauung im Norden durch Doppelgarage und Gerätehaus liegt eine Abstandsübernahmeerklärung durch den Nachbarn vor. Bedingt durch den Betrieb einer Physio-Therapie-Praxis ist noch ein Stellplatz nachzuweisen, der im Osten des Gebäudes errichtet werden kann.

*Einstimmig mit 7 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass der fehlende Stellplatz noch nachgewiesen wird.*

Lfd.-Nr. 07

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158 – Gmaind Nordost II;

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.11.04 bis einschl. 3.12.04 statt. Anregungen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Träger öffentlicher Belange nahmen wie folgt Stellung:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde teilt mit Schreiben vom 17.11.2004 mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe.

Der Regionale Planungsverband teilt mit Schreiben vom 24.11.2004 mit, dass zum geplanten Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

#### **Landratsamt Ebersberg; Schreiben vom 02.12.2004**

##### **zu A) – baufachliche und bauplanungsrechtliche Stellungnahme**

Aus baufachlicher Sicht werden keine Einwände und Bedenken erhoben. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus der mit Bescheid des Landratsamtes vom 14.10.04 genehmigten und am 21.10.04 bekannt gemachten und damit in Kraft getretenen 21. FNP-Änderung entwickelt ist. So weist die 21. FNP-Änderung ein Dorfgebiet (MD) aus, während der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Problematik wurde bereits vor Beginn des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erkannt und mit dem Landratsamt am 25.02.03 besprochen. Seitens des Landratsamtes wurde dabei die Auffassung vertreten, dass im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet darzustellen sei, nachdem für den ganzen Ortsteil Gmaind der Flächennutzungsplan dies so vorsehe. Abweichend davon dürfe hier bei der anschließenden Bebauungsplanung vom Entwicklungsgebot abgewichen werden, da auf dem Grundstück nur ein Wohnhaus errichtet werden soll und deshalb die Festsetzung „Dorfgebiet“ als sogenannter „Etikettenschwindel“ einzustufen wäre, was zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen würde.

Außerdem befinden sich in Gmaind auf Grund des Strukturwandels nur mehr wenige landwirtschaftliche Betriebe, so dass sich Gmaind mehr und mehr zu einem Wohngebiet entwickeln wird. Es ist deshalb zu erwarten, dass bei der nächsten Novellierung des Flächennutzungsplanes Gmaind nicht mehr als Dorfgebiet sondern als Wohngebiet dargestellt werden muss. Auch vor diesem Hintergrund sei es ausnahmsweise zulässig, im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet darzustellen, im anschließenden Bebauungsplan verfahren jedoch ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Im Erläuterungsbericht zur 21. FNP-Änderung - Nordost II – wurde deshalb als Anlass und Ziel der Änderung ausdrücklich die Bebauung des Grundstückes mit einem „Wohnhaus“ angegeben. Dieses Ziel wird nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.*

## **zu b) immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

Es wird mitgeteilt, dass die Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 an der Gebäudeostseite im 1 Obergeschoß um ca. 4 dB (A) in der Tageszeit bzw. 5 dB (A) in der Nachtzeit überschritten werden. Auf der Gebäudenord- und –südseite ist ebenfalls noch mit geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen.

Auf Grund dieses Sachverhaltes wird zur Sicherstellung möglichst gesunder und ruhiger Schlafverhältnisse aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, folgende Festsetzung wegen der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der St 2086 in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Schlaf- und Kinderzimmer des 1 OG sind auf der Gebäudewestseite zu situieren und über diese Gebäudeseite zu belüften.“

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan wie empfohlen, zu ergänzen.*

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden keine Anregungen vorgebracht. Es wird jedoch darum gebeten, die Umsetzung der Ausgleichsfläche durch eine angemessene Bankbürgschaft herzustellen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verwaltung zu beauftragen, die Herstellung der Ausgleichsfläche als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen und entsprechend zu sichern.*

## **Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt; Schreiben vom 29.11.2004**

Seitens des Gesundheitsamtes werden keine Einwände erhoben, wenn die einwandfreie Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist und außerdem die festen Abfallstoffe auf hygienische wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden.

