

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 14. Februar 2012

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in:

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 1.

█
Tektur zum Bauantrag Errichtung von 38 WE, auf dem Grundstück FINr. 3035, Gmkg.
Ebersberg, Erich-Zmarsly-Platz
hier: Umwandlung von Pergola in Wohnraum bei Whg. 08

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 141.1.
 Die Pergola der ursprünglichen Planung soll zum Wohnraum umgenutzt werden.
 Wegen geringfügiger Überschreitung der Geschoßfläche (16,68 m²) ist eine Befreiung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Bedenken und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.
 Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 2.

**Antrag auf Isolierte Befreiung zum Neubau eines Parkplatzes mit
16 Stellplätzen und einer Garage auf dem Grundstück
FINr. 111/1, Gmkg. Ebersberg in der Heinrich-Vogl-Str. 10
TA 13.12.11 TOP 05**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 171. Für die Stellplätze wurde bereits in der Sitzung am 13.12.2011 die Befreiung erteilt. Die im vorliegenden Antrag geplante verfahrensfreie Fertigteilgarage erfordert durch die Überschreitung des Bauraumes (im Norden um 3 m und im Osten um 2 m) eine isolierte Befreiung. Seitens des Tiefbauamtes muss die Entwässerung der Garage noch planerisch dargestellt werden.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Bedenken und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt der isolierten Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der isolierten Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.**Bebauungsplan Nr. 122.2 Gewerbepark Nordwest / Süd;**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

b) erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

TA 08.11.11 TOP 06

öffentlich

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten am 08.11.2011 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122.2 „Gewerbepark Nord“ / Süd“ und fassten den Auslegungsbeschluss. In den vergangenen Jahren hat sich wiederholt herausgestellt, dass das Planungsziel eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle nicht durchsetzbar war. Grund sind die hohen Immissionen entlang der Schwabener Straße, die eine Wohnnutzung nicht attraktiv oder nur sehr kostspielig umsetzbar machen lassen.

Der Entwurf vom 08.11.12 sah deswegen vor, südlich der Forstinninger Straße ein Mischgebiet festzusetzen. Zur Schwabener Straße kann ein nichtstörendes Gewerbe errichtet werden und auf der lärmabgewandten Seite nach Osten können Wohngebäude entstehen. Die gewerbliche Nutzung benötigt Gebäudehöhen von 7,50 Meter. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung werden nach allen Seiten eingehalten. Die Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den Werten der Bereiche weiter nördlich. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind ausgeschlossen. Als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB konnte das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Planungskosten werden auf den Eigentümer durch Kostenübernahmevertrag auferlegt.

Das öffentliche Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.12.2011 bis 16.01.2012 durchgeführt. Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 13.02.2012

A aus baufachlicher Sicht

Gegen den Bebauungsplan bestehen im Allgemeinen keine Bedenken. Aus baufachlicher Sicht wird gebeten folgende Punkte zu beachten:

Sachverhaltsdarstellung:

Zu Planzeichen WH 7,5 sollen als Ergänzung und Definition die Höhenlinien des vorhandenen Geländes in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Um eine Höhenfestlegung zu erleichtern sollten die Höhenlinien des natürlichen Geländes ersichtlich sein.

Die Höhenlinien des natürlichen Geländes werden in die Planzeichnung eingefügt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Das Planzeichen Firstrichtung ist zu konkretisieren und sollte parallel zur ST 2080 verlaufen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen Firstrichtung ist variabel dargestellt, da der Bukörper an der ST 2080 in L-Form errichtet wird und nur eine Firstrichtung nicht realisierbar wäre. Um eine Konkretisierung an der ST 2080 vorzunehmen werden die geplanten Baukörper mit ihren Firstrichtungen aufgenommen.

Die Firstrichtungen werden konkretisiert und das variable Planzeichen entfernt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Das Planzeichen Vorbauzone steht im Widerspruch zur Anbauverbotszone und der Baulinie. Sollte die Vorbauzone beibehalten werden, ist sie zu konkretisieren.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Vorbauzone definiert einen Bereich ab dem 1. Obergeschoss und tangiert dadurch nur einen Teil der Anbauverbotszone. Der Begriff wird neu konkretisiert, an die Geschossigkeit gebunden und damit der Widerspruch aufgehoben.

