

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 27.05.2008

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Lachner (ab 19.10 Uhr), Mühlfenzl, Ried, Riedl, Schedo (für StR Lachner bis 19.10Uhr) und Schuder.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Fischer (TOP 1-5, 9, Deierling (TOP 6+7))

---

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

██████████  
Vorfrage zur Aufstockung eines Reihenmittelhauses auf dem Grundstück FINr. 906/24,  
Gmkg. Ebersberg in der Abt-Williram-Straße 76

---

**öffentlich**

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 53.  
Um dem Raumbedarf der wachsenden Familie zu entsprechen soll das DG ausgebaut werden. Laut Bebauungsplan sind Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig. Es ist geplant, den Kniestock um 1,15 m zu erhöhen und zwei Gauben nach Süden, Gesamtbreite jeweils 2,25 m zu errichten. Eine zulässige Erweiterung nach Süden ist durch Beeinträchtigung der Nachbarn, Abstandsflächenproblematik und zudem, zu dunkle Räume nicht realisierbar. Die beiden angrenzenden Nachbarn sind einverstanden.  
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist das Vorhaben nur über eine Bebauungsplan-Änderung und nicht über Befreiung möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind.  
Von der Verwaltung wird empfohlen mit den beteiligten Nachbarn der gesamten Zeile ein Sondierungsgespräch zu führen und zu erfragen, inwieweit Interesse an Aufstockung und Bau von Dachgauben, wie im vorliegenden Antrag geplant, besteht und dann ein Änderungsverfahren einzuleiten, in dem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum festgelegt wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verwaltung zu beauftragen in der empfohlenen Weise vor zu gehen.*

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

██████████  
Vorfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 310/5, Gmkg. Ebersberg, am Sarreiterweg

---

**öffentlich**

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich. Es sind maximal 12 Wohneinheiten geplant

Ortsplanerisch und städtebaulich ist die Maßnahme vorstellbar und fügt sich ein. Des Weiteren entspricht sie der städtischen Zielrichtung zur Nachverdichtung im Innenbereich. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Satzung oberirdisch sowie in der Tiefgarage nachgewiesen.

In der Planung berücksichtigt ist die Errichtung eines Gehsteiges entlang des Sarreiterweges von ca. 1,20 m, der von der Stadt zu den üblichen Konditionen erworben wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Der im FNP dargestellte Grünzug ist seit der Erweiterung des Druckereigebäudes von 1991 hinfällig und somit auch nicht aufrecht zu erhalten.

Es wird empfohlen der Voranfrage das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Voranfrage das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.*

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

██████████  
Antrag zur Isolierten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 156, Friedenseiche V  
Garagenflachdächer, FINr. 3086, Gmkg. Ebersberg, Josef-Brendle-Str. 10

**öffentlich**

Der Antrag beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 156 und bezieht sich auf die Festsetzung „Garagendächer sind zu 2/3 zu begrünen, zu 1/3 zu terrassieren“.

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist es nicht möglich eine extensive Begrünung vernünftig, ohne Bauschäden an fremdem Eigentum zu riskieren, auszuführen. Nach Ortseinsicht bestätigte der Stadtgärtner, dass bei einer Pflanzhöhe von etwa 10 cm eine ausreichende Wurzel- und Schutzschicht sowie wasserführende Schicht, mit erforderlichem Substrat nicht möglich ist.

Der Terrassenrand wird durch Pflanztröge und Berankung nach außen abgegrenzt, ist somit auch nicht sichtbar.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zur fast vollständigen Terrassierung der Garagen die hierzu erforderliche isolierte Befreiung zu erteilen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die isolierte Befreiung zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

██████████  
Bauantrag zum Umbau einer Garage in eine Karosseriewerkstatt und Einbau einer Lackierkabine in den bestehenden Stadel auf dem Grundstück FINr. 281, Gmkg. Oberdorf in Oberlaufing Nr. 6a

**öffentlich**

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB - Außenbereich. Das Vorhaben liegt zwar im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, jedoch greift hier der Absatz 6 nicht.

Das Vorhaben ist weder privilegiert, noch teilprivilegiert.

Laut BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Dorfgebiet zulässig.

Die Zufahrt zur Werkstatt ist nach Süden, die zur Lackierkabine nach Westen orientiert, somit hält sich vermutlich die Beeinträchtigung der Anwohner in Grenzen; die Unterschrift des westlichen Nachbarn liegt zwischenzeitlich vor.

Die Genehmigungsfähigkeit könnte sich aus § 35 Abs. 2 BauGB ergeben, unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen (über Landratsamt)

Es wird von einem (1) Reparaturstand ausgegangen, da 7 Stellplätze nachgewiesen werden, (laut Satzung je Reparaturstand 6 Stellplätze. Stellplätze müssen satzungsgerecht nachgewiesen werden.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Nach kurzer Diskussion im Ausschuss über etwaige störende Auswirkungen des Betriebes und damit einhergehenden Ärger konnte StR Riedl auf sein Gespräch mit unmittelbaren Nachbarn verweisen, die sich nicht beeinträchtigt fühlen.

*Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

**Bauantrag zur Erweiterung des Autohauses Ebersberg auf dem Grundstück FINr. 1077/2, Gmkg. Ebersberg im Gewerbepark Nord-Ost 1-2**

**öffentlich**

Das Vorhaben beurteilt sich nach den qualifizierten Bebauungsplänen Nr. 143 und 143.1 Das südliche Ausstellungsgebäude soll betriebsbedingt nach Westen um 10 m erweitert werden. Dies ist eine Auflage vom Autohersteller, es ist keine andere Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Die Ansicht West bleibt sozusagen unverändert.

GRZ und GFZ werden eingehalten, der Stellplatznachweis ist satzungsgerecht.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze West um 10 m
- Überbau der Grünzone in einer Breite von ca. 15 m (im Bestand derzeit als Parkfläche genutzt)

Wegen Überschreitung der Abstandsflächen liegt vom westlichen Nachbar die Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme vor.

Das Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung nicht, ist ortsplanerisch unbedenklich, nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt

Es wird empfohlen den Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Bebauungsplan Nr. 167 – Kumpfmühle; TA 13.2.2007 TOP 10

a) Vorstellung der überarbeiteten Planung mit Umweltbericht

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**öffentlich**

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Bebauungsplan Nr. 170 – Parkdeck Kreisklinik TA 04.04.06, TOP 5

a) Vorstellung der Planung

b) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für einen VEP vom 04.04.2006

c) Einleitung eines beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB

**öffentlich**

#### a) Vorstellung der Planung

Hierzu waren die Architekten Kubina, Fink und der Landschaftsarchitekt Habek anwesend. Am 04.04.2006 beschloss der TA auf Antrag der Kreisklinik die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für 217 Stellplätze.

Bürgermeister Brilmayer informierte den TA, dass die Kreisklinik bereits von sich aus eine Anliegerversammlung durchgeführt hat.

Herr Kubina teilte mit, dass nunmehr auch bereits die Detailplanung sehr weit fortgeschritten sei und erläuterte diese dem Technischen Ausschuss. Danach sind für die Kreisklinik 366 Stellplätze erforderlich, wobei nun 211 Stellplätze auf drei Ebenen im Parkdeck errichtet werden sollten. Zusätzlich sind 5 Behindertenparkplätze an der Südwestseite des Gebäudes vorgesehen. Auf Anfrage berichtete Herr Kubina, dass die Lage der Stellplätze außerhalb des Gebäudes von der Behindertenbeauftragten gewünscht wurde.

Eine Lärmuntersuchung ist bereits durchgeführt. Danach ist es notwendig, die oberste (dritte) Ebene, die nicht überdacht ist, in der Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr zu sperren.

Bei der Beurteilung geht der Gutachter davon aus, dass die Fahrspuren asphaltiert werden (Gutachten vom Mai 2008, Nr.4.3.4, S.24).

Die Be- und Entlüftung erfolgt über Ventilatoren. Die Abluft wird über die Westfassade an der Haggenmillerstraße mit einem Lüftungsaggregat ausgeblasen, das schallgedämmt sein muss.

Die Regenrinne in der Ein- und Ausfahrt muss lärmarm ausgeführt werden.

Herr Habek (Landschaftsarchitekt) erläuterte die geplante Eingrünung, die zu den Privatgrundstücken im Norden und Osten mit Hecken und kleinen Bäumen erfolgen soll. Die hierfür notwendigen Abstände könnten eingehalten werden. In diesem Zusammenhang ging er auch auf das Schreiben des Vereins für Gartenbau und Landschaftspflege Ebersberg e. V. vom 10.05.08 ein, der dringend um den Erhalt des großen Tulpenbaumes bittet. Herr Habek stellte klar, dass dieser Baum nicht verpflanzt werden könne. Als Ausgleich sieht die Planung unter anderem drei (3) Tulpenbäume entlang der Pfarrer-Guggetzer-Straße vor.

Bei der anschließenden Beratung wurde aus der Mitte des Technischen Ausschusses die Aufweitung der Gehsteige entlang der Pfarrer-Guggetzer-Straße und Haggenmillerstraße gefordert.

Auf Anfrage wurde vom Architekten klargestellt, dass eine Verschiebung des Baukörpers nach Osten auf Grund der dann zu geringen Abstandsflächen nicht möglich wird. Eine Reduzierung der Baukörperlänge würde zu erheblichen Stellplatzverlusten innerhalb des Parkdecks führen.

Eine Gehsteigverbreiterung sei dann möglich, wenn entlang der Haggenmillerstraße auf den vorgesehenen Grünstreifen verzichtet würde. Mit einer Wandbegrünung könne ein gewisser Ausgleich erreicht werden.

Entlang der Pfarrer-Guggetzer-Straße könne eine Gehsteigbreite von 1,50 m garantiert werden.

