

## NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 17. April 2012

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
Schriftführer/in: Fischer, Pfeifer, Weisheit

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Heilbrunner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Rauscher	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		bis 19:06 Uhr
SR Schuder	Mitglied	X		
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	
3. Bgm. Riedl	Mitglied		X	ab 19:06 Uhr
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

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

Fischer

### TOP 1.

**Bauantrag zum Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau einer Austragswohnung mit 2 FeWo und Stellplätzen, FINr.1123, Gmkg. Oberndorf, Traxl 22**

öffentlich

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35, Abs. 4 Nr.1 BauGB im Sinne einer Teilprivilegierung.

Neben einer Wohnung für den Betriebsleiter sind bis zu drei weitere Wohnungen zulässig. Der Antrag beinhaltet die Neuerrichtung, im Wesentlichen wie der Bestand, des Austragshauses mit insgesamt drei Wohnungen, eine Austragswohnung und zwei Ferienwohnungen. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

**TOP 2.**

**Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens an das Wohngebäude Rinding 19d, FINr. 1394, Gmkg. Oberndorf**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich. Der geplante Wintergarten fügt sich ein.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

**TOP 3.**

**Bauantrag zur Errichtung einer Absturzsicherung gemäß BayBO Art. 36 auf dem Grundstück FINr. 626/33, Gmkg. Ebersberg in der Rosenheimer Str. 22a**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Protokoll unter TOP 5

**TOP 4.**

**Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 626/31, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Straße 20 c**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Gartenhäuschens mit einer Grundfläche von 2x2m und 2,18 m Höhe an der nördlichen Grenze. Der Abstand zur westlichen Grenze beträgt 3 m.

Da der Bebauungsplan 71.1 hierfür keinen Bauraum vorsieht, ist eine Befreiung erforderlich.

Der nördliche Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt. Die Unterschriften der westlichen Nachbarn liegen nicht vor.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich einig, über diesen Antrag ebenfalls erst nach der Ortseinsicht vor der nächsten TA-Sitzung zu entscheiden.

**TOP 5.**

**Bauantrag zur Errichtung einer Absturzsicherung gemäß BayBO Art. 36 auf dem Grundstück FINr. 626/33, Gmkg. Ebersberg in der Rosenheimer Str. 22a**

**Bauantrag zur Errichtung einer Absturzmauer am Grundstück FINr. 626/31, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Str. 20 c**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Tagesordnungspunkte 3 und 5 wurden gemeinsam behandelt.

Bei den Anwesen Rosenheimer Straße 20b bis 22a wurde das Gelände aufgeschüttet und eine ca. 1,50 m hohe Stützmauer aus Gabionen errichtet. Dies war verfahrensfrei zulässig (Art 57 Abs. 1 Nr. 7a und 9 BayBO) und widerspricht auch nicht den für diesen Bereich gültigen Bebauungsplänen (71 und 71.1). Für die Anwesen 22 a und 20 c wurde nun die Errichtung eines Maschendrahtzaunes als Absturzsicherung beantragt.

Beim Anwesen 22 a ist der beantragte Zaun 80 cm hoch und 65 cm von der Westgrenze entfernt. Beim Anwesen 20 c ist der beantragte Zaun 1 m hoch und 80 cm von der Westgrenze entfernt.

Laut Bebauungsplan Nr. 71 sind als Einfriedung nur Maschendraht-Flechtzäune mit dunkelgrünem Korrosionsschutz, max. 90 cm hoch, zulässig.

Die beantragten Zäune liegen bis zu 2,50 m über dem ursprünglichen Gelände (welches hier maßgeblich ist), und erfordern deshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Anschließend wurde ein Schreiben der westlichen Grundstücksnachbarn verlesen, die sich durch die an der Grundstücksgrenze errichtete Gabionenwand beeinträchtigt fühlen und um Würdigung ihrer nachbarlichen Interessen sowie um Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen bitten. In ihrem Schreiben schlagen die Nachbarn einen teilweisen Rückbau der Gabionenwand (oberes Drittel) und eine leichte Anböschung der Gartengrundstücke vor.

Von einigen Stadträten wurde der im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzte Maschendrahtzaun als unschön empfunden. Hier sollte eine filigranere bzw. lichtdurchlässigere Einfriedung gewählt werden.

Nach kurzer Diskussion waren sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses einig, dass man sich die Situation vor Ort ansehen wolle, bevor man hier eine Entscheidung trifft.

Vor der nächsten TA-Sitzung soll deshalb eine Ortsbesichtigung stattfinden, an der nach Möglichkeit auch ein Vertreter des Landratsamtes Ebersberg teilnehmen sollte.