Der Begriff Vorbauzone wird konkretisiert und an die Geschossigkeit gebunden.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Festsetzung A 7.1 Bei den als Ausnahme im Sichtfeld zulässigen Bäumen muss der Astansatz vermutlich nicht „unter“ sondern Über 2,75 m sein.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

In den Festsetzungen durch Text A 7.1 wurde klar definiert das ein Astansatz unter 2,75 m **Nicht zulässig** ist. Dies ist auf Grund des Sichtschutzes notwendig.

Die Festsetzung wird beibehalten und nicht geändert.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Festsetzung A 7.2 Die Planzeichen „G.N. , Wertstoffcontainer und herausnehmbare Absperrung für den motorisierten Individualverkehr“ sind zu entfernen da Sie in der Planzeichnung nicht verwendet werden. Es wird hier nochmals darauf hingewiesen Höhenlinien des natürlichen Geländes in die Planzeichnung zu übernehmen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen durch Planzeichen : Umgrenzung Fläche für Wertstoffcontainer, G.N. und herausnehmbare Absperrung für Individualverkehr sind nicht mehr notwendig.

Die Planzeichen: Umgrenzung Fläche für Wertstoffcontainer, G.N. und herausnehmbare Absperrung für Individualverkehr werden aus den Festsetzungen durch Planzeichen entfernt.

B aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Sachverhaltsdarstellung:

In der Begründung wird ausgeführt:

„Da die Baukörper an der ST 2080 fast identisch mit dem jetzigen Baurecht sind und die gewünschte Abschirmung der Lärmemissionen für das angrenzende Wohngebiet unverändert ist, kann auf ein erneutes Schallschutzgutachten für das Umfeld des Geltungsbereiches verzichtet werden.“

Das Landratsamt teilt hingegen mit, dass für den Geltungsbereich ein neues Gutachten jedoch zwingend notwendig ist.

Abwägungsvorschlag:

Für den räumlichen Geltungsbereiches gibt es Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Müller BBM. Die Gutachten stammen aus dem Jahr 1991 und 1996. Auf Grund des Alters und der Verkehrszunahme ist ein neues aktuelles Gutachten sinnvoll und notwendig.

Beschlussvorschlag:

Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 122.2 ein neues Schallschutzgutachten beauftragt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Die Firstrichtung soll klar definiert werden um die Lärmabschirmung zu gewährleisten, dies sollte durch Darstellung von Bauräumen mit verbindlicher Vorgabe der Firstrichtung entlang der ST 2080 erfolgen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen Firstrichtung ist variabel dargestellt, da der Baukörper an der ST 2080 in L-Form errichtet wird und nur eine Firstrichtung nicht realisierbar wäre. Um eine Konkretisierung an der ST 2080 vorzunehmen werden die geplanten Baukörper mit Ihren Firstrichtungen aufgenommen.

Die Firstrichtungen werden konkretisiert und das variable Planzeichen entfernt. Die Bauräume werden in der Planzeichnung dargestellt

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Festsetzung durch Text, Ziffer 9 „Immissionsschutz“, Pkt. 9.2

Die Hauptaufenthaltsräume der an der ST 2080 gelegenen Wohnungen müssen nach Südwesten orientiert werden. Auf Grund des vorhandenen Verkehrslärms in Verbindung mit Wohnen im MI sollte sich die Stadt Ebersberg mit der Schutzbedürftigkeit genauer auseinandersetzen.

Abwägungsvorschlag:

Für den räumlichen Geltungsbereich sind Wohnungen im Dachgeschoss zulässig. Um diesen Wohneinheiten die entsprechende Schutzbedürftigkeit zu gewähren ist diese Situation im Schallschutzgutachten abzuklären.

