

NIEDERSCHRIFT
 ÜBER DIE
 ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
 VOM DIENSTAG, DEN 13.01.2009

 Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Mühlfenzl, Riedl, Schedo bis 19.15 Uhr, dann Schechner (für StR Lachner), Schuder und Zwingler (für StR Ried)

Entschuldigt fehlte: StR Lachner

Als Zuhörer nahmen teil: Bgm W. Brilmayer ab 19.15 Uhr StR Schedo

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: Toni Ried stellv. Bürgermeister
 Schriftführer : Bumann (TOP 8,10-12 u. 14)Fischer (TOP 1-7, 9, 13),

 Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte stellv. Bgm. Ried die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

██████████
 Antrag auf Vorbescheid zur Wohnbebauung auf dem Grundstück FINr. 628/19, Gmkg. Ebersberg in der Rosenheimer Straße

öffentlich

Das Grundstück ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der Antragsteller plant in der nördlichen Hälfte (Süd = Obstgarten) eine Wohnbebauung als Ortsabrundung. Es werden drei Varianten vorgestellt:

Variante 1:	1 x EFH, 2 x DHH > 3 WE	beide Gebäude Giebel nach Süden
Variante 2:	1 x EFH, 2 x DHH > 3 WE	Gebäude West Traufe nach Süden, Gebäude Ost Giebel nach Süden
Variante 3:	1 x MFH > 5 WE	Traufe nach Süden

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Variante 2 aus städtebaulicher Sicht den geeignetsten Entwurf dar. Durch die Konstellation der Baukörper findet eine verträgliche Einfügung statt, die den derzeit als Ortsrand bestehenden, als Abblockung empfundenen Fünfspänner relativiert.

Die Stellplätze im Süden sollten an anderer Stelle angeordnet werden.

Entlang der Rosenheimer Straße befindet sich ein 1,60 m breiter Grundstücksstreifen, im Besitz der Stadt Ebersberg, den der Antragsteller als Gehweg her zu stellen sich verpflichtet. Dieses, sowie Kanal- und Wasseranschluss (befindet sich ca. 50 m weiter nördlich), Regenwasserableitung, Straßenbeleuchtung, etc. müssen durch einen Erschließungsvertrag zwischen den Parteien auf Kosten des Antragstellers geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt unter dem Vorbehalt der vertraglichen Regelung der o. g. Punkte der Variante 2 das Einvernehmen zu erteilen.

Um gleichwertige Grundstücke, mit vernünftigen Zuschnitt des Gebäudes zu erhalten, wird das Doppelhaus geringfügig, entgegen den Festsetzungen gedreht. Die Baugrenzen liegen dem zu Folge außerhalb des Bauraumes. Hierzu ist eine Befreiung erforderlich.

Des Weiteren ist eine Befreiung zur Überschreitung der GFZ von 0,8 auf 0,98 erforderlich.

Das Gebäude orientiert sich hinsichtlich Baumasse und Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung.

Die Dachgauben stellen einen Ausreißer dar, die Details wirken aufgesetzt. Es wird empfohlen, sie im Kontext zu betrachten und gegebenenfalls zusammenzubauen. Der First sollte sich vom Hauptfirst absetzen und begradigt werden, eventuell mit Segmentbogen.

Nach kontroverser Diskussion sprach sich die Mehrheit des Ausschusses für eine Überarbeitung der Fassaden, im speziellen der Gauben aus. StR Mühlfenzl bat ausdrücklich festzuhalten, dass ihm die Fassadengestaltung gefalle.

Das Landratsamt wird um gestalterische Überarbeitung gebeten.

Es wird empfohlen die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Das Landratsamt wird gebeten, die Fassade bezüglich der Gauben zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1427/T, Gmkg. Ebersberg an der Sportparkstraße

öffentlich

Die Beurteilung erfolgt nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 70.

Um gleichwertige Grundstücke, mit vernünftigen Zuschnitt des Gebäudes zu erhalten, wird das Doppelhaus geringfügig, entgegen den Festsetzungen gedreht. Die Baugrenzen liegen dem zu Folge außerhalb des Bauraumes. Hierzu ist eine Befreiung erforderlich.

Des Weiteren ist eine Befreiung zur Überschreitung der GFZ von 0,8 auf 0,98 erforderlich.

Das Gebäude orientiert sich hinsichtlich Baumasse und Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung.

Die Zufahrt der südlichen Garage wird nicht, wie festgesetzt angefahren, sondern an der Einmündung der Anzinger Straße. Dies geschieht bereits bei der sich im Süden befindlichen Garage auf dem Nachbargrundstück. Eine Sichtbeeinträchtigung im Einmündungsbereich ist daher nicht zu befürchten. Dieser Bereich soll auch wegen der Übersichtlichkeit von jeglicher Bepflanzung frei gehalten werden, die Rückstauzone muss mindestens 3,50 m betragen.

Falls der beheizte Spiegel mit Stromkasten wegen der Zufahrt versetzt werden muss, sind die Kosten vom Antragsteller zu tragen.

Die Dachgauben stellen einen Ausreißer dar, die Details wirken aufgesetzt. Es wird empfohlen, sie im Kontext zu betrachten und gegebenenfalls zusammen zu bauen. Der First sollte sich vom Hauptfirst absetzen und begradigt werden, eventuell mit Segmentbogen.

Nach kontroverser Diskussion sprach sich die Mehrheit des Ausschusses für eine Überarbeitung der Fassaden, im speziellen der Gauben aus. StR Mühlfenzl bat ausdrücklich festzuhalten, dass ihm die Fassadengestaltung gefalle.

Das Landratsamt wird um gestalterische Überarbeitung gebeten.

