# NIEDERSCHRIFT
# ÜBER DIE
# ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
# VOM DIENSTAG, DEN 14.11.2006

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten: StR Schuder

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-4, 5, 11a u. b, 12), Deierling (TOP 6, 8, 9, 11c,)

---

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Voranfrage zur Bebauung des Grundstückes FlNr. 826/2, Gmkg. Ebersberg, Schmedererstr.
***öffentlich***

Die Voranfrage beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 17. Im Technischen Ausschuss vom 17.10.06 wurde die Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses im westlichen Teil des Grundstücks bereits befürwortet. Vorliegend werden zwei Doppelhäuser angefragt. Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze nachgewiesen. Bezüglich Bauraum, GRZ, GFZ, sowie Dachneigung ist das Vorhaben bebauungsplankonform. Das Einvernehmen könnte erteilt werden.
StR Berberich regte an die westliche Garage soweit nach Norden zu verschieben, dass eine Vorstauzone von mindestens 3,0 m entsteht.
Dieser Anregung soll nachgekommen werden. Unter dieser Vorgabe kann das Einvernehmen erteilt werden.
Insgesamt könnte auch das westliche Doppelhaus nach Norden verschoben werden, um so den Gartenraum zu vergrößern.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss unter der Voraussetzung, dass die Vorstauzone vor der westlichen Garage mindestens 3,0 m beträgt das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Vorbescheid zum Bau eines EFH mit Doppelgarage in der Pfarrer-Grabmeier-Allee 12, FlNr. 597/19, Gmkg. Ebersberg
***öffentlich***

Laut Verdichtungsstudie „Kriegersiedlung Nr. 154“ ist eine Bebauung im westlichen Teil des Grundstückes mit einem Abstand von 8,0 m zur südlichen Grenze zulässig. Vorliegender Antrag entspricht nicht der Studie.

Es wird lediglich der gesetzliche Mindestabstand gemäß BayBO von 3,0 m eingehalten. Die Garage ist als Grenzgarage geplant. Deren Zulässigkeit ist bauordnungsrechtlich fraglich, da die zulässige mittlere Wandhöhe von 3,0 m (ca. 5,5 m), sowie die zulässige Nutzfläche von 50 m² durch zwei Geschoße überschritten werden. Die geringe Aufstellfläche vor der Garage kann nicht akzeptiert werden.
Im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung ist entlang der Südgrenze des Grundstücks eine Erschließungsstraße angedacht. Die Bebauung würde die Sicht erheblich einschränken.
Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben im Außenbereich, ist nicht priviligiert bzw. teilpriviligiert. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB fügt sich die überbaute Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. Aus ortsplanerischer Sicht stellt das Vorhaben einen Ausreißer dar.
Es wird empfohlen das Einvernehmen nicht zu erteilen.
Nach kontroverser Diskussion kam der Technische Ausschuss zum Ergebnis, die Garage sei keinesfalls zulässig, ein Wohnhaus wäre bei entsprechender Konzeption, unter Einhaltung von Abstandsflächen und sonstigen bauordnungsrechtlichen Auflagen ortsplanerisch vorstellbar.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen nicht zu erteilen.*

*Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einem Wohnhaus, jedoch ohne Garage wie beantragt, unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, aus ortsplanerischer Sicht das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.*

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses in Hörmannsdorf 10, FlNr. 2013/1, Gmkg. Ebersberg

***öffentlich***

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Es stellt einen Ersatzbau dar und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig. Die Grenzgarage soll nicht direkt auf der Grenze errichtet werden, da zukünftige Konflikte bei Straßen -und Räumarbeiten befürchtet werden. Der Abstand zur Straßenmitte sollte mindestens 3,0 m betragen, um einen Grenzabstand von ca. 1,0 m zu erreichen. Dies wurde mit dem Architekten vor der Sitzung telefonisch so vereinbart.
Unter diesen Voraussetzungen kann das Einvernehmen erteilt werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Bauantrag zur Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in der Kriegersiedlung 6, FlNr. 597/7, Gmkg. Ebersberg