Beschlussvorschlag:

Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 122.2 ein neues Schallschutzgutachten beauftragt. Der Wohnbereich im Gebäude an der ST 2080 Dachgeschoss ist gesondert zu untersuchen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Gewerbelärm

Das Landratsamt Ebersberg empfiehlt der Stadt Ebersberg in Zukunft bei Planungen die sich mit Gewerbelärm auseinandersetzen zu haben, das Landratsamt frühzeitig und bereits vor Einleitung des Verfahrens zu beteiligen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der allgemeine Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist hierfür nicht notwendig der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C aus bodenschutzfachlicher Sicht

Sachverhaltsdarstellung:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

D aus naturschutzfachlicher Sicht

Sachverhaltsdarstellung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 12.01.2012

Gegen den Bebauungsplan Nr 122.2 bestehen keine Bedenken. Es wird um Übernahme folgender Hinweise gebeten: „Bauen im Grundwasser mit Textteil, Niederschlagswasserbeseitigung mit Textteil und Flächenversiegelung mit Textteil.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der allgemeine Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden im Textteil D Hinweise durch Text eingefügt.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 2.12.2011

Sachverhaltsdarstellung:

Das Staatliche Bauamt Rosenheim weist darauf hin das die Verkehrszahlen aktuell wesentlich höher sind als im benannten Gutachten.
Die Baulinie ist mit 12 Meter Abstand zur Fahrbahn angegeben es ist nicht begründet warum von 20 Metern BayStrWg Art. 23 abgewichen wird.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der alte Bebauungsplan sieht bereits einen reduzierten Abstand vor. Um die Gesamtwirkung des Baugebietes nicht zu verändern wird der Abstand reduziert. Der Abstand der Baulinie wird an der ungünstigsten Stelle mit 12 Metern beibehalten. Die Mitteilung der Verkehrsdichten wird dankend zur Kenntnis genommen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Die östliche Zufahrt ist zu nahe an der Einmündung; wartepflichtige Fahrzeuge versperren die Zufahrt. Der Abstand einer Zufahrt sollte hier mind. 30 Meter betragen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Geltungsbereich sind 2 gleichberechtigte Zufahrten vorhanden, Da die Verkehrsfrequenz in der Anliegerstrasse äußerst gering ist, muss hier mit keiner Behinderung und wenn nur kurzfristig gerechnet werden.

Beide Zufahrten bleiben bestehen, da eine Aufgliederung des Verkehrs für die Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung, eine wesentliche Lärmreduzierung darstellen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

In der Anbauverbotszone sollte eine Eingrünung von 5 Meter Breite erfolgen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Ein 5 Meter breiter Streifen soll Fahrzeuge vor dem Verkehr und dem Winterdienst schützen. Diese Tiefe ist nicht realisierbar und städtebaulich nicht gewünscht. Es wird jedoch empfohlen hier zu untersuchen ob eine gewisse Verbreiterung des Grünstreifens machbar ist.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 14.01.2012

Gegen den Bebauungsplan Nr 122.2 bestehen keine Bedenken.

Es werden Hinweise zu Flächen für Feuerwehr und Löschwasserversorgung gemacht, die jedoch eingehalten werden.

Stadt Ebersberg Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 19.12.2011

Sachverhaltsdarstellung:

Gegen den Bebauungsplan Nr 122.2 bestehen keine Bedenken.

Im Geltungsbereich liegt derzeit eine Wertstoffinsel. Es wird vorgeschlagen, falls dies notwendig ist, diese auf die gegenüberliegende Seite zu verlegen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Eine Verlegung wird geprüft.

Stadt Ebersberg Erschließung allgemein, Stellungnahme vom 21.12.11

Gegen den Bebauungsplan Nr 122.2 bestehen keine Bedenken.

Eine künftiger Kanalanschluss sowie die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist ebenfalls gesichert.

Die Erschließung ist ausschließlich über die Forstinninger Straße möglich.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Landratsamt Ebersberg Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Stellungnahme vom 14.12.2011

Amt für Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 12.01.2012

Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.01.2012

Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 09.12.11

Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 15.12.2011

Energie Südbayern GmbH, Stellungnahme vom 30.12.2011

EON Bayern AG, Stellungnahme vom 21.12.2011

Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 19.12.2011

Der aufgrund der Abwägung überarbeitete Entwurf setzt ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen entlang der Schwabener Straße sowie ein Allgemeines Wohngebiet im Westen fest. Die Bauräume erfahren eine eindeutige Abgrenzung und die Firstrichtung wird aus städtebaulichen Gründen ebenfalls vorgegeben. Ein Immissionsgutachten untersucht die Auswirkungen des Verkehrs. Die Verwaltung empfahl den Mitgliedern des Technischen Ausschusses den vorgelegten Entwurf zu beschließen und den erneuten Auslegungsbeschluss zu fassen.