Außerdem teilt das Gesundheitsamt mit, dass im Bereich der Planänderung keine Altlasten bekannt sind.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, die Forderungen des Gesundheitsamtes als erfüllt anzusehen, nachdem vorgesehen ist, das Plangebiet an die städtische Wasserversorgungsanlage sowie die städtischen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen. Die ordnungsgemäße Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch die Abfallentsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert.*

## **Straßenbauamt München, Schreiben vom 25.11.04**

Seitens des Straßenbauamtes besteht mit dem Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis. Es sind jedoch noch folgende Planergänzungen nachzutragen:

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Diese Anbauverbotszone ist in den Bebauungsplan einzutragen.

Für die bereits bestehende Zufahrt auf die St 2086 sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 3 m auf 200 m bei einer Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h erforderlich. Auch diese Sichtflächen sind im Bebauungsplan einzutragen. Außerdem ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes

folgende Festsetzung aufzunehmen: „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die fahrbare Ebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich des Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

#### Stellungnahmen der Verwaltung

Bei der Anbauverbotszone handelt es sich um eine gesetzliche Bestimmung, die auch ohne Bebauungsplan Rechtswirkungen erzeugt. Es handelt sich deshalb nicht um eine eigene Festsetzung, sondern lediglich um eine Übernahme bereits bestehender Bestimmungen. Im Übrigen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hiervon lediglich Grundstücke des Freistaates Bayern berührt.

Bei den geforderten Sichtdreiecken handelt es sich um eine straßenbautechnische Richtlinie die nun in die Satzung übernommen werden soll. Die geforderten Sichtflächen berühren ausschließlich Grundstücke des Freistaates Bayern.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes zu ergänzen.*

Das **Wasserwirtschaftsamt München** stimmte dem Bebauungsplan mit **Schreiben vom 01.12.2004** aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu.

Die nachstehenden Träger öffentlicher Belange haben der Planung zu gestimmt bzw. keine Einwände erhoben:

**Kabel Deutschland, Schreiben vom 26.11.04**

**Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.11.04**

**Erdgas Südbayern, Schreiben vom 14.12.04**

**E.on Bayern, Schreiben vom 02.11.04**

Keine Stellungnahme wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

**Landwirtschaftsamt Ebersberg**

**Bayer. Bauernverband**

**Kreisbrandinspektion Ebersberg**

b) Satzungsbeschluss

Die vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erfordern grundsätzlich eine erneute öffentliche Auslegung. Betroffen hiervon ist ausschließlich der Vorhabensträger. Dieser hat jedoch bereits der entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 09.12.04 zugestimmt. Die übrigen Änderungen und Ergänzungen erfordern voraussichtlich keine erneute öffentliche Auslegung. Lediglich für den Fall, dass die Sichtdreiecke abweichend von den bisherigen Feststellungen Privatgrundstücke betreffen sollten, wäre eine erneute öffentliche Auslegung oder ein Verfahren nach § 3 Abs. 3

durchzuführen.

Dabei sind aber Einwendungen nicht zu erwarten.

Der Technische Ausschuss wurde davon informiert, dass der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Durchführungsvertrag bis ins Detail besprochen und auch Einigung über die Inhalte erzielt wurde, der Vertrag aber noch nicht unterzeichnet werden konnte.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für den Fall, dass im evtl. durchzuführenden Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB keine Anregungen vorgebracht werden, den Bebauungsplan samt Begründung als Satzung. Falls Anregungen vorgebracht werden, sind diese im Technischen Ausschuss zur Würdigung vorzulegen. Der Satzungsbeschluss ist aufschiebend bedingt bis zur Wirksamkeit des Durchführungsvertrages.*

Lfd.-Nr. 08

22. FNP-Änderung – Frischemarkt;

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.11.04 bis einschl. 3.12.04 statt. Anregungen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Träger öffentlicher Belange nahmen wie folgt Stellung:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde teilt mit Schreiben vom 17.11.2004 mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe.