Es wird empfohlen die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Das Landratsamt wird gebeten, die Fassade bezüglich der Gauben zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[REDACTED]
Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr. 1353/6, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Straße 12

öffentlich

Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich im Genehmigungsverfahren durch die Verwaltung behandelt.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[REDACTED]
Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Keller (V1) auf dem Grundstück FINr. 1353/6, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Straße 12

öffentlich

Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich im Genehmigungsverfahren durch die Verwaltung behandelt.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

[REDACTED]
Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Keller (V2) auf dem Grundstück FINr. 1353/6, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Straße 12

öffentlich

Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich im Genehmigungsverfahren durch die Verwaltung behandelt.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

[REDACTED]
Anfrage zur Errichtung einer Tierauffangstation auf dem Grundstück FINr. 1081/2, Gmkg. Ebersberg im Gewerbepark Nord-Ost

öffentlich

Die Verwaltung berichtete, dass der Tierschutzverein des Landkreises Ebersberg großes Interesse am Erwerb des Grundstückes FINr. 1081/2 Gemarkung Ebersberg im Gewerbepark Nord-Ost habe. Der Tierschutzverein plane dort die Errichtung einer Tierauffangstation, damit nachts oder an Wochenenden nicht mehr nach München-Riem gefahren werden müsse.

Bgm. Ried verlas einen Brief des Tierschutzvereins, wonach eine Kapazität für bis zu 10 Hunde, 40 Katzen und bis zu 40 Kleintieren wie Kaninchen geschaffen werden solle. In den nächsten Jahren sei zunächst die Errichtung eines Containers geplant, worin die Tiere gehalten werden. Anschließend sei die Errichtung eines Gebäudes im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen.

Mit der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ebersberg wurde besprochen, dass auf alle Fälle eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist. Der Bebauungsplan schließt derzeit die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen sozialer bzw. gesundheitlicher Art aus, was eine Tierauffangstation wäre. Die Befreiung kann im Rahmen eines Bauvorbescheids geprüft werden, welche zusammen mit einer Betriebs-

beschreibung eingereicht werden soll. Das Verfahren soll sicherstellen, dass der Tierschutzverein im Falle eines Kaufes, das Grundstück später auch entsprechend nutzen kann.

StR Zwingler empfahl, darauf zu achten, dass das Grundstück eingezäunt werde, da herumlaufende Hunde Schaden anrichten könnten.

StRin Platzer erkundigte sich nach dem Sinn eines Vorbescheides, wenn kein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liege? Die Verwaltung stellte klar, dass im Rahmen des Vorbescheides lediglich die Nutzung geprüft werde. Das Bauvorhaben selbst werde im Rahmen des Bebauungsplanes errichtet und eine entsprechende Baugenehmigung werde später erteilt.

Die Mitglieder des Ausschusses billigten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Antrag zum Vorbescheid.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Bereich Kurt-Rhode-Platz;

Information über Bauvorhaben der Anlieger, mögliche Neuordnung des öffentlichen Straßenraumes, evtl. Durchführung eines städtebaulichen Plangutachten-Verfahrens.

öffentlich

Zur Vorgeschichte:

Bei einem gemeinsamen Sondierungsgespräch unterbreiteten die Geschäftsführer der GWG, Herr Krapf und des Katholischen Siedlungswerks, Herr Weber ihre zukünftigen Vorhaben zur Neuordnung ihrer Grundstücke am Kurt- Rhode-Platz. Nachdem auch die Stadt ein großes Interesse an einer Neu- bzw. Umgestaltung des Platzes hat, zumal sie auch Besitzerin des ehemaligen Gesundheitsamtes ist, wurde übereingekommen, eine gemeinsame Lösung in Form eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes, z. B. als Plangutachten, anzustreben. Des Weiteren soll dies von einem qualifizierten Büro erarbeitet, begleitet und abgeschlossen werden.

Herr Krapf und Herr Weber stellten im TA ihre Vorstellungen dar. Die bestehenden Wohnblöcke der GWG auf den Grundstücken FINr. 824/30 (Nord) und 824/13 (Süd) sollen ersetzt werden durch neuestem Stand entsprechende, zeitgemäße Sozialwohnungen, mit einer Wohnfläche von ca. 1500 m² (ca. 25 WE). Für das Eckgrundstück FINr. 824/11 und -/12 des Katholischen Siedlungswerkes ist gewerblicher Wohnungsbau vorgesehen.

Architekt Kellerer vom Büro Kellerer und Kellerer erläuterte dem Ausschuss die Grundzüge zur Durchführung eines Plangutachtens. Angedacht ist 5, maximal 7 qualifizierte Büros zu einem Realisierungswettbewerb einzuladen. Das betreuende Büro erstellt sämtliche zur Durchführung des Gutachtens erforderlichen Modalitäten, wie Plangrundlagen, Terminplanungen, Kolloquien, Juryauswahl und -sitzungen mit Protokollen, etc. und abschließender Präsentation der Ergebnisse.

Über die Verteilung der Kosten wurde bereits im Vorfeld unter den Beteiligten eine 40 / 40 / 20 % – Aufteilung überlegt (entspricht in etwa dem Verhältnis der Grundstücksgrößen).

Dies wären jeweils für Stadt Ebersberg und GWG 40 % und für das Katholische Siedlungswerk 20 %.