***öffentlich***

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und der Verdichtungsstudie Kriegersiedlung Nr. 154. Der Bestand wird im südlichen Teil umgebaut und der erdgeschoßige nördliche Anbau wird aufgestockt, um eine Einliegerwohnung einzubauen. Der westlichste der vier

nachgewiesenen Stellplätze blockiert die Zufahrt. Er kann entfallen, da ohnehin nur drei Stellplätze erforderlich sind.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Bebauungsplan Nr. 167 –Kumpfmühle -
städtebauliches Konzept

***öffentlich***

Zur Vorgeschichte ist folgendes anzumerken:
Im Technischen Ausschuss vom 23.05.2006 wurde der Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von Ersatzgebäuden für die „Kumpfmühle“ auf dem Grundstück FlNr. 2751/1, Gmkg. Oberndorf, Kumpfmühle 3 gestellt.
Die beantragte Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus, samt Nebengebäuden ist gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig und kann nur über eine Bauleitplanung durchgeführt werden, wie auch vom Landratsamt empfohlen. Voraussetzung hierzu ist die Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet. Durch die Bauleitplanung bietet sich die Möglichkeit, städtebauliche Aspekte, wie Konzept und Situierung der Gebäude und Einfügung in die Topographie zu ordnen, sowie die beantragte Maßnahme zu verwirklichen.
Laut Bescheid vom Landratsamt, Aktenzeichen V-2006-47, kann eine Genehmigung zugesichert werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren, Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für Ausweisung eines Doppel- und eines Einfamilienhauses müssen abgeschlossen und in Kraft getreten sein.
2. Das vorhandene Dammbauwerk muss durch die im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren vorgesehene Neubaumaßnahme ersetzt oder saniert worden sein.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet eine materiellrechtliche Befreiungslage voraussetzt. Dies liegt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand vor. Außerdem müssen die immissionsschutzrechtlichen Belange geregelt werden können.
Auf Empfehlung des Landratsamtes wurde der Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen.

Architekt Fink erläuterte die Eckpunkte des Konzeptes, die sich im wesentlichen an den Entwurf des Vorbescheides halten:
Durch das geplante Dammbauwerk stellt sich das vorhandene Gelände als Mulde dar. Um sich höhenmäßig der Ortsstraße anzugleichen, wird diese um ca. 2,0 m aufgefüllt. Das Einfamilienhaus orientiert sich nach Südwest und das Doppelhaus nach Nordwest, wobei geplant ist, die Aufenthaltsräume aus topographischen Gründen und der Sichtbeziehungen wegen im 1. Obergeschoß unterzubringen. Die Garagen werden hinter einem ca. 5,0 m tiefen Grünstreifen Straßen begleitend als Puffer angeordnet. Die Einfahrten befinden sich jeweils seitlich. Ortsplanerisch wird der Ortsteil Kumpfmühle durch die Bebauung abgerundet.
Es wird empfohlen das Bebauungsplanverfahren mit der vorgestellten Planung weiterzuführen.
Nach kurzer Erörterung ist noch folgendes festzuhalten:
Das Ablaufbauwerk, sowie der Bach müssen im Bebauungsplan entsprechend dargestellt werden und sind dinglich zu sichern.
Vorgestellter Entwurf wird in die laufenden Bauleitplanverfahren 25. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan - Nr. 167 Kumpfmühle aufgenommen und der Gebietscharakter entsprechend neu formuliert. Hierzu muss eine Befreiung für das

Landschaftsschutzgebiet vorliegen. Diese kann laut Landratsamt nach derzeitigem Erkenntnisstand ausgesprochen werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes zu empfehlen.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Bebauungsplanverfahren auf der vorgestellten Basis weiterzuführen.*

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Außenbereichslückenfüllungssatzung Ruhensdorf Nr. 127.2
Antrag auf Erweiterung

***öffentlich***

Herr Simon Demmel beantragt mit Schreiben vom 24.10.06 die Ergänzung der Außenbereichslückenfüllungssatzung um die Hofstelle auf seinem Grundstück FlNr. 2051, Gmkg. Oberndorf in Ruhensdorf.

