

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 22.09.2009

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Warg-Portenlänger (für Platzer) sowie die StR Abinger, Goldner, Lachner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StRin Platzer

Als Zuhörer nahmen teil: StR Schedo und StRin Dr. Luther

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Bumann TOP 1-4, Weisheit TOP 5-8

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

Lfd.-Nr. 01|
Änderungsbebauungsplan Nr. 157.1 – Baumarkt;
a) Vorstellung des Vorentwurfes und des Durchführungsvertrages
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
öffentlich

Kommentar [M1]:

In seiner Sitzung am 14.07.2009 fasste der Technische Ausschuss mehrheitlich den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 157 „Bau- und Gartenmarkt“ zu ändern. In der heutigen Sitzung wurden zum einen der Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zum anderen der geänderte Durchführungsvertrag vorgestellt.

Der Hagebaumarkt in Ebersberg befindet sich seit mehreren Jahren östlich der Stadt an der B 304 in Langwied und wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Diese Entwicklung führte zu einer hohen Kundenfrequenz und zu großen Warenbewegungen. Aus diesen Gründen sind die derzeitigen Flächen für Warenannahme und -anlieferungszone sowie die Verkaufsflächen für Aktionswaren nach Auskunft des Betreibers nicht mehr ausreichend. Ebenso stoße die Kapazität des vorhandenen Parkplatzes immer öfter an seine Grenzen. Demzufolge möchte der Betreiber des Baumarktes in diesen Bereichen seine Kapazitäten erweitern. Vorgespräche mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern ergaben, dass eine Erweiterung der gewichteten Verkaufsflächen im Baumarktbereich um 1.550 m² möglich ist.

Folgende Ziele sollen durch die Erweiterung erreicht werden:

- Zusätzliche Verkaufsfläche im Baumarktbereich und im Freiverkauf
- eine Veränderung des Haupt- und Mittelganges
- zusätzliche Kundenparkplätze
- zusätzlicher Lagerraum für eine effizientere Logistik.

Der vom Hagebaumarkt beauftragte Architekt, Herr Hoffmann, stellte den Entwurf des Bebauungsplanes vor. Der bestehende Bau füge sich gut in die Umgebung ein. Deshalb werde die heute bestehende Warenannahme und das Lager im Süden des Baumarktes zu Verkaufsflächen umgebaut. Südlich daran anschließend wird eine neue Warenannahme

errichtet. Die neuen Verkaufsflächen sollen mit einem kleinen Versatz an den bestehenden Baukörper anschließen und dadurch die Struktur gliedern und den Baukörper weniger wuchtig erscheinen lassen.

Der bestehende Gartenmarktbereich wird im Süden geringfügig erweitert. Die dadurch wegfallenden Parkplätze werden im Süden, östlich der neuen Warenannahme wieder errichtet bzw. ausgebaut. Insgesamt entstehen etwa 100 zusätzliche Parkplätze.

Der bestehende Baukörper habe eine Höhe von 8 Metern, die neuen Verkaufsflächen würden ebenfalls eine Höhe von 8 Metern aufweisen, wobei der 6 Meter hohe Versatz den Bau gliedere. Die neue Warenannahme solle wie die bisher bestehende ebenfalls mit einer Höhe von 6 Metern errichtet werden. Das Gebäude werde nach Westen zur offenen Landschaft eingegrünt und integriere sich bestmöglichst in den Landschaftsraum. Der notwendige Ausgleich werde auf Flächen, die sich im Ökokonto der Stadt befinden, realisiert. Hier zahle der Bauherr einen bestimmten Betrag, mit dem diese Flächen eine Aufwertung erfahren.

Anschließend erläuterte der Vertreter der Verwaltung die wesentlichen Punkte des Durchführungsvertrages. Dieser ist Bestandteil eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes und enthält die Durchführungsverpflichtung sowie Regelungen zur Erschließung. Der Vertrag regelt in diesem Fall zusätzlich die Größe der Verkaufsflächen. Demnach darf der Bau- und Gartenmarkt eine Verkaufsfläche von 8.130 m² nicht überschreiten. Die Fläche des Baumarktes wird auf 6.180 m² limitiert und die des Gartenmarktes auf 1.950 m². Der Baumarkt darf somit um 1.405 m² erweitert werden. Damit liegt die Erweiterung unterhalb der von der Höheren Landesplanungsbehörde (= Regierung von Oberbayern) für einen Bau- und Gartenmarkt in Ebersberg zulässigen zusätzlichen Flächengröße. Die zukünftigen Flächen des Gartenmarktes verändern sich hingegen nicht im Vergleich zur ursprünglichen Planung. Diese Flächenvorgabe schützt die bestehenden Gartenbaubetriebe in der Kernstadt von Ebersberg. Ebenso schützt die lediglich geringfügige Verkaufsflächenzunahme der zentrenrelevanten Sortimente von 900 auf 1.000 m² die Betriebe in der Innenstadt.

Zu Beginn der nachfolgenden Diskussion unterstrich der Bürgermeister die positiven Wirkungen des Baumarktes. So sei die Kaufkraftbindung der Stadt in diesem Segment auf über 95 % angewachsen. Im Übrigen sei das Bauvorhaben konform mit den Zielen der Raumordnung, welche die negativen Folgen großflächiger Einzelhandelsbetriebe untersuche. Demzufolge seien keine negativen Folgen des Marktes spürbar.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde von einem Teil der Mitglieder die Flächenüberprüfung durch die Raumordnung in Frage gestellt und dahingehend die Erweiterungswünsche als nicht akzeptabel erklärt. Auch wurde die bauliche Umsetzung durch den Architekten kritisiert und die Notwendigkeit weiterer Parkplätze hinterfragt.