Der Regionale Planungsverband teilt mit Schreiben vom 24.11.2004 mit, dass zum geplanten Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

#### **Landratsamt Ebersberg Schreiben vom 02.12.2004**

##### **zu A) – baufachliche Stellungnahme**

Es wird mitgeteilt, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

Es wird jedoch angeregt, die im Bebauungsplanverfahren Nr. 156 – Friedenseiche V-vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück FINr. 1852, Gmkg. Ebersberg westlich der Straße „zur Gass“ in die FNP-Änderung aufzunehmen.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Technische Ausschuss wurde darauf hingewiesen, dass es noch nicht sicher sei, ob das Grundstück tatsächlich als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan Nr. 156 aufgenommen wird. Der Technische Ausschuss wird in seiner nächsten Sitzung am 11.01.05 die Stellungnahmen zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung und zur Trägerbeteiligung beraten. In diesem Zusammenhang wird auch darüber entschieden werden, ob das Grundstück tatsächlich als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen kann.



*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, das Grundstück im Flächennutzungsplan nicht als Ausgleichsfläche darzustellen.*

### **zu B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

Das mittlerweile eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 159 – Frischemarkt – zeige auf, dass zwischen dem Sondergebiet und der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche Nr. 235 Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen seien. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde daher vorgeschlagen, an der Grenze zum Sondergebiet zur nördlichen Wohnbaufläche das Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ zu ergänzen. Die Untere Immissionsschutzbehörde teilte mit, dass es sich dabei um eine redaktionelle Änderung handelt, die eine erneute öffentliche Auslegung nicht erfordert.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat die vorgeschlagene Ergänzung zu empfehlen.*

### **zu C) naturschutzfachliche Stellungnahme**

zu 1) Sondergebietsausweisung - Frischemarkt

Es wird erneut gefordert, bereits im Flächennutzungsplan entlang der Straße „zur Gass“ einen 5 m breiten Grünstreifen darzustellen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu fand am 07.12.04 eine Besprechung im Landratsamt statt. Dabei wurde Einigkeit darüber erzielt, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen wird, dass sich die Stadt im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 159 – Frischemarkt – bemühen wird, einen 5 m breiten Grünstreifen festzusetzen. Weiter bestand Einigkeit, dass durch die Ergänzung des Erläuterungsberichtes keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird.

zu 2)

Hier lehnt die Untere Naturschutzbehörde das im Entwurf des Bebauungsplanes Nr.156 – Friedenseiche V – unmittelbar nördlich der bestehenden Bebauung an der Straße „zur Gass“ vorgesehene Doppelhaus aus Gründen des Landschaftsschutzes ab.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Auch dieser Einwand war Gegenstand der Besprechung am 07.12.04. Dabei wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde erklärt, dass einer Wohngebietsausweisung grundsätzlich zugestimmt werden könne, wenn an Stelle des im Bebauungsplan Nr. 156 vorgesehenen Doppelhauses ein Einfamilienhaus mit E+D festgesetzt wird. Dabei sei auf eine gute Eingrünung zu achten, wobei der Zaun von der freien Landschaft aus nicht sichtbar sein dürfe.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Vorschläge der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 – Friedenseiche V aufzugreifen.*

*Dem Stadtrat empfiehlt der Technische Ausschuss deshalb an der Wohngebietsausweisung festzuhalten.*

zu 3)

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist westlich der Straße „zur Gass“ beginnend bei der Münchener Straße bis auf die Höhe der oben behandelten Wohnbauflächenerweiterung eine

Grünfläche als Ersatz für die bisherige Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Erläuterungsbericht ist darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Grünstreifens Parkplätze für Spaziergänger vorgesehen sind, um das Landschaftsschutzgebiet von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Die Untere Naturschutzbehörde weist nun darauf hin, dass die Parkplätze nicht über die bestehende Bebauung hinausragen dürften, da sonst erhebliche Geländeänderungen notwendig würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Punkt wurde ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Nachdem im Flächennutzungsplan noch keine Standortfestlegung für die Stellplätze innerhalb der dargestellten Grünfläche getroffen wird, besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit der dargestellten Ortsrandeingrünung Einverständnis. Die genaue Festlegung der einzelnen Stellplätze wird dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V – überlassen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, dass Besprechungsergebnis zu bestätigen.*

**Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt; Schreiben vom 26.11.2004**

Seitens des Gesundheitsamtes werden keine Einwände erhoben, wenn die einwandfreie Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist und außerdem die festen Abfallstoffe auf hygienische wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden.