Das Grundstück liegt innerhalb de bebauten Bereiches von Ruhensdorf. Für den westlichen Teil des Grundstückes FlNr. 2051 wurde bereits ein „Baufenster" eingetragen. Nun sollen sich die Wirkungen der Satzung auf das gesamte Grundstück, also auch die Hofstelle erstrecken. Herr Demmel ist bereit, den Vertrag nach dem so genannten „Rindinger Modell" abzuschließen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Verfahren zur Änderung der Satzung einzuleiten.*

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Bebauungsplan Nr. 172 – Alte Molkerei –
für die Grundstücke FlNr. 721T, 721/2, 724/8, -/9, Gmkg. Ebersberg an der Dr.-Wintrich-Straße, westlich der Fußgängerunterführung
hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 Baugesetzbuch

***öffentlich***

Beim Scoping -Termin am 02.11.2006 wurden folgende Themen behandelt:

1. **<u>Verkehr</u>**

Die beauftragte verkehrsgutachterliche Stellungnahme durch das Büro Ingevost kam zu folgenden Ergebnissen:

1.1 Fließender Verkehr
Das Verkehrsaufkommen durch Neubau bewegt sich zwischen 250 und 300 KFZ Fahrten.
Relevanter resultierender Neuverkehr geschätzt in beiden Fahrtrichtungen auf ca. 200 KFZ / 24 H
Durch die geringen Verkehrsmengen erübrigt sich ein numerischer Leistungsnachweis. Durch die Umgehungsstraße wird sich die Situation nochmals verbessern.

1.2. Verkehrssicherheit - Fußgänger und Radfahrer
Eindeutige Empfehlung, das Grundstück durch eine Einbahnstraße nur mit Einfahrt an der Dr.- Wintrich-Straße und Ein- und Ausfahrt an der Kolpingstraße zu erschließen.

1.3 Parken/Ruhender Verkehr
Parken funktioniert nur durch ein gemeinsames Konzept auf den Grundstücken und die Forderung, den Zugang zu oberirdischen Stellplätzen nicht durch Schranken zu behindern;
In den bestehenden Tiefgaragen und auf dem Grundstück besteht ein Überhang von ca. 45 Stellplätzen, für den Neubau sind 48 Stellplätze erforderlich, davon 25 in der Tiefgarage. Die zusätzlich 23 oberirdisch nachzuweisenden müssen mit der Tiefgaragenzufahrt problemlos bedient werden.
Durch einen PKW-Lift an vorgestellter Stelle werden Konflikte erzeugt – Rückstaus und behinderte Zufahrten, die einen zukünftigen problemlosen Ablauf im Quartier stark behindern. Hier besteht noch großer Lösungsbedarf.
Da die Stellplätze auf eine Nutzung durch einen Textilmarkt ausgelegt sind, muss eine eventuell spätere Nutzung an die vorhandenen Stellplätze gekoppelt sein.

1.4 Landratsamt / Untere Verkehrsbehörde Hr. Ziegler
Sollten durch die Ausfahrten aus der Kolpingstraße lange Wartezeiten entstehen, könnte mit einer Vorampel westlich der Kolpingstraße zur Fußgänger-Bedarfsampel Schwedenanger reagiert werden; Frequenzsteuerung eventuell durch Stauschleife.

## 2 Städtebau

Landratsamt –Herr Ogrodnik, Architekt

2.1 Bauliches Maß/Höhe/Städtebau
Von Herrn Ogrodnik wird empfohlen die relevante Wandhöhe um ein Geschoß zu reduzieren, da das Gebäude im Kontext zu massiv wirkt. Demgegenüber steht die Meinung des Architekten, an der geplanten Wandhöhe festzuhalten, um in der Bahnhofsnähe an dieser Stelle einen städtebaulich herausragenden Akzent zu setzen.
Es besteht auf dem Grundstück ein Höhenunterschied von Ost nach West von ca. 1,2 m. Die Abstandflächen sollen sich auf das natürliche Gelände – Straßenhöhe beziehen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.2 Bauliche Dichte GRZ/GFZ:
Die zulässige GFZ für MI gemäß §17 BauNVO ist deutlich überschritten, die GRZ für das Gebäude ist eingehalten, bei Einbeziehung der Verkehrsführung und Stellplatzausbildung jedoch auch überschritten.