Der Bürgermeister unterstrich die Notwendigkeit weiterer Stellplätze und ein anderes Mitglied des Ausschusses betonte, dass innerbetriebliche Entscheidungen wie die konkrete Sortimentsausgestaltung oder die Anzahl von Parkplätzen nicht Aufgabe des Ausschusses seien.

Der Bürgermeister empfahl abschließend dem Durchführungsvertrag zuzustimmen, den Entwurf zu billigen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Ausschusses folgten diesem Vorschlag mehrheitlich mit 5 : 4 Stimmen und stimmten dem Durchführungsvertrag zu. Mit gleicher Mehrheit billigten sie den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157.1 „Bau- und Gartenmarkt“ und fassten den Auslegungsbeschluss.

Lfd.-Nr. 02

Bebbauungsplan Nr. 175 – Friedenseiche VII;

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
- b) Festlegungen zum Umweltbericht
- c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Kommentar [M2]:

Der Technische Ausschuss fasste in seiner Sitzung am 28.10.2008 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Friedenseiche VII“. Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauland für Einheimische. In der Sitzung am 17.03.2009 wurden dem TA mehrere mögliche Bebauungsvarianten vorgestellt, aus denen der Entwurf für das Bebauungsplanverfahren hervorging. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit bis 24.08.2009 durchgeführt.

In der Sitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen vorgetragen, die jeweiligen Abwägungsvorschläge vorgestellt und ein Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt. Hierzu wurde der mit der Planung beauftragte Planer, Herr Baumann, vom Büro Baumann & Freunde begrüßt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Baurechtsbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg
- Kreisbrandinspektion Ebersberg
- Deutsche Telekom, Bad Aibling
- Kabel Deutschland, Windischeschenbach
- Erdgas Südbayern GmbH, Traunreut
- Stadtbauamt Ebersberg, Wasserver- und -entsorgung, Straßenbau
- Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahmen vom 06.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Gemäß LEP ist Ebersberg als Mittelzentrum bestimmt und als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben ist. Es sollte (unter Zugrundelegung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes) geprüft werden, ob anhand von baulichen Festsetzungen die Errichtung von Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Photovoltaik begünstigt werden könnte.

Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich sind zum Einsatz von regenerativen Energien die BayBO sowie die EnEV zu beachten. In den Hinweisen zum Bebauungsplan könnte jedoch auf die im Landkreis Ebersberg aufgelegten Programme zu diesen Themen hingewiesen werden, wie der „Ebersberger Sonnenweg“ und das „Aktionsprogramm Ebersberg 2030 für die nachhaltige Entwicklung des Landkreises Ebersberg“.

Im Bebauungsplan sind die Dachflächen so angeordnet, dass zur Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bei Satteldächern die Süd- bzw. Westseiten und

bei Pultdächern die nach Westen ausgerichteten Dachflächen genutzt werden können. Die nach BayBO verfahrensfrei zulässigen Kollektorflächen bleiben unberührt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden um folgenden Punkt erweitert:

„Es ist verstärkt auf den Einsatz von regenerativen Energien zu achten. Auf die Programme „Ebersberger Sonnenweg“ und „Aktionsprogramm Ebersberg 2030 für die nachhaltige Entwicklung des Landkreises Ebersberg“ wird verwiesen.

Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme vom 17. 07. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

Im Planentwurf wird der Bauraum für eine Seniorenwohnanlage ausgewiesen. Sondergebiete werden in der BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Gebiete definiert, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Da eine Seniorenwohnanlage in allen Baugebieten nach §§ 3 bis 6 BauNVO zulässig wäre, wird empfohlen, den Bauraum im WA festzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

In den Vorberatungen zum Planentwurf (TA-Sitzungen v. 13. 01. und 17. 03. 2009) wurde zur Seniorenwohnanlage diskutiert, dass alternativ an dieser Stelle auch Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollten. Es hatte sich jedoch herausgestellt, dass aus rechtlichen Gründen keine nutzungsneutralen Festsetzungen möglich sind. Das Sondergebiet wurde dargestellt, um die Festsetzungen für die Seniorenwohnanlage von denen für die Einzelhausbebauung eindeutig trennen zu können.

Es ist allerdings zutreffend, dass die Festsetzungen für die Zulässigkeit der Seniorenwohnanlage grundsätzlich auch in einem WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO getroffen werden könnten.

Allerdings müsste in jedem Fall eine Abtrennung der unterschiedlichen Festsetzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO vorgenommen werden, da Art und Maß der baulichen Nutzung zwischen Wohnanlage einerseits und Einzel- und Doppelhäusern andererseits sehr unterschiedlich sind. Die Gebiete unterschiedlichen Maßes der Nutzung könnten z. B. als „WA 1“ für Parzellen 1 bis 4, „WA 2“ für Parzelle 5 und „WA 3“ für Parzellen 6 bis 8 bezeichnet werden. Damit wären die Parzellen mit Satteldach bzw. Pultdach ebenfalls differenziert aufgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Seniorenwohnanlage wird im Allgemeinen Wohngebiet dargestellt. Die Bezeichnung des Sondergebietes entfällt. Zur Unterscheidung der Festsetzungen wird das Bebauungsplan-Gebiete in WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß der obigen Abwägung aufgeteilt und die Festsetzungen entsprechend bezeichnet.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Die Festsetzung A 5.4.5 könnte als Baupflicht ausgelegt werden. Es folgender Text vorgeschlagen: „In allen mit Vb und VbII bezeichneten Bauräumen sind ausschließlich angepultete Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig“.