Außerdem teilt das Gesundheitsamt mit, dass im Bereich der Planänderung keine Altlasten bekannt sind.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, die Forderungen des Gesundheitsamtes als erfüllt anzusehen, nachdem vorgesehen ist, das Plangebiet an die städtische Wasserversorgungsanlage sowie die städtischen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen. Die ordnungsgemäße Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch die Abfallentsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert.*

**Straßenbauamt München, Schreiben vom 22.11.2004**

Seitens des Straßenbauamtes werden keine Einwände erhoben. Es wird jedoch auf die Stellungnahmen zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 156 – Friedenseiche V – und Nr. 159 – Sondergebiet Frischemarkt – hingewiesen, in denen insbesondere die Aufweitung der Münchener Straße (B 304) zur Anlegung von Linksabbiegespuren in die Straße „zur Gass“ sowie die künftige Erschließungsstraße westlich des bestehenden Aldi-Lebensmittelmarktes verlangt werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.*

### **Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 01.12.04**

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass die siedlungswasserwirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind und stimmte deshalb der Planung zu.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Äußerung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.*

### **Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 07.12.04**

Es wird mitgeteilt, dass durch die Planung Belange der Gemeinde Steinhöring grundsätzlich nicht berührt werden.

Zur Vermeidung einer Mehrbelastung der Ebrach durch eingeleitetes Oberflächenwasser und der damit verbundenen Überschwemmungssituation in Steinhöring wird um Festschreibung entsprechender Rückhaltemaßnahmen in den weiteren Planungen gebeten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entwässerung des Plangebietes soll über ein Trennsystem erfolgen. Im Zuge der Ableitung des Regenwassers in Richtung Egglburger See wird ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Wasserrechtsverfahren hierfür ist abgeschlossen. Die hierfür notwendigen Grundverhandlungen sind geführt und die Verträge unterzeichnet. Somit ist gesichert, dass eine unzulässige Mehrbelastung der Ebrach zum Schaden der Gemeinde Steinhöring vermieden wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, der Gemeinde Steinhöring mitzuteilen, dass vor Baubeginn innerhalb des Plangebietes entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden, um den gerechtfertigten Belangen der Gemeinde Steinhöring nachzukommen.*

Die nachstehenden Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Einwände erhoben:

**IHK, Schreiben vom 05.11.2004**

**Kabel Deutschland, Schreiben vom 26.11.2004**

**Erdgas Südbayern, Schreiben vom 13.12.2004**

**E.ON Bayern, Schreiben vom 22.11.2004**

**Markt Kirchseeon, Schreiben vom 08.11.2004**

Keine Stellungnahmen wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

**Landratsamt Ebersberg, Altlasten**

**Landwirtschaftsamt Ebersberg / München**

**Bayer. Bauernverband**

**Kreisbrandinspektion Ebersberg**

**Deutsche Telekom**

b) Feststellungsbeschluss

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen empfiehlt der Technische Ausschuss dem Stadtrat den Satzungsbeschluss zu fassen.*

Lfd.-Nr. 09

Hallenbad Ebersberg;  
Sachstandsbericht  
öffentlich

---

Bürgermeister Brilmayer berichtete dem Ausschuss, dass bei der Legionellenuntersuchung vom 15.11.2004 durch das Gesundheitsamt erhöhte Werte festgestellt worden sind, von denen zwei die Obergrenze von 100.000 KBE/100 ml überschritten haben. Er erinnerte daran, dass der Ausschuss bereits im März 2003 über damalige erhöhte Legionellenwerte informiert worden war. Ebenso wurden auch im Juli 2003 Werte von über 100.000 KBE/100 ml festgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war aber das Hallenbad wegen Umbaumaßnahmen geschlossen.

Die nun festgestellten Werte haben das Landratsamt veranlasst, ein Duschverbot für das Hallenbad zu erlassen. Die Stadt hat daraufhin den gesamten Badebetrieb eingestellt und unverzüglich die Ursachen des erhöhten Legionellenbefalls gesucht.