2.3 Gestaltung Baukörper
Sockelgeschoß für Textilhandel mit zwei durch verglastes Treppenhaus verbundenen Baukörpern, mit bis zu vier Vollgeschoßen

2.4 Freiflächenkonzept siehe Grünordnungsplan

2.5 Nutzung Stellplätze und Zufahrten, siehe verkehrsgutachterliche Stellungnahme

## 3 Verfahren

Landratsamt, Frau Langer

3.1 VEP „Östlich Kolpingstr.- Nr.113“ –
Durch teilweises Ineinandergreifen der Bebauungspläne ist eine Erweiterung bzw. Änderung erforderlich

3.2 Verfahren –
Soll ein einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan durchgeführt werden? - Es ist beabsichtigt einen einfachen Bebauungsplan zu erstellen.

## 4 Immission

Landratsamt Untere Immissionsschutz Behörde, Herr Farwick

4.1 Lärm/Gewerbe
Bei einem einfachen Bebauungsplan werden die Schallrichtwerte eines MI-Gebietes herangezogen, 42 / 62 dbA
Erstellung einer Immissions- Prognose, Anforderungen gemäß 18. BImSchV;
Die Nähe zum JUZ stellt bei Gewerbenutzung kein Problem dar, der Bauherr plant gewerbliche Nutzung mit zwei Wohnungen im Terrassengeschoß; bei einer reinen Gewerbenutzung verzichtet die UIB auf ein Gutachten.
Seitens der Verwaltung Stadt Ebersberg sollen im Bebauungsplan keine Aussagen zur Nutzung gemacht werden, bei einer späteren Nutzungsänderung wäre dann ein Gutachten erforderlich.

4.2 Lärm / Straße + Bahn
Verkehr B 304, S-Bahn und Parkplatz Landratsamt sind im Gutachten mit einzubeziehen. Es sind die Richtwerte nach TA – Verkehrslärm einzuhalten, es ist keine Abwägung möglich.

4.3 Erschütterung
Gutachten erforderlich

4.4 Elektromagnetische Wellen/Strahlung
Gutachten erforderlich

4.5 Lärm JUZ
Bei Wohnnutzung sind höhere Anforderungen an bauliche Maßnahmen einzuhalten

4.7 Wertstoffinsel
Die Immissionen durch Wertstoffsammelstellen sind durch Betriebszeiten und Satzungen geregelt.

## 5 Naturschutz/Ausgleich

5.1 Umweltbericht
Laut Frau Langer sind keine Ausgleichsflächen erforderlich, da das Grundstück bereits überbaut ist.

## 6 Bodenbeschaffenheit

6.1 Bodengutachten erforderlich
Als Fazit ist festzustellen, dass die Themen, Verkehr, ruhend und fließend, sowie die Gebäudehöhe, die schon zu Verfahrensbeginn für erhebliche Kontroversen sorgten, auch beim Scoping-Termin als die beiden wesentlichen Problematiken zu werten sind.

Die gemeinsame Betrachtung der Stellplatzsituation und die Zu –und Ausfahrtsregelung (an der Dr.-Wintrich-Straße nur Einfahrt) fand im Technischen Ausschuss breite Zustimmung. Bgm Brilmayer wies darauf hin, dass in den Bebauungsplan „Östlich Kolpingstraße – Nr. 113“ nicht eingegriffen wird.
Architekt Voigt demonstrierte zur Gebäudekonfiguration zum ursprünglichen Entwurf
E + 4 + Terrassengeschoß noch fünf weitere Varianten:

1. E + 4 + Terrassengeschoß südlicher Bauteil ohne Terrassengeschoß
2. E + 4 mit deutlicher Zäsur beim Zwischengelenk (Treppenhaus)
3. E + 3 + Terrassengeschoß
4. E + 4 + Terrassengeschoß südlicher Bauteil, E + 3 + Terrassengeschoß nördlicher Bauteil
5. E + 4 mit Zeltdach

StR Berberich plädierte für eine Lösung E + 3 mit Zeltdach.
Des Weiteren stellte Architekt Voigt die Varianten A 1 bis A 5 zur Tiefgaragen– und Stellplatzerschließung vor. Bei diesen wurde eindeutig, auch laut verkehrsgutachterlicher Stellungnahme die Variante A 1 favorisiert, die vorsieht, eine zweigeschossige Tiefgarage an der Südwestecke des Gebäudes zu errichten. Die weiteren Alternativen, unter anderem eine mit PKW–Lift schieden von vorneherein aus.
Nach eingehender Diskussion und Beratung merkte Bgm. Brilmayer noch an, dass beim Scoping–Termin seitens des Landratsamtes signalisiert wurde, sollte die Gebäudehöhe um ein Geschoß reduziert werden, kann das Vorhaben ohne Bebauungsplanverfahren gemäß § 34 BauGB realisiert werden.