Im Technischen Ausschuss herrschte Einigkeit über die Durchführung der Maßnahme und die Notwendigkeit das ehemalige Gesundheitsamt, trotz bereits formulierter Pläne für Kinderbetreuung mit einzubeziehen. Das Plangutachten wird als städtebauliche Chance gesehen und soll, wie vorgestellt weiter vorangetrieben werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der weiteren Bearbeitung des Plangutachtens, wie vorgestellt zu zustimmen.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Bebauungsplan Friedenseiche VII;
 Vorentwurf, Vorstellung der Planung
 a) Billigung des Vorentwurfes
 b) Auslegungsbeschluss

öffentlich

Am 28.10.2008 wurde in der Sitzung des TA unter TOP 02 der Bebauungsentwurf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175 „Friedenseiche VII“ vorgestellt und auf dieser Grundlage der Einleitungsbeschluss gefasst.

Der beauftragte Bearbeiter des Planes, Herr Baumann, war in der Sitzung anwesend und stellte den Entwurf des Bebauungsplanes vor. Das Baugebiet befindet sich auf FINr. 833, Gmkg. Ebersberg, nördlich des Baugebietes Friedenseiche V und westlich des Baugebietes Friedenseiche IV. Das 6.472 m² umfassende Grundstück ist mit einer Fläche von ca. 5.100 m² im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt im Außenbereich und ist unbebaut. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und ist selbstständig ohne Inanspruchnahme angrenzender Grundstücke überplan- und bebaubar. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Auf dem im Eigentum der Stadt befindlichen Baugrundstück soll Bauland für Einheimische geschaffen werden.

Die vorgesehene Bebauung schließt nach der Art und dem Maß der Bebauung an die vorhandene Siedlung im Osten an. Im Norden wird die Einzelhausbebauung mit Satteldach nach Westen weitergeführt. Nach Süden anschließend wird ein Dreispänner mit versetztem Pultdach errichtet. Hier wird im Gegensatz zur östlichen Bebauung auf die Errichtung eines Split-levels verzichtet, da diese Bauweise nicht altengerecht ist und damit nicht mehr den demographischen Anforderungen gerecht wird.

Im mittleren Teil des Baugebietes ist ein Sondergebiet für Seniorenwohnen vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Begründung einer Hausgemeinschaft für ältere Menschen. Diese möchten einzeln oder als Paar unter einem Dach in eigenständigen Wohneinheiten leben. Diese barrierefreie Wohnform ist als Gemeinschaftswohnanlage mit Gemeinschaftsräumen und Gartenanlage konzipiert. Ein Bauträger soll diese Bebauung errichten. An dieser Stelle sollten nutzungsneutrale Festsetzungen sicherstellen, dass alternativ auch Einzel- oder Doppelhäuser möglich sein sollten. Dies ist rechtlich jedoch nicht möglich, da zivilrechtliche Verträge zukünftige Bauherren einschränken müssten. Diese könnten sich jedoch auf den Bebauungsplan als öffentlich rechtliches Instrumentarium berufen. Die Stadt kann in diesem Fall nicht etwas privatrechtlich regeln, was sie anderweitig auch öffentlich regeln könnte. Deshalb sieht der Entwurf des Bebauungsplanes die Seniorenwohnanlage verbindlich vor.

Im Süden wird das Baugebiet durch drei Einzelhäuser abgerundet. Diese Häuser können auf einem Drittel der Dachflächen durch so genannte Dachlaternen überbaut werden und somit als Alternative zu Satteldächern im Dachgeschoss entsprechend genutzt werden.

Das Baugebiet ist selbstständig erschlossen und kann mittelfristig als Siedlungsabschluss entwickelt werden. Eine weitere städtebauliche Entwicklung nach Westen, so wie im Flächennutzungsplan schon dargestellt ist jedoch weiterhin möglich.

Der Bebauungsplan kann lediglich mit Hilfe des normalen Verfahrens nach den §§ 2 ff BauGB durchgeführt werden. Ein vereinfachtes Verfahren oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 175 „Friedenseiche VII“ schneidet in die rechtskräftigen Bebauungspläne „Friedenseiche II“ und „Friedenseiche III“ ein. Diese Bebauungspläne müssen in einem einfachen Verfahren geändert werden. Diese Verfahren sollen parallel ablaufen.

Die Verwaltung empfahl den Einleitungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne „Friedenseiche II“ und „Friedenseiche III“ in einem einfachen Verfahren nach § 13 BauGB zu

fassen. Weiterhin wurde empfohlen, den vorgestellten Entwurf zu billigen sowie den Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB herbeizuführen.

Die nachfolgende Diskussion wurde von Fragen der Dachgestaltung sowie dem Maß der Bebaubarkeit gekennzeichnet. Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Meinung vertreten, dass das Gebiet des Bebauungsplanes als Übergangzone zur freien Landschaft zu verstehen ist. Deswegen seien, angesichts der ländlichen Lage, auch Satteldächern vorstellbar und nicht als Bruch mit der weiter östlich gelegenen Bebauung anzusehen. Es wurde auf die Gefahr hingewiesen, dass das Gebäude des Sondergebietes eine Blockwirkung entfalten könnte, falls es mit einem pultartigen Flachdach versehen werde. Es wurde gefragt, was unter „Dachlaternen“ zu verstehen sei und ob nicht anstelle des Dreispänners ein Doppelhaus oder 2 Einzelhäuser errichtet werden könnten.

Herr Baumann verteidigte den Entwurf des Bebauungsplanes damit, dass eine marktgerechte Planung notwendig sei, um die Baugrundstücke entsprechend absetzen zu können. Die Grundstücke seien relativ kleinteilig und die optische Wirkung von Satteldächern damit nicht von Vorteil. Auch nehme der Entwurf die Bebauung und seine Gestaltung im Osten auf und wolle einen sanften Übergang zur Landschaft schaffen.