Hinsichtlich der Sanierung wurde der Ausschuss davon unterrichtet, dass als Sofortmaßnahme

- a) sämtliche noch vorhandenen Sticheleitungen am Dusch-Rücklauf weggenommen wurden,
- b) andere Verbraucher, bei denen selten oder nur wenig Warmwasser entnommen wird (WC-Handwaschbecken, Küche) vom Warmwasser-Kreislauf der Duschen abgetrennt wurden und
- c) innerhalb der Leitungsführung vom Duschdrücker zum Brauseteller eine angeschlossene zweite Leitung – die ehemalige Kaltwasserzuführung – entfernt wurde. Dieses Leitungsstück wurde vermutlich nur dann sporadisch durchflossen, wenn ein Benutzer den Brauseknopf gedreht hat. Es muss deshalb vermutet werden, dass insbesondere dieses Leitungsstück die Ursache für den erhöhten Legionellenbefall darstellt.

Zur endgültigen Sanierung ist vorgesehen, die Warmwasserzuführung so zu verändern, dass aus dem Boiler nicht mehr abgemischtes Duschwasser geliefert wird, sondern die Zirkulation mit Heißwasser betrieben wird. Das Abmischen mit Kaltwasser erfolgt jeweils in der Herren- und der Damendusche unmittelbar vor der Duschverteilung. Dies bewirkt, dass in den Zuleitungen vom Mischer zu den Brauseköpfen nur noch ein geringes Wasservolumen von wenigen Litern in einem Temperaturbereich liegt, der Legionellenwachstum ermöglicht. Zusätzlich wird für diese geringe Wassermenge eine deutlich höhere Durchströmung erreicht. Da die Stadt erst vor ca. zwei Jahren die Duschzuleitungen im Hallenbad in Edelstahl erneuert hat, ist dieser Umbau mit relativ geringem Kostenaufwand möglich. Das Duschsystem entspricht dann den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 551 für Neubauten. Dieses Konzept wurde in enger Beratung und Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt.

*Der Technische Ausschuss nahm den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Aus dem Ausschuss wurde angeregt, die Stadt solle sich von einem unabhängigen Hygieneberater hierzu noch Rat einholen. Dies wurde von der Verwaltung zugesagt.*

Lfd.-Nr. 10

Innenhof Klosterbauhof;  
Weiteres Vorgehen  
öffentlich

---

Bgm. Brilmayer informierte den Technischen Ausschuss über das Ergebnis der Besprechung, die Stelen für Beleuchtung und sonstige Infrastruktur betreffend. Die Teilnehmer der

Ortsbesichtigung waren Frau Zagar und Herr Bäumler vom Architekturbüro Plankreis, Kreisbaumeister Matiaske und Dr. Mette vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Kreisheimatpfleger Krammer, Herren Bergmeister und Lohmeyer, Firma Bergmeister Leuchten, Bgm. Brilmayer und Frau Fischer. Frau Zagar erläuterte noch einmal kurz das Konzept, welches sowohl ein reibungsloses Funktionieren sämtlicher Veranstaltungen, als auch im Alltag und im Normalbetrieb der vorhandenen Gastronomie die Grundbeleuchtung für Wege und gewährleisten soll. In Verbindung mit dem zukünftigen Stadtsaal kann mit dem geplanten Konzept ein Veranstaltungsforum für drinnen und draußen geschaffen werden. Dr. Mette bezog dazu wie folgt Stellung: Aus denkmalrelevanten Gesichtspunkten sollte der Innenhof von jeglicher Bebauung frei bleiben. Ausdrücklich zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass dazu auch Brunnen, Baumpflanzungen und sonstige Möblierung zu zählen sind. Die 8 Stelen sind jedoch vorstellbar, wenn sie in Höhe und Materialdimensionierung reduziert würden. Die Traufhöhen sollten keinesfalls überstiegen werden, so dass die Stelen in ihrer Dominanz zurückhaltender wirken.