## TOP 6.

### **Bauantrag zum Neubau eines großflächigen Einzelhandels mit Wohnen auf dem Grundstück FINr. 1340, Gmgk. Ebersberg, südlich der Forstinniger Straße**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Möbelhauses mit 4 Wohnungen im Dachgeschoss. Der Möbelverkauf ist im Erdgeschoss und Obergeschoss geplant.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 122.2 ein. Dieser liegt vom 04.04. bis 07.05.2012 erneut öffentlich. aus. Die Planreife erlaubt eine Genehmigung nach § 33 BauGB während der Planaufstellung.

Der Stellplatznachweis ist erbracht. 32 Stellplätze werden oberirdisch und 20 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet.

Die Nachbarn haben laut Auskunft des Antragstellers zugestimmt, lediglich ein Nachbar konnte wegen Urlaub noch nicht erreicht werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschlossen die Mitglieder des Technischen Ausschusses dem beantragten Vorhaben zuzustimmen.*

**TOP 7.****Bebauungsplan Nr. 185 Doktorbankerl;****a) Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes****b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss TA 11.10.11**


---

 öffentlich
**Sachverhalt:**

Die Architekten Voith und Baumann stellten den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes vor. Das Architekturbüro Voith ging als Sieger des städtebaulichen Plangutachtens hervor. Das Konzept sieht 41 Bauparzellen auf dem ca. 2 ha großen Gebiet hervor. Der überwiegende Teil der Parzellen sieht Einzelgebäude vor.

Südlich der nördlichen Haupterschließungsachse sind fünf Doppelhäuser konzipiert, wovon vier Parzellen der katholischen Kirchengemeinde im Rahmen eines Grundstückstausches überlassen werden. Für die Fläche im Nordosten ist eine Kindereinrichtung geplant, welche nach Bedarf als Kindertagesstätte bzw. als Kindergarten betrieben werden soll. Südlich dieser Einheit ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die das vorhandene Toteisloch mit seinen umgebenden Gehölzstrukturen sichert. Eine zusätzliche Erschließung der Kriegersiedlung von Süden ist nicht vorgesehen, da die Nachverdichtungsstudie Erschließungen von Norden vorsieht. Die Entwässerung erfolgt in Richtung Süden und wird über die Grünfläche nach Westen zur Rosenheimer Straße zusammen geführt. Eine Wertstoffinsel ist bei der Einfahrt im Nordwesten geplant. Nach der Entwurfsvorstellung der Planer wurden vom Ausschuss diverse Anregungen vorgebracht, sowie Anträge gestellt die wie folgt entschieden, bzw. beschlossen wurden:

- Die Lage der Kindereinrichtung wird im Nordosten des Areals belassen, eine alternative Erschließung wird von den Planern geprüft.

*Beschluss: Zustimmung 7 : 2 Stimmen*

- Die Parzelle 40 steht zugunsten zusätzlicher Reserveflächen für Parkierung etc. für die Kindereinrichtung zur Disposition.
- Öffentliche Parkplätze sollen durch Markierung, bzw. Pflasterung optimiert werden.
- Der im Entwurf dargestellten Bebauung, flexibel in der Bauraumnutzung, sowie Firstausrichtung wird zugestimmt

*Beschluss: Zustimmung 8 : 1 Stimmen*

- Die Grünflächen werden nicht zulasten der Parzellen 31 bis 34 vergrößert, Verbleib wie im Entwurf

*Beschluss: Zustimmung 7 : 2 Stimmen*

- Eine erforderliche Wertstoffinsel wird wie im Entwurf an der Zufahrt im Nordwesten festgesetzt.
- Die Zufahrt soll als abbiegende Vorfahrtsstraße von der Rosenheimer Straße festgesetzt werden.
- Eine Wegeverbindung entlang der Rosenheimer Straße zum Kreuzweg soll weiter verfolgt werden.
- Die vorgeschlagene Dachneigung von 18 bis 28° wurde abgeändert in 22 bis 28°, eine Eindeckung mit Blech wurde abgelehnt

*Beschluss: Zustimmung 9 : 0 Stimmen*

- Die Farbe der Dacheindeckungen soll nicht festgesetzt werden

*Beschluss: Zustimmung 6 : 3 Stimmen*

- Für Dächer der Garagenbauwerke werden Flachdächer mit 5° Neigung zugelassen

*Beschluss: Zustimmung 8 : 1 Stimmen,  
hingegen deren Begrünung abgelehnt  
Beschluss: Ablehnung 5 : 4 Stimmen*

Die Planer fügten abschließend an, dass die weitere Gestaltung der Grünfläche untersucht wird, die Konzeption einer Seniorenwohnanlage innerhalb des Bauraumes der westlichsten Parzelle möglich ist, sowie eine verpflichtende Installation von thermischen und fotovoltaischen Anlagen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, sowie im Kaufvertrag möglich sei und zu prüfen wäre.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen billigte der Technische Ausschuss unter Einbeziehung der beschlossenen Anträge und Anregungen den Entwurf des Bebauungsplanes.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen*

## **TOP 8.**

### **Bahnhof Ebersberg II. Bauabschnitt mit Geh- und Radweg Dr.-Wintrich-Str. Vorstellung der aktuellen Planungen**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Zuletzt wurde im TA am 27.07.10 über das Thema P + R Anlage informiert.