Abwägungsvorschlag:

Eine Baupflicht kann in der derzeitigen Formulierung zwar nicht erkannt werden, der Anregung des LRA sollte jedoch gefolgt und die geringfügige Umformulierung in Ziff. A 5.4.5 der Festsetzungen vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Festsetzung A 5.4.5 wird wie folgt umformuliert:

„In allen mit Vb und VbII bezeichneten Bauräumen sind ausschließlich angepultete Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig“.

Landratsamt Ebersberg, Immissionschutzfachliche Stellungnahme vom 19. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

Südlich des beabsichtigten Bebauungsplangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m die Bundesstraße B 304. In Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf wird nicht auf die Verkehrslärmimmissionen eingegangen. Eine Immissionsprognose in Form eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht beigelegt, weder für den Ist-Zustand, noch für die künftigen Verhältnisse nach Inbetriebnahme der Südumgehung.

Nach Aussage des Staatlichen Bauamtes Rosenheim wird die Ortsumgehung Ebersberg in ca. einem Jahr in Betrieb gehen. Es wurde auf ein Verkehrskonzept der Stadt Ebersberg aus dem letzten Jahr verwiesen. Der Sachverhalt konnte jedoch nicht abschließend geklärt werden, sodass eine Immissionsprognose auf das Plangebiet derzeit nicht möglich ist.

Die weitere Vorgehensweise soll durch die Stadt Ebersberg mit der UIB abgeklärt werden; erforderlichenfalls ergeben sich dann weitere immissionschutzfachliche Anforderungen an die Planung.

Abwägungsvorschlag:

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 156.3 „Friedenseiche V“, welches nach Südwesten hin an das Plangebiet „Friedenseiche VII“ anschließt, wurde im Februar 2005 eine Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbegeräuschen erstellt. Diese hat ergeben, dass an den Gebäuden WA3 RH1 und WA3 RH4, welche dem vorliegenden Plangebiet am nächsten liegen, die Orientierungswert-Überschreitungen der DIN 18005 an keiner Fassade über dem abwägbaren Bereich von 3 dB(A) liegen. Diese Werte wurden berechnet über alle Geschosse, wobei diese Bebauung dreigeschossig geplant ist. Weiter nach Norden hin sind demzufolge keine relevanten Verkehrslärmeinwirkungen auf die Wohngebäude im Gebiet des Bebauungsplanes „Friedenseiche VII“ zu erwarten. Vorsorglich sollte beschlossen werden, dass der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg im Falle einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte von seinem Recht auf Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Gebrauch macht.

Die Anforderungen der TA Lärm für Gewerbegeräuschimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten können gemäß den Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2005 im Untersuchungsgebiet an allen Fassaden eingehalten werden.

Auf der Basis von aktuellen Verkehrszählungen am Knotenpunkt Münchener Straße/ Eichenallee wird vom Gutachterbüro Dorsch Consult in der Prognose 2010 unter Berücksichtigung der Südumfahrung und des Einbahnstraßenringes nahezu eine Halbierung des LKW-Verkehrs angenommen und auch der PKW-Verkehr wird für die Zeit nach Inbetriebnahme der Südumgehung wesentlich niedriger angesetzt.

Aus diesen Tatbeständen kann abgeleitet werden, dass auf das weiter nördlich gelegene Plangebiet „Friedenseiche VII“ keine Verkehrs- oder Gewerbebelärmimmissionen einwirken, welche Schutzvorkehrungen erforderlich machen würden.

Diese Erkenntnisse sind jedoch wegen fehlender Relevanz nicht in Begründung und Umweltbericht eingeflossen. Dies sollte der Vollständigkeit und besseren Nachvollziehbarkeit wegen noch nachgeholt werden, auch wenn sich daraus keine Änderungen oder zusätzlichen Anforderungen an die Planung ergeben.

Beschlussvorschlag:

In Begründung und Umweltbericht werden die Erkenntnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2005 zum Bebauungsplan Nr. 156.3 „Friedenseiche V“ sowie aus der aktuellen Verkehrszählung des Gutachterbüros redaktionell ergänzt. Schutzvorkehrungen zum Verkehrs- und Gewerbebelärm ergeben sich hieraus nicht.

Im Falle von geringfügigen Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) aus dem Verkehrslärm der B 304 wird ausdrücklich vom Recht auf Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB Gebrauch gemacht. Es werden für diesen Fall keine Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen festgesetzt.

Sollte von der UIB trotz der vorliegenden Erkenntnisse auf eine neuerliche schalltechnische Untersuchung nicht verzichtet werden können, so wird diese beauftragt und mit der nächsten Behördenbeteiligung nachgereicht.