*Mit 6 : 3 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag von StR Berberich, das Gebäude in E + 3 mit Zeltdach zu konzipieren, abzulehnen.*

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den ursprünglichen Vorschlag, das Gebäude in E + 4 + Terrassengeschoß zu konzipieren, abzulehnen.*

*Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag 2, das Gebäude in E + 4 zu konzipieren, abzulehnen.*

*Mit 6 : 3 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag 3, das Gebäude in E + 3 + Terrassengeschoß zu konzipieren, zuzustimmen*

*Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Variante A 1, die Tiefgarage an der Südwest-Ecke zu konzipieren, zuzustimmen*

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

29. FNP-Änderung – zwischen Ulrich- und Pfarrer-Bauer-Straße - für den Bereich der Grundstücke FlNr. 151 und 153/5, Gmkg. Ebersberg
a) Behandlung der eingegangenen Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Festlegungen zum Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

***öffentlich***

a) Behandlung der eingegangenen Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 08.05.01 und am 19.04.05 beschlossen, die Grundstücke Fl.Nr. 151 und 153/5, Gmkg. Ebersberg zwischen der Ulrichstr. und der Pf.-Bauer-Straße künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Hierzu wies der mit der Änderung beauftragte Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München darauf hin, dass die bisher als Grünfläche dargestellten Grundstücke zwischen einem Mischgebiet im Osten und einer Grünfläche im Westen liegen. An die westlich gelegene Grünfläche schließt sich eine Fläche für den öffentlichen Bedarf (Kinderhort und Kindergarten) an. Auf Grund dieser Lage sei der Darstellung eines Mischgebietes gegenüber einem Wohngebiet der Vorzug zu geben.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlag anzunehmen und dem Stadtrat zu empfehlen, an Stelle der bisher vorgesehen Wohnbaufläche ein Mischgebiet darzustellen.*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.09.06 – 27.10.06 statt. Von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

**Kreisbrandinspektion Ebersberg; Schreiben vom 05.10.06**

1. Es sind mindestens 1200l Löschwasser/min. auf 2 Std. gesichert zu erbringen. Zu den künftigen baulichen Anlagen ist im Abstand von etwa 80 m ein Überflurhydrant nach DIN EN 14384 erforderlich.
2. Feuerwehrzufahrten und –zugänge sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, des Kurvenaußendurchmessers usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr ungehindert befahren werden können.
3. Die Flächen für die Feuerwehr sind auf den Grundstücken entsprechend Art. 15 Abs. 3 BayBO und den hierzu ergangenen Richtlinien zu erstellen und für Fahrzeuge mit 10 t Achslast (Brückenklasse 30) zu befestigen.
4. Evtl. Sperrbalken, Pfosten und Tore in Feuerwehrzufahrten sind mit Verschlussvorrichtung nach DIN 14925 zu versehen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stellte der Technische Ausschuss fest, dass die verlangten Vorgaben bei einer künftigen Bebauung eingehalten werden können. Eine Änderung der geplanten Ausweisung ist daher nicht erforderlich.*
*Dem Stadtrat wird empfohlen, die Stellungnahme zu Kenntnis zu nehmen.*

Von den nachfolgenden Trägern öffentlicher Belage wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben dabei jedoch keine Anregungen vorgebracht:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.10.06
Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 26.10.06
Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.10.06
Deutsche Telekom AG; Schreiben vom 11.10.06
E.ON Bayern ; Schreiben vom 23.10.06

Von den nachfolgenden Träger öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Regionaler Planungsverbeand f. die Region 14
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,
Kabel Deutschland GmbH

b) Festlegungen zum Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest in welchem Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes zur Abwägung erforderlich ist.
Wie aus den vorher behandelt Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu entnehmen ist, sind die Belange des Umweltschutzes durch den Umweltbericht i.d.F.v. 17.08.06 sowohl hinsichtlich des Umfanges als auch des Detaillierungsgrades ausreichend ermittelt.
Auch eigene Erkenntnisse, die weitergehende Ermittlungen erfordern, liegen nicht vor.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, den Umweltbericht i.d.F.v. 17.08.06 in das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu geben.*
*Auf Grund eigener Erkenntnisse und der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erkennbar, dass eine Ausweitung des Umfanges und eine weitere Detaillierung der Belange des Umweltschutzes über den Umweltbericht i.d.F.v. 17.08.06 hinaus nicht erforderlich ist.*