Herr Baumann erläuterte weiter, dass der Entwurf die Möglichkeit einräumt, auf einem Drittel der Dachfläche einen Aufbau, eine so genannte „Dachlaterne“ zu errichten. Damit solle die entgangene Nutzung eines Dachgeschoßes mit Satteldach ausgeglichen werden. Diese Art der Bebauung habe eine ruhige Wirkung und nehme die Vorgaben der vorhandenen Bebauung im Osten auf. Der Entwurf sehe auf Grund des im Rahmen des Einleitungsbeschlusses vorgestellten Bauentwurfs die Errichtung eines Dreispänners vor. Es gebe aber auch alternative Möglichkeiten.

Weiterhin wurde sich nach einer Wendemöglichkeit im Quartier erkundigt und angemerkt, dass der Bauraum für die Einzelhäuser im Norden sehr großzügig ausfalle.

Der Planer erklärte, dass der Entwurf im Norden eine Wendemöglichkeit vorsehe. Die anschließende Bebauung setze die Baugrenzen großzügig fest, die Bebauung werde jedoch durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen begrenzt.

Die Verwaltung schlug vor, Planungsalternativen zu erarbeiten. Diese sollen Alternativen zu der Bebauung durch den Dreispänner aufzeigen in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Ebenso sollen alternative Dachformen in Form von Sattel-, Pult oder Flachdächern visualisiert werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne „Friedenseiche II“ und „Friedenseiche III“ im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB.

Weiterhin beauftragte der Technische Ausschuss die Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro Baumann, Alternativen bezüglich Dachformen für die Bebauung im südlichen Abschnitt sowie zur Bebauung durch den Dreispänner zu erarbeiten. Diesbezügliche Vorschläge sollen dem TA vorgestellt und nochmals zur Abstimmung gebracht werden.

Lfd.-Nr. **11**

Kommentar [M11]:

Bebauungsplan Vermessungsamt Nr. 171;

a) Behandlung der Anregungen und Bedenken aus den Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Das Thema Bebauungsplan Vermessungsamt Nr. 171 wurde zuletzt in der TA Sitzung am 23.09.2008 behandelt. Hier wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 bezieht sich auf das Grundstück mit den FINr. 111, 112, und 113 Gmkg. Ebersberg, nördlich der Heinrich-Vogl-Straße im Bereich des ehemaligen Vermessungsamtes. Der Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 23.09.2008 lag in der Zeit vom 29.10.2008 bis einschl. 01.12.2008 öffentlich aus. Da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt werden konnte, wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als erster Schritt durchgeführt. Der beauftragte Planer, Herr Baumann, stellte dem Gremium die eingegangenen Stellungnahmen vor und unterbreitete die von ihm und der Verwaltung erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschläge.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stell. v. 12. 2008

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Ebersberg schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohn- und Gewerbebebauung als Kerngebiet im Ortszentrum der Stadt auf ca. 3100 m². Das bestehende denkmalgeschützte ehemalige Vermessungsamt soll hierbei saniert und zwei weitere Gebäude errichtet werden. Gemäß LEP Anhang 2 ist Ebersberg als Mittelzentrum bestimmt.

Gemäß LEP B VI 1.1 ist als Ziel die Inanspruchnahme vorhandener Potenziale in den Siedlungsbereichen formuliert. Bei o. g. Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtung der Stadt Ebersberg. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Bzgl. des Immissionsschutzes kommt der Stellungnahme der Fachbehörde besondere Bedeutung zu.

Abwägungsvorschlag:

Zum Planungsentwurf wurden keinerlei Anregungen oder Einwände vorgebracht. Die Belange des Immissionsschutzes werden ausführlich unten zur Stellungnahme der UIB behandelt.

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 20. 10. 2008

Bauleitplanung

Sachverhaltsdarstellung:

Die innerstädtische Fläche nördlich und westlich des denkmalgeschützten ehemaligen Vermessungsamtes soll einer intensiveren Nutzung zugeführt und die vorhandene Grünfläche mit dem markanten höchsten Punkt Ebersbergs als städtische Grünfläche gesichert werden.

Aufgrund der Einbindung des Baudenkmals ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege - Abt. Baudenkmalpflege erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt. Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme folgen weiter unten.

A. Baufachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:

Die Ausweisung als Kerngebiet stellt keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan dar. Eine nachträgliche Anpassung im Wege der Berichtigung wird vorausgesetzt.

Um Berücksichtigung folgender Punkte wird gebeten:

1. Es wird empfohlen, die Bauräume für Wintergarten und Laubengang aus gestalterischen Gründen von den Ecken der Hauptbaukörper einzurücken.
2. Die Festsetzung der Wandhöhen unter Pkt. 5.2 ist besonders für den Bauraum 1 schwer verständlich und sollte vereinfacht werden.

Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht geäußert.

Abwägungsvorschlag:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu gegebener Zeit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für diese Art von Verfahrensablauf ohnehin vom Gesetzgeber vorgesehen. Dies könnte in Pkt. 10 der Begründung noch ergänzt werden. Die Frage nach dem Entwicklungsgebot stellt sich deshalb nicht.

Zu 1.: Die Wintergärten und Laubengänge wurden unter anderem aus lärmschutz-technischen und energetischen Gesichtspunkten konzipiert und werden nicht eingekürzt. Im übrigen handelt es sich nicht um zwingend vorgeschriebene Gebäudeteile, weshalb diese bei Eingabeplanung auch in modifizierter Form und Größe zur Ausführung kommen können. Diese Gestaltungsfreiheit wird beibehalten.

Zu 2.: Da die Punkte II a bis II f in der Tat im Plan schwer zu erkennen sind, werden diese größer und fetter mit einer zusätzlichen Signatur, z. B. in einem Kästchen oder Kreis, gekennzeichnet werden. Im Textteil wird die Definition der Wandhöhenpunkte als Eckpunkte der Bauräume verdeutlicht werden.

B. Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:

Im schalltechnischen Gutachten des Beratungsbüros Hentschel Consult, Freising, vom August 2008 werden die Immissionen von der B 304, einer Großbäckerei, einer Metzgerei, dem städtischen Wertstoffhof sowie dem Bauhof der Stadt Ebersberg auf das auszuweisende Kerngebiet untersucht. Die Berechnung der Immissionsbelastung erfolgte an den einzelnen Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung und wurde für das ungünstigste Geschoss dargestellt.

Zum Verkehrslärm von der B 304:

Die Verkehrszahlen auf der Heinrich-Vogl-Straße (B 304) wurden als aktuelle Verkehrszählung von der Dorsch-Gruppe übergeben und mit einer jährlichen Wachstumsrate von 1% auf das Jahr 2020 hochgerechnet. Die anstehende Ortsumgehung wurde nicht für die Beurteilung herangezogen, da davon auszugehen ist, dass hierdurch das Verkehrsaufkommen reduziert wird und der o. g. Ansatz den ungünstigeren Fall abbildet.

Die Untersuchung kommt in Bezug auf den von der B 304 ausgehenden Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der Orientierungswerte an den Südfassaden des denkmalgeschützten Bestandes (um bis zu 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts) sowie des westlichen geplanten Gebäudes (um bis zu 4 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts) auftreten. Der für die Lärmsanierung gültige Grenzwert für den Bestand von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts wird unterschritten. Darüber hinaus kann der Orientierungswert für Verkehrslärm eingehalten werden.

Die Verkehrslärmproblematik könnte mittels Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räumlichkeiten oder durch das Vorsetzen von Wintergartenkonstruktionen bei den geplanten Gebäuden gelöst werden.

Zum Gewerbelärm aus den o. g. Anlagen:

Eine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte ergibt sich tagsüber an drei Fassadenabschnitten im nördlichen Bereich der geplanten Gebäude.

Nachts ist in einem größeren Abschnitt mit Überschreitungen zu rechnen.

Lärmquellen sind der Bauhof (Hochdruckreiniger und Abfahrt der Streufahrzeuge im Winterdienst) und die benachbarte Bäckerei (Entlüftungsanlage der Klimaanlage).

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für MI/MK-Gebiete betragen maximal (Nachtzeit) bis zu 22 dB(A). Es sind fast alle Seiten der drei Gebäude betroffen.

Maßnahmen zum Schallschutz sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziff. A 11 eingearbeitet. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Ebersberg, im Rahmen ihrer Abwägungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 7 BauGB, 3 dB(A) Orientierungswert-Überschreitung beim Verkehrslärm zuzulassen. Mit dieser Vorgehensweise besteht seitens der UIB Einverständnis.

Die Kennzeichnungen im Bebauungsplan zum Gewerbe- und Verkehrslärmschutz wurden im erforderlichen Umfang vorgenommen. Zu den textlichen Festsetzungen gem. Ziff. A 11 werden noch folgende Anregungen geäußert:

Zu 11.2 Gewerbelärm:

g - n: Ergänzung: „... ausschließt (z. B. Büroräume, aber nicht Wohnräume).“

g – t: Streichung: „... Aufenthaltsräume für gewerbliche Zwecke“

Zu 11.3 Verkehrslärm:

v – t: Streichung: „Büroräume“ in Absatz 1/Zeile 1 und letzter Absatz/Zeile 4.

Zu A 4.2 und 4.3:

Betriebswohnungen sind schutzwürdig gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen und „fremdem“ Gewerbelärm. Am Immissionsort „Bauraum 2“ beträgt die IRW-Überschreitung durch Gewerbelärm nachts bis zu 22 dB(A). Angesichts dieser Größenordnung müssen hier auch Betriebswohnungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen sind entsprechend zu aktualisieren. Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

Abwägungsvorschlag:

Die in der Stellungnahme der UIB angeführten Änderungsvorschläge wurden in Übereinstimmung mit Planfertiger, Gutachterin und UIB des Landratsamtes Ebersberg erarbeitet.

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass es sich hierbei um redaktionelle Anpassungen handelt, die keine wiederholte Auslegung des Bebauungsplanes erfordern.

Die Planunterlagen sollten gemäß den oben aufgeführten Änderungsvorschlägen aktualisiert werden.

Die Ergänzung unter 11.2 Gewerbelärm, zu g – n bedeutet, dass z. B. ein Wohnzimmer eine Nachtnutzung im Regelfall nicht ausschließt, obwohl es sich um keinen Schlafraum handelt, die Streichung bei g – t korrigiert lediglich eine Doppelfestsetzung.

Die Streichung unter 11.3 Verkehrslärm, zu v – t bedeutet, dass Büroräume nicht der Schutzbedürftigkeit wie Wohnräume unterzogen werden.

Für den Bauraum 2 sollte eine Bauraumteilung vorgenommen werden, wobei im östlichen Teil aufgrund der hohen Belastungen tags und nachts keine Betriebswohnungen zugelassen werden sollten. Diese Einschränkung könnte bei entsprechender Abschirmung der hierfür relevanten Schallquelle entfallen.

Die Festsetzung 11.2 lautet nun:

Gewerbelärm

g – n Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm nachts; können entfallen, wenn die geplante Nutzung eine Nachtnutzung im Regelfall ausschließt (**z.B. Büroräume, aber nicht Wohnräume**);

g-t Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm tags; können entfallen, wenn die hierfür relevante Lärmquelle durch aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend eingehaust oder abgemindert oder ganz beseitigt wird; **der Folgeabsatz entfällt.**

Die Erwähnung von Büroräumen bei den Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm tags entfällt (1. Absatz, Zeile 1, letzter Absatz Zeile 4).