Landratsamt Ebersberg, Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 19. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

Bei Einhaltung folgender Erfordernisse bestehen gegen die Planung keine Bedenken:

Es wird empfohlen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchzuführen und das Plangebiet nach verschiedenen Schutzgütern in Gebietskategorien einzustufen. Die überwiegende Einstufung ergibt die zu wählende Gebietskategorie. Erst dann erfolgt die Festlegung eines Kompensationsfaktors.

Eine vorab erfolgte Festlegung des Plangebietes in Kategorie I, wie in Pkt. 11.5.1 der Begründung erfolgt, erscheint nicht gerechtfertigt.

Abwägungsvorschlag:

Im genannten Leitfaden, Schritt 1 (Bestandsaufnahme) wird folgendes Vorgehen vorgegeben:

„Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer ..., mittlerer ..., hoher Bedeutung ... für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern (s. Listen 1a bis 1c und Matrix Abb. 7). Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen...“
Sofern einzelne Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung nicht zugeordnet werden können, so werden diese argumentativ abgehandelt und bei der Kompensationsermittlung entsprechend berücksichtigt.

Gemäß diesen Vorgaben wurde nach gängiger Praxis auch bei der vorliegenden Planung verfahren, d. h. die gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter, nämlich Arten und Lebensräume (intensiv genutztes Grünland – Kat. I oberer Wert) und Landschaftsbild (strukturarme Agrarlandschaften – Kat. I oberer Wert) wurden als Grundlage für die Einstufung des Plangebietes in Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Liste 1a des Leitfadens eingesetzt.

Diese Einwertung geht auch aus der zusammenfassenden Tabelle am Ende des Umweltberichtes hervor (Flora und Fauna – Mittlere Erheblichkeit; Landschaftsbild – Mäßige Erheblichkeit, alle weiteren Schutzgüter nur gering oder gar nicht betroffen).

Insofern wurde, wie von der UNB gefordert, die zu wählende Gebietskategorie aus der überwiegenden Einstufung der Schutzgüter abgeleitet und in Kategorie I oberer Wert eingewertet.

Zu Vermeidung von weiteren Missverständnissen sollte die Einwertung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht nur verbal und nicht in Zahlen ausgedrückt werden.

Beschlussvorschlag:

In Ziff. 11.2.1 bis 11.2.8 des Umweltberichtes werden die Kompensationsfaktoren entfernt und die Einstufung des Plangebietes unter Betrachtung der hauptsächlich betroffenen Schutzgüter in Pkt. 11.5.1 der Eingriffsregelung genauer beschrieben.

Eine Änderung der Gebietskategorie ergibt sich durch diese redaktionelle Überarbeitung nicht.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Die geplante Aufwertung der Ausgleichsflächen ist darzustellen, insbesondere die fachlichen Festlegungen zu Pflege (Mahdhäufigkeit und -termine) und evtl. notwendiger Einsaat etc. Zur Einsaat ist ausschließlich autochthones Saatgut der Herkunft „Alpenvorland“ zu verwenden. Es wird um eine entsprechende Artenliste zur Satzung gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Auf der Ausgleichsfläche 1 auf Fl. Nr. 833 T., Gmkg. Ebersberg, ist die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung der Fläche festgesetzt. An dieser Stelle könnte die extensive Nutzung genauer beschrieben werden, wie z. B. „ein- bzw. zweimal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, nicht vor dem 15. 06. eines Jahres, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln“.

Die Artenliste in Pkt. A 8.9 sollte um die Festsetzung des autochthonen Saatgutes der Herkunft „Alpenvorland“ erweitert werden.

Die Ausgleichsfläche 2 auf Fl. Nr. 2489, Gmkg. Ebersberg, wird aus dem Ökokonto der Stadt Ebersberg entnommen. Die Aufwertungsmaßnahmen wurden im Jahre 2005 durchgeführt. Zusätzliche Festsetzungen zu dieser Fläche sind nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Ziff. 11.5.7 „Maßnahmen auf Ausgleichsflächen“ des Umweltberichtes wird wie folgt ergänzt: „... ein- bzw. zweimal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, nicht vor dem 15. 06. eines Jahres, kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln“.

Die Artenliste unter Pkt. A 8.9 wird um die Festsetzung des autochthonen Saatgutes der Herkunft „Alpenvorland“ erweitert.

Zur Ausgleichsfläche 2 auf Fl. Nr. 2489, Gmkg. Ebersberg, welche aus dem Ökokonto der Stadt Ebersberg entnommen wird, werden keine weiteren Bestimmungen erlassen, da die Aufwertung bereits durchgeführt ist.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Im Flächennutzungsplan ist an der Nordseite eine öffentliche Grünfläche, die u. a. der Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebietes dient, in einer durchschnittlichen Breite von 45 m vorgesehen. Da die vorliegende Planung nur eine Grünfläche mit 30 m Breite vorsieht, ist ein wesentlicher Grundzug der Flächennutzungsplanung nicht umgesetzt. Es wird um Erweiterung der Grünfläche gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die tatsächliche Breite der Grünfläche ist aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5000 nicht exakt zu ermitteln. Zutreffend ist jedoch, dass der Zuschnitt der als Ausgleichsfläche dargestellten Grünfläche im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem Flächennutzungsplan leicht verändert wurde zur besseren Anbindung an die östlich anschließenden Grundstücke sowie zur Bildung von akzeptablen Grundstückszuschnitten innerhalb des Geltungsbereiches.