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, den Plan zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung und dem Umweltbericht i.d.F.v. 17.08.06 zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

2. Novellierung des Flächennutzungsplanes;
hier: Antrag der Agenda 21 AK „ Verkehr, Mobilität, Siedlungsformen“ vom 20.09.06
***öffentlich***

Bürgermeister Brilmayer informierte den Technische Ausschuss über den Antrag der Agenda Arbeitskreis „Natur“ und „Verkehr, Mobilität, Siedlungsformen“ vom 20.09.06, den Landschafts- und den Flächennutzungsplan für eine nachhaltige und umweltgerechte Entwicklung der Kreisstadt neu aufzustellen.

Er erinnerte an das langwierige Verfahren zur Aufstellung des jetzt seit 09.03.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, das am 18.12.1984 eingeleitet wurde.

Er erinnerte auch an den Beschluss des Technischen Ausschusses 06.02.2001, mit dem die Aktualisierung des Landschaftsplanes an das Büro Öko-Plan vergeben wurde. Am 27.05.03 wurden dem TA die ersten Ergebnisse der Bestandsaufnahme vorgestellt.
Zuletzt hat sich der TA am 25.07.06 mit der Flächennutzungsplanung im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement im Landkreis Ebersberg befasst. Dabei bestand Einigkeit, in Kürze in die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes einzusteigen.

Der Antrag der Arbeitskreise entspricht daher den Erkenntnissen des Stadtrates.
Weiter berichtete Bürgermeister Brilmayer über Besprechungen mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München über die Durchführung des Änderungsverfahrens, insbesondere über die intensive und frühzeitige Beteiligung der Bürger.

Dabei wird folgendes Vorgehen überlegt:
Die Bürger sollten vor Beginn der Planung im Zuge einer ganztägigen Veranstaltung die Möglichkeit erhalten, grundsätzliche Ziele in Arbeitskreisen zu erarbeiten. Die Regeln für diese Veranstaltung sollte der Stadtrat vorher in einer Klausurtagung festlegen.
Die Ergebnisse aus dieser Veranstaltung sollten von den zuständigen Ausschüssen beraten und im Stadtrat darüber entschieden werden, was an die Planer als Auftrag weitergegeben wird.

Die Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung dieser Veranstaltung einschl. der Klausurtagung des Stadtrates wird auf ca. 9–10- tausend € geschätzt. Die Abrechnung erfolgt nach Stundenaufwand, derzeit 60,-- € je Std..

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen als Empfehlung an den Stadtrat:*

*a) die 2. Novellierung des FNP formell einzuleiten*
*b) den Auftrag hierfür den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu erteilen*
*c) die Veranstaltung zur frühzeitigen und intensiven Einbeziehung der Bürger mit vorhergehender Klausurtagung des Stadtrates durchzuführen*
*d) den Auftrag für die Vorbereitung und Moderation zur Durchführung der Klausurtagung und der anschließenden Veranstaltung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu übertragen.*

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Bürgerhaus Ausbau Dachgeschoß, Mehrzweckraum, Musikschule;
Festlegung der Ausbauvariante

***öffentlich***

Bgm. Brilmayer berichtete über das Gespräch bei der Regierung von Oberbayern mit Herrn Sievers. Herr Sievers signalisierte hierbei, beide Varianten, die geschlossene kostengünstigere, sowie die zum Musikraum verglaste Innenfassade, durch die Städtebauförderung in Höhe von ca. 50 bis 60 % zu fördern. Bis zur TA-Sitzung im Januar 2007 wird das Architekturbüro „Im Plankreis“ in Zusammenarbeit mit einem Akustiker Lösungen für das zentrale Treppenhaus erarbeiten. Im Dezember werden hierzu noch Gespräche mit Herrn Pfaff von der Musikschule und Herrn Schörner geführt.
Einig war sich der Technische Ausschuss, die Raumhaltigkeit in beiden Räumen durch herausnehmen der 2. Dachgeschoßebene wieder herzustellen.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 11
Verschiedenes