Für den Bauraum 2 wird eine Trennlinie für unterschiedliche Festsetzungen (Knödellinie) festgesetzt, wobei im östlichen Teil das Errichten von Betriebswohnungen nicht zugelassen wird.

Es handelt sich um redaktionelle Anpassungen, die keine erneute Auslegung der Planunterlagen bedingen.

C. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird gebeten, den vorhandenen Gehölzbestand als wichtigen Trittsteinbiotop weitestgehend in die Grünordnung zu integrieren und die große Walnuss im westlichen sowie die große Kirsche im südlichen Planungsbereich zu erhalten.

Ferner sollte erläutert werden, wie im Bauraum 1 der Geländeunterschied an der Westseite des geplanten Gebäudes von ca. 3.0 m überwunden werden soll.

Abwägungsvorschlag:

Die Walnuss ist im Planentwurf bereits unter „Hinweise“ als „möglichst zu erhalten“ erwähnt. Mit der Kirsche im südlichen Planbereich könnte genauso verfahren werden. Da sich die beiden Bäume in der öffentlichen Grünfläche befinden, sollten diese erhalten werden.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wurde im Zuge des Bebauungsplanentwurfes ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, welcher sich mit einer der Topografie entsprechenden Dachneigung an den Geländeverlauf anpasst. Hierbei wurde das Gebäude in fünf Abschnitte mit einem Höhenversatz der Geschoßebenen von jeweils 0.50 m gegliedert, wodurch insgesamt 2.0 m Höhenunterschied überbrückt werden. Im Rahmen der zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen werden die weiteren 0.80 m durch Geländemodellierungen bewerkstelligt.

Der Bauentwurf ist zwar nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, gleichwohl muss sich die künftige Bebauung innerhalb der festgesetzten zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von max. 1,0 m bewegen. Dass dies in städtebaulich sinnvoller und gestalterisch ansprechender Form durchführbar ist, wurde anhand des genannten Bebauungsvorschlages dargestellt und durch die Wandhöhenpunkte an den Eckpunkten der Bauräume, die untereinander linear zu verbinden sind, festgeschrieben.

Das südöstlichste Pflanzgebot wird in eine Darstellung der „möglichst zu erhaltenden“ Kirsche (analog der Walnuss im Nordwesten des Plangebietes) geändert. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die keine erneute Auslegung der Planunterlagen bedingt.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt vom 17. 11. 2008

Sachverhaltsdarstellung:

Die ausgewiesenen Flächen müssen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Hausinstallationen müssen den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen und aus einem für die Qualität des Wassers geeigneten Werkstoff bestehen. Das Trink-

wasser aus den Brunnen I und II weist eine Gesamthärte von 19,7° dH auf, was als „hart“ einzustufen ist.

Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

Die anfallenden Abwässer müssen über die vollbiologische Sammelkläranlage der Gemeinde Ebersberg abgeleitet werden. Letztere dürfen nicht chemisch verunreinigt sein.

Die festen Abfallstoffe müssen auf hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Weise entsorgt werden. Anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt zu sammeln und durch geeignete Mittel zu entsorgen. Leicht verderbliche Abfälle müssen so gelagert werden, dass es nicht zu Ungezieferbelästigungen kommen kann.

Dem Gesundheitsamt sind auf der überplanten Fläche keine Altlasten bekannt. Sollten sich jedoch bei den Baumaßnahmen Hinweise auf vorhandene Altlasten ergeben, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Anschlusspflicht an die gemeindliche Wasserversorgung und Kanalisation ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Zur Abfallentsorgung sind die einschlägigen Vorschriften des Landkreises Ebersberg zu beachten, insbesondere zur Sammlung und Beseitigung von Gewerbemüll. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Meldepflicht von Altlasten ist in der Begründung bereits aufgeführt.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege,
Stellungnahme vom 30. 12. 2008**

Sachverhaltsdarstellung:

Die Bau- und Kunstdenkmalpflege meldet erhebliche Bedenken hinsichtlich der Pultdächer an, da es sich um keine innerörtlich vorkommende und damit charakteristische Dachform handelt.

Die Denkmalfachbehörde widerspricht der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass die zurückhaltende, moderne Gestaltung der Neubauten die optische Wirkung des denkmalgeschützten Bestandes schonen solle. Das BLfD ist der Ansicht, dass die Ablesbarkeit zwischen historischem Bestand und neuen Gebäuden durch zeitgemäße Architektur erfolgen kann, die jedoch keiner Pultdächer bedarf. Sie plädiert zur Wahrung des historischen Umfeldbezuges für Satteldächer auf den geplanten Neubauten.

Abwägungsvorschlag:

Es ist zutreffend, dass moderne Architekturformen nicht nur mit Pultdächern zu erreichen sind. Andererseits sollte der historische Umfeldbezug nicht auf historische Dachformen abstrahiert, sondern auf das Gesamterscheinungsbild mit einem Solitärbau und umgebenden Nebengebäuden bezogen werden. Diese komplexe Wahrung des historischen Umfeldbezuges ist mit Satteldächern sicher auch möglich, jedoch nicht nur mit Satteldächern. Bei der vorliegenden Planung wurde die Höhe der Neubauten so gewählt, dass die Pultdächer unter dem Schopfwalmdach des denkmalgeschützten Bestandes bleiben. Daher kann die Begründung aufrechterhalten werden, dass hierdurch die Wirkung des Bestandes geschont bzw. sogar noch betont wird. Bei den Pultdächern handelt es sich um sehr flach geneigte Dachformen, die annähernd dem Erscheinungsbild von zurückhaltenden Flachdachgebäuden entsprechen, was im Hinblick auf die Unterordnung unter das solitär stehende Denkmal durchaus gewünscht ist. Es entstehen somit auch keine aggressiv vorspringenden Pultdachfirste, wie es möglicherweise vom BLfD befürchtet wird.