In der vorbereitenden Bauleitplanung wird nicht unterschieden zwischen öffentlichem und privatem Grün. Die nördlich und südlich der dargestellten Grünfläche tatsächlich vorhandene bzw. geplante Bebauung hält einen Abstand zueinander von ca. 50 m ein, was mindestens der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche entspricht. Der Funktion der Durchgrünung und Durchlüftung des Gebietes ist also Rechnung getragen und der Grundzug des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Es wird darum gebeten, an der Westseite des Baugebietes einen vorübergehenden Ortsrand einzuplanen. Die bisherige Darstellung zeigt keine Einbindung in die freie Landschaft. Der Kompensationsfaktor ist daher im oberen Bereich zu wählen.

Abwägungsvorschlag:

Entlang der Westseite wurden auf öffentlichen Flächen Baumpflanzungen festgesetzt. Für die privaten Grundstücke besagt die Festsetzung A 8.4, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Kleinbaum zu pflanzen ist. Um diese Gehölzpflanzungen verstärkt im westlichen Bereich zu situieren, könnten zeichnerische Pflanzgebote hinzugefügt werden.

Bei der Gestaltung der Privatgärten könnte durch eine verstärkte Strauchpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenzen auf eine verbesserte Ortsrandeingrünung hingewirkt werden.

Der Kompensationsfaktor wurde im Hinblick auf das Landschaftsbild im oberen Bereich gewählt und ist in die Gesamteinwertung entsprechend eingeflossen. Dieser sollte beibehalten werden, auch wenn die Situation aufgrund der Pflanzgebote am westlichen Rand des Baugebietes verbessert wird.

Beschlussvorschlag:

Die geforderten Baumpflanzungen werden teilweise durch zeichnerische Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken am westlichen Rand des Baugebietes festgelegt.

Vorgeschlagener Abstand: ca. 15 m, das entspricht einer sehr engen Allee-Bepflanzung.

Für die Parzellen 2, 5, 6 und 7 wird festgesetzt, dass auf einem 5 m breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze mind. ein Gehölz lt. Artenliste Sträucher je 10 m² zu pflanzen ist. Die festgesetzten Bäume können mitgerechnet werden und zählen für drei Sträucher je Kleinbaum bzw. für fünf Sträucher je Großbaum. Die Sträucher können gruppen-artig gepflanzt werden. Die Festsetzung A 8. „Grünordnung“ wird entsprechend ergänzt.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Stellungnahme v. 30. 07. 2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Aus hygienischer und gesundheitlicher Sicht sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die ausgewiesenen Flächen sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde anzuschließen.
Bei der Hausinstallation sollten in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen geeignete Werkstoffe verwendet und die DIN 1988 sowie alle einschlägigen Regeln der Technik beachtet werden. Das Wasser wird in den Härtebereich „hart“ eingestuft.
2. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss, die Trinkwasserverordnung 2001 einzuhalten ist, die Anlage der DIN 1988 entsprechen muss, und die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen ist.
3. Die anfallenden Abwässer sind über die zentrale Kanalisation und vollbiologische Sammelkläranlage der Gemeinde Ebersberg abgeleitet werden und dürfen nicht chemisch verunreinigt sein.
4. Die festen Abfallstoffe müssen auf hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden. Leicht verderbliche Abfälle müssen so gelagert werden, dass es nicht zu Geruchs- und Ungezieferbelästigungen kommt.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen welche zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Abwägungsvorschlag:

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die Kanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits festgelegt.

Die Gestaltung von Hausinstallationen und Regenwassernutzungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und muss bei Objektplanung und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Die einschlägigen Vorschriften sind unabhängig von den Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten.

Dasselbe gilt für die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Altlasten ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Amt für Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Stellungnahme vom 07. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen veranlasst.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 23. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

I Die Abhandlung bezieht sich auf bauaufsichtliche Mindestanforderungen.

II.1 Flächen für die Feuerwehr

Für die öffentlichen Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. d. F. v. Juli 1998 zu beachten. Die Benutzung mit Feuerwehrfahrzeugen zwischen Erika-Schienegel-Straße und Hans-Sponholz-Anger muss möglich sein.

II.2 Löschwasserbedarf

Die einschlägigen Arbeitsblätter des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches) sind zu beachten. Die maximalen Abstände von Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten. Der Abstand von Löschwasserentnahmestelle und den Zugängen der baulichen Anlagen darf max. 80 m betragen. Die erforderliche Löschwassermenge muss mind. 800 l/min betragen.

II.3 Starkstromfreileitungen

Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen von mehr als 1 kV sind nicht vorhanden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verbindungsstraße zwischen Erika-Schienegel-Straße und Hans-Sponholz-Anger ist mit einer Breite von 6,0 m geplant und somit für Feuerwehrfahrzeuge ungehindert befahrbar.

Selbst bei parkenden Fahrzeugen verbleibt noch die erforderliche Mindestbreite von 3,00 m. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Siehe hierzu auch die obige Stellungnahme der Stadt Ebersberg zur Wasserversorgung.