Nach diesen Ausführungen berichtete Bgm. Brilmayer über ein Schreiben des Kunstvereins, der dem Konzept kritisch gegenübersteht. Anschließend fragte er die Fraktionen zu ihren Ergebnissen zum geplanten Konzept ab.

StR Nagler von der CSU vermeldete, dass nach anfänglichen Zweifeln in der Fraktion das vorgeschlagene Konzept mit 8 Stelen und der Versorgungsrinne befürwortet wird und bezeichnete den zukünftigen Innenhof als „die gute Stube von Ebersberg“. Auch aus ihrer Sicht sollten die Stelen filigraner ausgeführt werden.

StR Berberich von den Grünen äußerte sich ablehnend zum Konzept. Er monierte, dass nicht im Rahmen eines Wettbewerbs Konzepte von anderen ortsansässigen Metallbauunternehmen eingeholt wurden.

StR Ried von der UWG signalisierte grundsätzlich Zustimmung zum Konzept, bat aber noch weitere Alternativen zu suchen, bzw. zu prüfen. Falls keine besseren Lösungen gefunden werden, sollte das vorgeschlagene Konzept weiterverfolgt werden. Auch seitens der UWG werden die Stelen als zu massiv erachtet. Frau Fischer entgegnete, dass bereits ausführlich diverse Alternativen geprüft wurden und das jetzige Konzept als die optimale Lösung angesehen wird.

StR Mühlfenzl von der SPD sprach sich für das Konzept aus. Ihrer Meinung nach hat das beauftragte Architekturbüro Plankreis in Zusammenarbeit mit einer anerkannten, im künstlerischen Bereich tätigen Ebersberger Firma ein schlüssiges Konzept erarbeitet, das in verschlankter Form weiterverfolgt werden soll. Mit dem Arbeitskreis Stadtsaal sollten im Rahmen eines Ortstermins die genauen Standorte festgelegt werden. Außerdem wurde der Wunsch geäußert mit dem modifizierten Modell eine Weitwinkel-Perspektive des Innenhofes zu fertigen.

Abschließend fasste Bgm. Brilmayer das Ergebnis zur weiteren Vorgehensweise zusammen und machte folgenden Beschlussvorschlag:

Das Konzept wird mit 8 Stelen, deren genaue Standorte noch festgelegt werden, in Höhe und Dimensionen deutlich reduziert, weiterverfolgt. Dazu sind noch Zusammenkünfte und Ortstermine des Arbeitskreises Stadtsaal und der Planer erforderlich. Die Versorgungsrinne sowie die Fundamente der Stelen werden mit den demnächst beginnenden Pflasterarbeiten ausgeführt.

*Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Beschlussvorschlag von Bgm. Brilmayer zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 11

Wünsche und Anfragen  
öffentlich

---

StRin Platzer äußerte den Wunsch nach einer Basisinformation zu den anstehenden Änderungen in der Bayerischen Bauordnung, sowie zur anstehenden Deregulierungsdiskussion. Dazu könnte ein Referent des Gemeindetages eingeladen werden.

StR Lachner fügte an, dass in diesem Zusammenhang auch über die Novellierung des BauGB referiert werden sollte. Des Weiteren bittet er um Unterlagen, wie Newsletter als Vorabinformation vom Gemeindetag betreffend BayBO und Bauplanungsrecht. Bgm. Brilmayer versprach, sich beim Gemeindetag zu erkundigen und gegebenenfalls einen Referenten einzuladen.

StR Berberich fragte nach dem Grund für die Sperrung des Haselbacher Steges. Der Steg wird laut Aussage der Verwaltung derzeit komplett erneuert. Die Fertigstellung erfolgt Anfang 2005.

StRin Hülser bemängelte, dass am Steg des Langweiher ein Brett fehle. Die Verwaltung nahm dies zur Kenntnis, mit der Aussage, dass dies nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Ebersberg liege. Es wird an die zuständige Stelle weitergegeben.

Es folgte ein nichtöffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 21.50.

Ebersberg, den

W. Brilmayer

Fischer (TOP 1-6, 10 -11)

Deierling (TOP 7 u. 8)

Sitzungsleiter

König (TOP 9)  
Schriftführer/in