Die aktuelle Planung wurde vom Hr. Immich in Form einer Powerpoint Präsentation vorgestellt.

Die Genehmigung für die neue Planung „ohne den Bahnsteig West“ wurde vom Eisenbahnbundesamt in 2011 erteilt.

Die DB hat daher mit den Arbeiten, zur Bahnsteigerhöhung, sowie der Überdachung von Teilflächen und Erneuerung der Entwässerungseinrichtungen im August 2011 begonnen. Diese Arbeiten, sollen nach Aussage der DB, im Mai 2012 abgeschlossen sein. Somit kann die Stadt voraussichtlich im Juni 2012 mit den Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt zum P + R Platz und dem G + R Weg beginnen.

Derzeit läuft die Ausschreibung für den P + R Platz sowie für den G + R Weg. Die Submission ist für den 18.04.2012 angesetzt. Die Vergabe der Baumaßnahmen ist für die Sitzung im Mai geplant.

Von Seiten der Stadtverwaltung sind im HH 2012 die entsprechenden Mittel für Planungs- und Baukosten eingestellt.

Entsprechend dem Bescheid der Regierung von Oberbayern wird die Maßnahme nach GVFG und FAG Mitteln gefördert.

Für den G + R Weg vom JUZ bis zur Kolpingstrasse gibt es keine Fördermittel (derzeit wird die Umlage nach KAG auf die Anlieger geprüft).

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren mit der vorgestellten Planung und dem weiteren Vorgehen einverstanden.

Die Powerpoint Präsentation kann auf Wunsch per CD zur Verfügung gestellt oder nach Terminvereinbarung im Bauamt eingesehen werden.

**TOP 9.**

**Bebauungsplan Nr. 88.3.1 - Innenstadt Einkaufscenter;**

**a) Vorstellung der geänderten Planung**

**b) Einleitungsbeschluss**

**c) Billigungs und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Dieser TOP wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

**TOP 10.**

**Kanalbaumaßnahme Neuhausen**

**Vorstellung der Planung**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Maßnahme wurde von Hr. Beierl in Form einer Powerpoint Präsentation vorgestellt, wobei anzumerken ist, dass die nun vorliegende Planung aufgrund von einigen Gesprächen vor Ort mit den Anliegern, dem planenden Büro und der Verwaltung erarbeitet wurde.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass die städtischen Leitungen, ob Kanal oder Wasser immer in öffentlichen Grundstücken verlegt werden.

Nach der Vorstellung der geplanten Maßnahme und der Zustimmung durch den TA, wird in Kürze ein Informationsabend für die Bürger von Neuhausen im Rathaus abgehalten. An diesem Infoabend wird die Planung nochmals vorgestellt, der Ablauf der Baumaßnahme erläutert, die Entwässerungsplanung für die einzelnen Grundstücke besprochen und über die Kosten des Kanalanschlusses sowie über Gebühren und Beiträge informiert.

Bei dem Kanalbau in Neuhausen handelt es sich um eine nach RZWAS geförderte (Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben) Maßnahme. Der Antrag zur Aufnahme in die Förderliste wurde bereits 2009 gestellt. Ein Bewilligungsbescheid liegt noch nicht vor, jedoch kann die Maßnahme mit einem vorzeitigen Baubeginn, der vom WWA ausgestellt wird, begonnen werden. Der Fördersatz für das Bauvorhaben liegt bei ca. 70 % der förderfähigen Kosten (nach Gemeindeteilbetrachtung).

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren mit der vorgestellten Planung und dem weiteren Vorgehen einverstanden.

Die Powerpoint Präsentation kann auf Wunsch per CD zur Verfügung gestellt oder nach Terminvereinbarung im Bauamt eingesehen werden.

**TOP 11.**

**Verschiedenes**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Hierzu lagen keine Anträge vor.

**TOP 12.**  
**Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Hierzu gingen keine Anfragen ein.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 21.05.2012

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1,2,7,9)

Pfeifer (TOP 8 u.10-12)

Weisheit (TOP 3-6)  
Schriftführer/in