Beschlussvorschlag:

Ein Hinweis zum Brandschutz ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Deutsche Telekom, Bad Aibling, Stellungnahme vom 04. 08. 2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Im Bereich entlang der öffentlichen Straßen befinden sich Telekommunikationslinien, die nicht verändert oder beschädigt werden dürfen. Für Versorgung des neuen Baugebietes sind neue Leitungen zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das einschlägige Merkblatt zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Für die Bestimmungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme der Telekom sollte dem Erschließungsplaner zur Information und Beachtung zugeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme Telekom wird dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kabel Deutschland, Windischeschenbach, Stellungnahme vom 28. 07. 2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen des Unternehmens, die geschützt und gesichert, nicht überbaut und deren vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Hierbei ist insbesondere die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Bei einer Umverlegung der Anlagen, ist mind. drei Monate vor Baubeginn der Auftrag zu erteilen. Bei Änderung der vorliegenden Planung ist eine erneute Bestandsauskunft erforderlich.

Im Falle einer Mitverlegung erfolgt eine gesonderte Information.

Abwägungsvorschlag:

Für die Bestimmungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme von Kabel Deutschland sollte dem Erschließungsplaner zur Information und Beachtung zugeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Kabel Deutschland wird dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Erdgas Südbayern GmbH, Traunreut, Stellungnahme vom 20. 08. 2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Es ist beabsichtigt, die neu zu bebauenden Grundstücke mit Erdgas zu erschließen. Ein Bestandsplan wird beigefügt.

Abwägungsvorschlag:

Für die Bestimmungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme der ESB sollte dem Erschließungsplaner zur Information und Beachtung zugeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der ESB wird dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadtbauamt Ebersberg, Wasserver- und -entsorgung und Straßenbau, Stellungnahme vom 03. 08. 2009

Kanalisation

Sachverhaltsdarstellung:

Das geplante Baugebiet kann über die bestehenden Mischwasserkanäle erschlossen werden. Die Bauwerber müssen mit den Bauanträgen Entwässerungspläne 3-fach vorlegen. Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Abwägungsvorschlag:

Im Bebauungsplan ist derzeit ein Hinweis auf die Einhaltung der gültigen Wasser- bzw. Abwassersatzung enthalten. Zusätzlich sollte an dieser Stelle erwähnt werden, dass das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten ist und Drainagewasser nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden darf.

Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist zwar an anderer Stelle geregelt, könnte jedoch in den Hinweisen erwähnt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis B 5.1 des Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

„Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten. Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Im Zuge der Eingabepanung ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser vorzulegen.“

Wasserversorgung

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Die vorhandenen Wasserleitungen sind für die Versorgung des Baugebietes ausreichend bemessen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Für die Grundstücksanschlüsse sind Bewässerungspläne 3-fach vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Auf die Vorlage von Bewässerungsplänen sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden, zumal diese Vorgabe nicht in allen Gemeinden besteht.

Beschlussvorschlag:

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Vorlage von Bewässerungsplänen im Zuge der Eingabepanung hingewiesen.

Straßenbau

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Das geplante Baugebiet wird über die öffentlichen Verkehrsflächen Erika-Schienagel-Straße und Hans-Sponholz-Anger erschlossen und mit einer Platzaufweitung bzw. Stichstraßen angebunden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte, Stellungnahme vom 13. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Die Vorschriften der BayBO und die DIN 18024 und 18025 zum barrierefreien Bauen und für die Außenanlagen sind einzuhalten, insbesondere auch bei der Gestaltung der Gehwege und öffentlichen Verkehrsflächen.

Abwägungsvorschlag:

Die Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind sowohl bei den Einzelbauvorhaben als auch in der Erschließungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Dennoch könnte die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten der Stadt Ebersberg an den Erschließungsplaner zur Information und Beachtung weitergeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten der Stadt Ebersberg wird dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet.

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22. 07. bis 24. 08. 2009

Es wurden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Die Verwaltung empfahl die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorgestellten Beschlussvorschlägen abzuwägen sowie den hieraus folgenden Entwurf zu beschließen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg folgte dieser Empfehlung jeweils einstimmig und stimmte der vorgenommenen Abwägung entsprechend den Beschlussvorschlägen mit 9 : 0 Stimmen zu.

Weiter wurde der hieraus folgende Entwurf mit den Festlegungen zum Umweltbericht gebilligt und der erneute Auslegungsbeschluss ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen gefasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Im Anschluss an die Vorstellung der Abwägungs- und Beschlussvorschläge erkundigte sich ein Mitglied des TA nach dem Zeitplan, den Stadtteil Friedenseiche über die Erika-Schienagel-Straße an die B 304 anzuschließen.

Der Bürgermeister erteilte die Auskunft, dass es hierfür keinen Zeitplan gebe und die Planungen je nach Verfügbarkeit des benötigten Grund und Bodens vorangetrieben werden.

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Nr. 177 – Rosenheimer Straße / südöstlich Moosstefffeld;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

b) Festlegungen zum Umweltbericht

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Kommentar [M3]:

Die Behandlung des Bebauungsplanes Nr. 177 wurde aufgrund von verspätet eingegangener Stellungnahmen von der Tagesordnung genommen.