Diese Dachform kommt innerörtlich bereits mehrfach vor und scheut auch dort nicht die Nähe zu Baudenkmalern oder zu sonstigem historisch gewachsenem Stadtbild.

Mit Satteldach würden die neuen Gebäude das ehemalige Vermessungsamt überragen bzw. es müsste auf ein ganzes Geschoß verzichtet werden, was die Nutzung unverhältnismäßig stark einschränken würde. Es ist also weder ein städtebaulicher Grund für den Verzicht auf die vorgesehenen flachgeneigten Pultdächer zu erkennen, noch wäre eine Reduzierung auf ein Geschoß und Dachgeschoß nachvollziehbar zu begründen im ausgewiesenen Kerngebiet mit zulässigen Geschoßflächenzahlen nach BauNVO von bis zu 3,0 und einer annähernd diesen Werten entsprechenden Umgebungsbebauung. Die Abwägung der denkmalschützerischen mit den städtebaulichen Belangen und mit einer innenstadtdäquaten Nutzungsdichte wird hiermit als umfassend und abgeschlossen betrachtet.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Schreiben vom 15.12.2008

Sachverhaltsdarstellung:

Sofern im Zuge der Sanierung des über 200 Jahre alten Baudenkmals Boden- oder Erd-eingriffe nötig werden, ist eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG einzuholen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG unterliegen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Auf eine Genehmigungspflicht nach Art. 7 DSchG wird noch hingewiesen werden.

Kreisheimatpfleger des Landkreises Ebersberg, Stell. v. 23. 10. 2008

Sachverhaltsdarstellung:

Es bestehen keine Einwände. Auf die Punkte 4.3 und 4.4 der Begründung wird besonders hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Punkte 4.3 und 4.4 beziehen sich auf die Dreigeschossigkeit des bestehenden Baudenkmals bzw. auf die vorgesehene Zweigeschossigkeit der Neubauten zur deutlichen gestalterischen Unterordnung. Es ist nicht geplant, an diesem Sachverhalt etwas zu ändern.

Kabel Deutschland, Vertrieb und Service GmbH + Co. KG, Stell. v. 11. 11. 2008

Sachverhaltsdarstellung:

Auf die Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen und entsprechende Bestandspläne werden beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Deckungen nicht verringert werden dürfen. Bei eventuell erforderlicher Umverlegung ist eine Vorlaufzeit von 3 Monaten einzuplanen.

Abwägungsvorschlag:

Die Bestandspläne zeigen, dass die Telekommunikationsanlagen für den Bebauungsplan ohne Belang sind, dass sie jedoch bei Realisierungsplanung beachtet werden müssen. Die Eigentümer und die Stadt Ebersberg als Pächter werden von der Stellungnahme informiert, um bei Baumaßnahmen eine rechtzeitige Spartenkoordinierung vornehmen zu können.

e.on Bayern AG, Ampfing, Stell. v. 20. 11. 2008**Sachverhaltsdarstellung:**

Auf die Anlagenteile innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen und entsprechende Bestandspläne werden beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauausführung die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie für die Koordinierung mit Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern ist eine Vorlaufzeit von 3 Monaten einzuplanen. Auf § 123 BauGB wird verwiesen, wonach Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen sind, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Bestandspläne zeigen, dass die Anlagenteile der e.on Bayern AG für den Bebauungsplan ohne Belang sind, dass sie jedoch bei Realisierungsplanung beachtet werden müssen. Die Eigentümer und die Stadt Ebersberg als Pächter werden von der Stellungnahme informiert, um bei Baumaßnahmen eine rechtzeitige Spartenkoordination vornehmen zu können.

Insgesamt sind bei der Stadt 21 Stellungnahmen eingegangen.**Keine Planungsänderungen bedingen die Stellungnahmen von: (8)**

Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege
 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
 Kabel Deutschland
 Stadtbauamt Ebersberg, Kanal, Wasserversorgung, Straßenbau
 Kreisheimatpfleger des Lkr. Ebersberg
 E.ON Ampfing

Keine Bedenken oder Anregungen wurden vorgebracht von: (2)

Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, Stell. v. 28. 10. 2008
 Deutsche Telekom Netzproduktionen GmbH, Stell. v. 20.10.2008

Keine Stellungnahme abgegeben wurde von: (7)

Regionaler Planungsverband, München
 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
 Kreisbrandinspektion Ebersberg
 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, München
 DFMG Deutsche Funkturm GmbH, München
 Erdgas Südbayern, Ebersberg

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg nahmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und beschlossen die vorgeschlagenen Abwägungen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen.

Weiterhin beschloss der Technische Ausschuss ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 den Bebauungsplan Nr. 171 „Ehemaliges Vermessungsamt“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 13. 01. 2009, als Satzung. Bei den oben beschlossenen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen, die keine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingen.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 – Abt-Williram-Str.
 Aufstockung DG, Erhöhung Kniestock
 a) Vorstellung der Planung durch die Architektin
 b) Auslegungs- und Billigungsbeschluss

öffentlich

Die Bebauungsplanänderung Nr. 53.1 (Nordwest I und II – Abt-Williram-Str.) wurde im Rahmen der Vorstellung des Entwurfs bereits am 09.12.2008 unter TOP 05 thematisiert. StR Schuder beantragte, die Gauben etwas aufzuweiten. Es solle geprüft werden, die Gauben zu verbreitern, um somit für mehr Belichtung zu sorgen. Der Technische Ausschuss beauftragte die Verwaltung die Vorschläge zu prüfen.