Außerdem wurde aus der Mitte des Technischen Ausschusses darauf hingewiesen, dass damit zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Um unnötigen Verkehr zu vermeiden wird es notwendig werden, die freien Stellplätze bereits an der Ecke Münchner Str. / Pleingerstraße anzuzeigen. Nur so sei auch gewährleistet, dass das Parkhaus angenommen und unnötiger Parkplatzsuchverkehr vermieden wird.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die vorgestellte Planung unter folgenden Bedingung zu akzeptieren:

- a) Entlang der Haggenmillerstraße ist der Gehsteig bis zum geplanten Gebäude hin herzustellen, um eine Gehsteigbreite von etwa 1,35 m zu erreichen.
- b) Der Gehsteig entlang der Pfarrer-Guggetzer-Straße muss auf eine Mindestbreite von 1,50 m aufgeweitet werden
- c) Die Gebäudewand entlang der Haggenmillerstraße ist zu begrünen
- d) Folgende Punkte sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln:
  - aa) Planungskostenübernahme
  - bb) Sicherung der Zweckbestimmung „Stellplätze für das Kreisklinikum“
  - cc) Sicherung der Zweckbestimmung der außerhalb des Gebäudes vorgesehenen Behindertenparkplätze
  - dd) Ausschluss der Nutzung des dritten Parkdecks in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr
  - ee) Sicherung der Asphaltierung der Fahrspuren des dritten Parkdecks entsprechend der Verkehrs- und Lärmuntersuchung vom Mai 2008, Nr.4.3.4, S.24
  - ff) Sicherung der lärmarmen Ausführung der Regenrinne in der Ein- und Ausfahrt
  - gg) Sicherung der erforderlichen Schalldämmung des Abluftkamins an der Haggenmillerstraße
  - hh) Einhaltung der Abstandsflächen durch die geplante Eingrünung
  - ii) Aufweitung des Gehsteiges in der Haggenmillerstraße bis zum Gebäudekörper auf eine Mindestbreite von 1,35 m und entlang der Pfarrer-Guggetzer-Straße auf mindestens 1,50 m zu Lasten des Bauwerbers nach den Vorgaben der Stadt und Abtretung bzw. Widmung dieser zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen
  - jj) Begrünung der Wand entlang der Haggenmillerstraße
  - kk) Einbau der erforderlichen technischen Vorrichtungen für die Anzeige von freien Stellplätzen an der Ecke Münchner Straße / Pleiningerstraße. Der Zeitpunkt der Errichtung der Anzeige kann von der Stadt bestimmt werden.

b) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für einen VEP vom 04.04.2006

Der ursprünglich vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus rechtlichen Gründen nicht erstellt werden. Es bietet sich jedoch an, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach dem seit 1.1.2007 neu eingeführten § 13a BauGB aufzustellen.

*Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloss der TA den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 4.4.2006 aufzuheben.*

c) Einleitung eines beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB zur Errichtung eines Parkdecks für die Kreisklinik an der Pfarrer-Guggetzer-Straße und der Haggenmillerstraße im Bereich der Grundstücke FINr. 841, 841/2, 841/3 und Teilflächen der Straßengrundstücke FINr. 840/7 und 852/5 jeweils der Gemarkung Ebersberg

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen wie folgt vor:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

- Es werden durch die Planung keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für die Kreisklinik dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 13. Die geplante Nutzung und die beabsichtigte Baukörpergröße entsprechen nicht diesem Bebauungsplan. Eine Aufhebung des wirksamen Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sind daher notwendig. Auch die Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs, des Lärmschutzes, der Fußgängersicherheit und der aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Eingrünung sollen mit dem Bebauungsplan gelöst werden.

Nach dem das Parkdeck der Befriedigung des Stellplatzbedarfs der Kreisklinik dient, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (Klinikgebiet) festgesetzt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA für die Grundstücke FINr. 841, 841/2, 841/3 und Teilflächen aus den Straßengrundstücken FINr. 840/7 und 852/5 jeweils Gemarkung Ebersberg an der Pfarrer-Guggetzer-Straße und der Hagenmillerstraße einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan erst dann öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag rechtswirksam unterzeichnet ist.*

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Stadtsaal; FA 23.08.05, TOP 15  
Vorstellung des Konzeptes durch das AB Plankreis  
a) Raumkonzept  
b) Fluchtwege, Brandschutz  
c) Technik, Beleuchtung

**öffentlich**

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Feuerwehrhaus Ebersberg; TA 12.02.08, TOP 04  
Sanierung und Umbau der Wohnungen

**öffentlich**

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich.  
Vorliegende Genehmigungs-Planung stimmt mit der vorgestellten Entwurfsplanung vom 12.02.08 überein.

Für die zusätzliche WE werden 2 Stellplätze nachgewiesen, somit sind insgesamt 7 Stellplätze erforderlich, 8 Stellplätze sind vorhanden.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion  
Klärung zum Planungsstand der Nord-Süd-Umfahrung  

---

*öffentlich*

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

Verschiedenes  

---

*öffentlich*

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

Wünsche und Anfragen  

---

*öffentlich*

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.45 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Fischer

Deierling  
Schriftführer