Lfd.-Nr. 04

Bebauungsplan Nr. 176 – Alte Molkerei;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Kommentar [M4]:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.12.2008 wurde der gegenüber der früheren Planung geänderte Entwurf vorgestellt. Das Einvernehmen wurde nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt empfahl der Stadt einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB aufzustellen. Dieser Plan sollte bodenrechtliche Spannungen vermeiden helfen, indem er lediglich die Höhen der geplanten Gebäude sowie der umliegenden nicht durch Bebauungsplan überplanten Gebiete festsetzt. Damit könnte sich der gegenüberliegende Eigentümer im Rahmen des § 34 BauGB nicht auf das Maß des geplanten Vorhabens beziehen. Die dazwischen befindliche Straße entfaltet an dieser Stelle keine Trennwirkung, da auf beiden Seiten keine homogene Bebauung anzutreffen ist.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.03.2009 wurde gleichzeitig Einleitungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Erarbeitung des Umweltberichts konnte deswegen abgesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.2 sowie 4 Abs.2 wurde vom 15.07. bis 17.08.2009 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger der öffentlichen Belange sind nunmehr abzuwägen und zu beschließen.

Folgende Träger öffentlicher belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Baurechtsbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- Kreisbrandinspektion Ebersberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern – IHK
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- E-ON Bayern AG
- Stadt Ebersberg, Abfallwirtschaft und Altlasten
- Stadtbauamt Ebersberg, Wasserver- und -entsorgung, Straßenbau
- Stadtbauamt Ebersberg, Verkehr und Schulwegsicherheit
- Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte der Stadt
- DB Services Immobilien GmbH

Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 24.07.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegensteht.

Darüber hinaus sei sparsamer Umgang mit Energie und verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben und daher zu prüfen, ob im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden können.

Abwägungsvorschlag:

Der vorliegende Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zu den Verkehrsflächen, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Wand-

höhen).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, baufachliche Stellungnahme vom 13.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Aus baufachlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Festsetzung B. 1.2. (Abstandsflächen) sollte entfallen, da dies in Art. 6 BayBO geregelt sei.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung zur Berechnung der Abstandsflächen kann entfallen. Die Festsetzung Ziffer B. 1.2. wird aus dem Text herausgenommen.

Landratsamt Ebersberg, immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 13.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird festgestellt, dass Aussagen zur zukünftigen Nutzung der Flächen den Unterlagen nicht zu entnehmen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das künftige Bauvorhaben "Emissionen" ausgesetzt ist, z. B. durch Verkehrslärm, Erschütterungseinwirkungen, Freizeitlärm und Gewerbelärm; das gelte insbesondere bei Wohnnutzung im Gebäude.

Daher sei das künftige Bauvorhaben - soweit erforderlich - einer immissionsschutzfachlichen Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zuzuführen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die im Scoping-Termin am 02.06.2006 bereits mitgeteilten Details hingewiesen. Die Stadt Ebersberg wird gebeten, den Bauantragsteller möglichst frühzeitig über diesen Sachverhalt zu informieren.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Da dieser einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Immissionsschutz enthält, insbesondere da Wohnungen nicht vorgesehen sind, werden die entsprechenden Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren im Benehmen mit der UIB abgeklärt.

Der Bauantragsteller wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, naturschutzfachliche Stellungnahme vom 13.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Bedenken und Einwände werden nicht vorgebracht, da naturschutzfachliche Belange nicht betroffen sind.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird im Landratsamt zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Stellungnahme v. 30. 07. 2009

Sachverhaltsdarstellung:

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass die ausgewiesenen Flächen an die zentrale

Wasserversorgung der Stadt angeschlossen werden und über die zentrale Kanalisation und vollbiologische Sammelkläranlage abgeleitet werden müssen.

Feste Abfallstoffe müssten auf hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden. Ferner werden technische Erläuterungen zum Härtebereich des Wassers und zum eventuellen Einbau von Regenwassernutzungsanlagen gegeben. Altlasten sind dem Gesundheitsamt nicht bekannt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachte Stellungnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und muss bei Objektplanung und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Die einschlägigen Vorschriften sind unabhängig von den Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten. Dasselbe gilt für die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 16.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Der Kreisbrandmeister gibt technische Hinweise zum Löschwasserbedarf (min. 1.600 l/min) sowie zur Anlage von Hydranten und stellt fest, dass Starkstromfreileitungen von mehr als 1 kV nicht vorhanden sind.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die genannten bauaufsichtlichen Mindestanforderungen werden im Bauvollzug beachtet. Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

Industrie- und Handelskammer für München und Obb, Stellungnahme vom 11.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Mit dem dargelegten Planvorhaben besteht Einverständnis. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme vom 31.07.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Telekommunikationslinien" befinden, wird gebeten, diese bei Planung und Bauausführung nicht zu verändern bzw. zu beschädigen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Kabeltrassen, auch durch evtl. Baumpflanzungen, ist nicht vorgesehen. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen werden im Bauvollzug beachtet.

E-ON Bayern AG, Stellungnahme vom 29.07.2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der E-ON frühzeitig und schriftlich mitzuteilen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E-ON Bayern AG wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen werden im Bauvollzug beachtet.

Stadt Ebersberg, Abfallwirtschaft und Altlasten, Stellungnahme vom 13.08.2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Abteilung Abfallwirtschaft und Altlasten äußert in Bezug auf Altlasten keine Bedenken.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtbauamt Ebersberg, Wasserver- und -entsorgung, Straßenbau, Stellungnahme vom 10.07.2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Abteilung Kanalisation verweist auf den einzureichenden Entwässerungseingabeplan. Die Abteilung Wasserversorgung verweist auf die Vereinbarung zwischen Bauherrn und Stadt Ebersberg zur Verlegung der öffentlichen Wasserleitung. Für den Grundstücksanschluss ist ein Eingabeplan beim Bauamt einzureichen. Ein Konzept für die Maßnahmen liegt beim Bauamt bereits auf.