Die Planerin des Bebauungsplanes, Frau Gilg, stellte in der Sitzung den Entwurf vor. Die Fläche wird überplant durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 53 und wurde am 18.05.1961 erstellt. Dieser legt lediglich Baugrenzen und nach Norden eine zwingende Baulinie fest. Gebäude dürfen demnach mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 35° errichtet werden. Laut Bebauungsplan sind Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragte Architektin, Frau Gilg, erläuterte die neuen Planungsabsichten.

Die Gebäude in der Abt-Williram-Straße 62-80 wurden Anfang der 60er Jahre erstellt. Sie haben eine Grundfläche von ca. 8,50m auf 8,50m, 2 Vollgeschosse und ein nicht ausbaufähiges Dachgeschoss. Ursprünglich waren sie als erschwingliche Reihenhäuser für Familien gedacht. Auf Grund ihrer geringen Geschoßfläche entsprechen sie jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Die kleinen ca. 8-10m² großen und teilweise nach Norden ausgerichteten Kinderzimmer sind nach den derzeitigen Richtlinien im Wohnungsbau nicht mehr zulässig. Es ist geplant, den Kniestock um ca. 1,30 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 und Abstandsflächenproblematik nicht realisierbar.

Eine sinnvolle Vergrößerung der Wohnfläche ist nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig, deshalb werden folgende Änderungen für die 10 Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,36 ha vorgeschlagen.

Es wird vorgesehen, dass die 10 Häuser entlang der Abt-Williram-Straße, durch den Ausbau des Dachgeschoßes, zusätzlichen Wohnraum erhalten. Dies ist durch eine Aufstockung um 1,30m gegeben. Um das Dachgeschoß ausreichend zu belichten, werden auf der südlichen Dachfläche max. 2 Dachgauben in einer Breite von 2,25m zugelassen. Sie erhalten eine max. Höhe von 2,20m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Traufe. Die Dachgauben sollen als Schleppgauben mit einer max. Dachneigung von 10° ausgeführt werden. Dieses Maß ergibt sich aus der relativ niedrigen Dachneigung von 27° Grad. Bei einer Dachdeckung aus Blech ist der Wasserablauf gewährleistet.

Eine wichtige Vorgabe ist, die Gauben gestalterisch in die Fassade einzupassen. Die Fluchtkanten der vorhandenen Fenster sollen übernommen werden. Es soll, abgesehen von einem Höhenversatz, so wenig wie möglich in das Gesamtbild der Häuserreihe eingegriffen werden. Damit können Dachgauben nun mit einer Breite von 2,25m errichtet werden, anstatt wie im ersten vorgestellten Entwurf von 1,40m.

Da sich die Häuserreihe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet befindet, sind auf der Nordseite keine Gauben zugelassen. Zur Belichtung können Dachflächenfenster angeordnet werden.

Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung und die Eigenart der näheren Umgebung sich nicht wesentlich verändern, wendet die Stadt das

vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an und kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichten. Die Verwaltung empfahl, den Entwurf wie vorgestellt zu billigen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten mit 9 : 0 Stimmen den vorgestellten Entwurf und beschlossen ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan öffentlich nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auszulegen.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [M13]:

Verschiedenes

öffentlich

Hierzu lagen keine Anträge vor.

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M14]:

Wünschen und Anfragen

öffentlich

StR Schechner bat um Auskunft bezüglich der Schlammengen bei der Entschlammungsmaßnahme, Klein- und Kumpfmühlweiher, im speziellen bezüglich der Mengenerhöhung gegenüber der Berechnung.

Bgm. Brilmayer konnte ausführen, dass der Zuschuss auf die berechneten Mengen abzielt und bei einer Abbaumehrung diesbezüglich noch Verhandlungsbedarf mit den Behörden besteht, um sich keiner Zuschussgefährdung auszusetzen. Man sollte hierzu die Haushaltsverabschiedung abwarten, um die weitere Maßnahme anzugehen.

StR Schuder sprach sich dafür aus, eine zusätzliche Entschlammung jetzt zu erledigen, da diese später nur noch erschwert möglich sei. Die Probleme würden in die Zukunft verschoben. Bgm. Brilmayer schlug vor, sich von der Firma Soyer Kosten über eine zusätzlich Maßnahme unterbreiten zu lassen.

StR Mühlfenzl bat um Information über die gesamte bisherige Maßnahme, in Form einer Tischvorlage im nächsten Technischen Ausschuss. Herr Pfeifer wird gebeten dies zu veranlassen.

StR Schechner erkundigte sich nach dem Verfahrensstand des Flächennutzungsplans.

Der Unterzeichnende erklärte, dass die komplexe Thematik des Flächennutzungsplans in verschiedene Unterthemen gegliedert wurde und diese nun nach und nach dem Technischen Ausschuss vorgestellt werden. In der Sitzung des TA am 09.12.2008 wurde die Entwicklung der Ortsteile erläutert und die Mitglieder des Ausschusses haben eine Empfehlung an den Stadtrat abgegeben, da der Stadtrat das zuständige beschließende Organ für den Flächennutzungsplan ist.

Nachdem den Stadtrat alle Themenbereiche vorgestellt und der Flächennutzungsplan als Entwurf beschlossen worden ist, beginnt das formelle Beteiligungsverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich zu informieren und Bedenken und Anregungen hervorzubringen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21:15 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

Toni Ried, stellv. Bürgermeister
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 8,10 -12 u.14T)

Fischer (TOP 1-7, 9, 13,14T)
Schriftführer