Kommentar [M11]:

[redacted]
Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Gebäudes in der Abt-Häfele-Str. 20 a, FlNr. 291/1, Gmkg. Ebersberg

***öffentlich***

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Der Anbau nach Westen ist vorstellbar und zulässig. Die Abstandsflächen werden vom westlichen Nachbarn übernommen, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte über FlNr. 291 sind durch Dienstbarkeit gesichert. Bei den als Bestand dargestellten Stellplätzen an der östlichen Grenze wird davon ausgegangen, dass sie wie im Bauantrag von 1997 genehmigt, errichtet sind. Der First des untergeordneten Anbaus sollte aus gestalterischen Gründen deutlich von der Traufe abgesetzt werden. Das Landratsamt wird gebeten, dies dementsprechend zu überarbeiten.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 11
Verschiedenes

Kommentar [M12]:

b) Hochwasserfreilegung für Ebrach – Weiherkette, Zuwendungsantrag

***öffentlich***

Auf Nachfrage bei Herrn Hofmann vom WWA Rosenheim wie in Sachen - Antrag auf Zuwendungen - weiter zu verfahren ist, hat er uns kurz telefonisch erläutert.

1. Grundsätzlich muss für den Antrag auf Zuwendungen die genehmigte Planfeststellung vorliegen. Die noch fehlenden Aussagen und noch zu ergänzenden Unterlagen werden derzeit vom IB Hossfeld bearbeitet. Nach Fertigstellung der Unterlagen wird die Maßnahme nochmals im Stadtrat bzw. TA vorgestellt.
   Der Beschluss zur Planfeststellung soll der Stadt Anfang 2007 vorliegen.

2. Um die Maßnahme finanziell beim WWA einplanen zu können, wird vom IB Hossfeld schnellstmöglich eine angepasste Kostenschätzung vorgelegt.

3. Für den Antrag auf Zuwendungen, muss von der Stadt ein Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme gefasst werden.

Wir bitten daher einen Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme zu fassen, um den Antrag auf Zuwendungen jederzeit stellen zu können.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss den Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme, um den Antrag auf Zuwendung jederzeit stellen zu können.*

Lfd.-Nr. 11
Verschiedenes

Kommentar [M13]:

c) Geothermie

Bgm Brilmayer fasst nochmals kurz die Ergebnisse der Informationsveranstaltung vom Juni 2006 für Ebersberg zusammen:

Die geologische Formation in Ebersberg ist mit Oberhaching und Poing nicht vergleichbar, es müsste wesentlich tiefer gebohrt werden, wobei die Temperatur des Wassers zur Verstromung nicht ausreichend hoch ist, sondern nur für Fernwärmeheizung geeignet wäre. Eine Voruntersuchung wäre mit ca. 20.000,- bis 30.000,- € zu veranschlagen.
Alle Fraktionen waren sich einig, derzeit keine Sondierung durchzuführen, abzuwarten, bis neue Erkenntnisse und Technische Fortschritte vorliegen, um dann gegebenenfalls einzusteigen.
Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M14]:

Wünsche und Anfragen
***öffentlich***

StR Lachner beantragt die Streichung des Satzes im Protokoll vom 17.10.2006, lfd.-Nr. 06, da er dies nicht so gesagt hat: „StR Lachner ist der Meinung, dass der Ausbau vorangetrieben werden sollte, jedoch nicht in der Sparvariante, die dann später teurer wird."
*Einstimming mit 9 : 0 stimmte der Ausschuss der Protokolländerung zu.*

Die StRe Riedl und Berberich monierten die immer noch fehlende Beleuchtung am neuen Fußgängerübergang an der Bahnhofstraße. Dies sei vom Straßenbauamt bereits angeordnet und die Sparkasse ist für die Erledigung zuständig entgegnete Bgm. Brilmayer.
Des Weiteren stellt der als Durchfahrtshindernis aufgestellte Stein in der Altstadtpassage, auf Höhe der Abstellhalle potentielle Unfallgefahr dar.
Anmerkung der Verwaltung:
Dies wurde bereits besichtigt und wird durch entsprechende bauliche Veränderung derzeit erledigt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.05 Uhr

Es folgte ein nicht öffentlicher Teil.

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer

Deierling
Schriftführer