Nach kurzer Diskussion regte der Ausschuss an, nach Möglichkeit auf die Parkplätze im südlichen Bereich zu verzichten. Ein weiteres Ausschussmitglied hinterfragte den Bedarf von Möbeln in Ebersberg. Die Verwaltung erläuterte, dass es sich hierbei um ein gehobenes Sortiment an Landhausmöbeln handelt, das auf Einzelkunden abziele und vor Ort noch nicht vertreten ist.

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss billigten einstimmig den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes mit 9 : 0 Stimmen und fassten anschließend den erneuten Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

TOP 4. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

- a) [REDACTED];
Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 141/8, Gmkg. Oberndorf in Oberlaufing 14.

Das Vorhaben beurteilt sich nach der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 165 – Oberlaufing und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Das Grundstück wurde aus Flurstück Nr. 141 vermessen. Zur Erschließung an die öffentliche Straße, sowie für Versorgungsleitungen und Geh- und Fahrrecht, sind daher Dienstbarkeiten erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt vorbehaltlich der gesicherten Erschließung das Einvernehmen zu erteilen.

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

- b) Bgm. Brilmayer berichtete über eine Besprechung mit Herrn Ziegler vom Landratsamt und Herrn Anders von der Polizeiinspektion Ebersberg. Anlass war die derzeitige Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Münchner Straße /Gärtnereistraße, wo seit Einführung der neuen Verkehrsregelung im April 2011 eine abknickende Vorfahrtsstraße eingerichtet wurde. Die Stadt hatte in der TA-Sitzung am 20. September 2011 beschlossen, diese Regelung wieder rückgängig zu machen, und die Münchner Straße als Vorfahrtsstraße zu beschildern. Da diese Maßnahme Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz haben würde, musste das Landratsamt beteiligt werden. Das Landratsamt versagte zunächst die Zustimmung zur erneuten Änderung der Vorfahrt. In einem Gespräch im Januar dieses Jahres im Ebersberg Rathaus konnte das Landratsamt überzeugt werden, einer Änderung der Vorfahrtsregelung zuzustimmen. Insbesondere sicherheitsrechtliche Aspekte sprechen für die Beschilderung der Münchener Straße als Vorfahrtsstraße. Denn die derzeitige Regelung führte immer wieder zu Vorfahrtsverstößen. Die Vorfahrtsänderung soll nun im Frühjahr, wenn Markierungsarbeiten witterungsbedingt möglich sind, erfolgen.
- c) Bürgermeister Brilmayer berichtete von der ersten Klimaschutzkonferenz am 28.01.2012. Die Veranstaltung, an der auch einige Stadträte teilgenommen haben, war informativ und ergab gute Ergebnisse. Die zweite Konferenz am 24.03.2012 baut auf die gewonnenen Erkenntnisse auf und wird konkrete Handlungsziele aufzeigen.

TOP 5. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

- a) Aus der Mitte des Ausschusses wurde der Wunsch von Bürgern aus Rinding vorgebracht, die Ortsdurchfahrt zu beruhigen oder eine Straßenbeleuchtung zu installieren. Bürgermeister Brilmayer informierte, dass die Bürger die Installation von Straßenlaternen selbst bezahlen müssten und bisher der Großteil der Dörfer nicht beleuchtet

werde. Es wurde vorgeschlagen, mit den Bürgern vor Ort geeignete Maßnahmen zur Verkehrssicherheit zu erörtern.

- b) Ein weiteres Stadtratsmitglied erkundigte sich nach dem Planungsstand des Kindergartens St. Sebastian. Bürgermeister Brilmayer teilte mit, dass dieses Jahr die katholische Kirche mit den Planungen am bisherigen Standort beginnen möchte, nachdem andere alternative Standorte erfolglos abgeprüft wurden. Das Betreuungskonzept stehe hingegen noch nicht fest.
- c) Auf eine weitere Frage teilte Bürgermeister Brilmayer mit, dass der Geh- und Radweg an der Dr. Wintrich Straße wie geplant gebaut werde.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19.30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 06.03.2012

Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer/in

Bumann (To3,5)

Fischer (To 1,2,4)