Die Abteilung Straßenbau stellt fest, dass der Geh- und Radweg zwischen JUZ und Kolpingstraße neu erstellt und verbreitert wird. Im BP-Bereich werden die notwendigen Grundstücksflächen zwischen dem Bauherrn und der Stadt Ebersberg getauscht. Der Bau des G+R ist mit der geplanten Baumaßnahme abzustimmen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Alle von den Fachabteilungen vorgebrachten Anregungen, technischen Hinweise und Verfahrenshinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet. Darüber hinaus ist nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

Stadtbauamt Ebersberg, Verkehr- und Schulwegsicherheit, Stellungnahme vom 13.07.2009**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Abteilung Verkehrsbehörde/Schulwegsicherheit fordert eine Verbreiterung des G+R von 2,0 m auf 3,0 m. Der Weg von der Dr.-Wintrich-Straße zur Bahnunterführung sollte auf der Fl.Nr. 724/9 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Verbreiterung des Geh- und Radweges um 1 m wird durch einen Grundstückstausch ermöglicht. Der Bebauungsplan trifft dahingehend jedoch keine Festsetzungen, da diese Regelung nicht Gegenstand des einfachen Bebauungsplanes ist.

Der Weg zur Bahnunterführung wird dagegen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da diese Fläche heute schon als öffentliche Verkehrsfläche dient.

Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte der Stadt Stellungnahme vom 13.08.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Die Behindertenbeauftragte der Stadt Ebersberg trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch auf die gesetzlichen Vorschriften der BayBO sowie der DIN-Normen hin und fordert 2 Behindertenstellplätze oberirdisch.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Anlage von 2 Behindertenstellplätzen ist möglich. Diese werden oberirdisch ausgewiesen. Darüber hinaus ist nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 30.07.2009

Sachverhaltsdarstellung:

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen jeglicher Art Entschädigungsansprüche ausgeschlossen und erforderliche Schutzmaßnahmen vom Bauwerber auf eigene Kosten vorzusehen sind. Zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse seien Auflagen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Planunterlagen zur Bebauung sind zur Stellungnahme vorzulegen.

Neben technischen Hinweisen wird festgestellt, dass bahneigener Besitz innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden ist.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Alle Hinweise werden im Bauvollzug beachtet. Die Errichtung von Wohnungen ist im Geltungsbereich südlich der Dr.-Wintrich-Straße nicht vorgesehen. Die rechtlichen und technischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist eine Änderung des Planentwurfes nicht veranlasst.

Die Verwaltung empfahl die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorgestellten Beschlussvorschlägen abzuwägen sowie den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Die Mitglieder des Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg folgten dieser Empfehlung jeweils einstimmig und stimmten der vorgenommenen Abwägung entsprechend den Beschlussvorschlägen mit 9 : 0 Stimmen zu.

Anschließend fasste der Ausschuss den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 176 „Alte Molkerei“ mit 9 : 0 Stimmen.

Lfd.-Nr. 05

Öffentlicher Personennahverkehr

Anbindung des Wohngebietes Hupfauer Höhe an die Linie 446

(Ebersberg-Mkt.Schwaben)

öffentlich

Kommentar [M5]:

Die Buslinie 446 verkehrt derzeit von Montag bis Freitag 11 mal täglich zwischen Markt Schwaben und Ebersberg. Seit dem Fahrplanwechsel 2006/2007 wird bei jeder Fahrtroute auch das Wohngebiet Südwest mit den Haltestellen Eichenallee, Realschule und Dr.-Wintrich-Straße bedient. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten in Höhe von 7.000 € (2,08 € je Fahr-Kilometer) im Jahr werden komplett von der Stadt Ebersberg getragen.

Um herauszufinden, wie die zusätzliche Route über das Wohngebiet Ebersberg Südwest von der Bevölkerung angenommen wird, wurden am 28. und 30. Juli 2009 Fahrgastzählungen durchgeführt. An diesen beiden Tagen wurden die Zu- und Aussteiger an den Haltestellen auf der städtischen Route bei allen 11 Fahrten ermittelt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass je Zähltag 18 Fahrgastbewegungen (Zu- bzw. Aussteiger) auf der städtischen Route ermittelt wurden.

Die Kosten von 7.000 € im Jahr entsprechen 135 € je Woche und 27 € je Tag.

Bei Zugrundelegung der ermittelten 18 Fahrgastbewegungen je Tag entfallen somit bei täglichen Kosten von 27 € auf jeden Fahrgast, der auf der städtischen Route zu- oder aussteigt, 1,50 €.

Die Entfernung zur Haltestelle an der Kreisklinik, welche auf der Stammstrecke der Buslinie 446 liegt, beträgt von der Haltestelle Eichenallee 500 m und von der Haltestelle Realschule 600 m.

Änderungswünsche, die bis April 2010 an das Landratsamt herangetragen werden, können ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2010 berücksichtigt werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stimmten dem Vorschlag von Bgm. Brilmayer zu, in den nächsten Monaten weitere Fahrgastzählungen durchzuführen und dann nochmals über diese Angelegenheit zu beraten.

Lfd.-Nr. 06
Elektrische Prüfungen in den städt. Liegenschaften
Information, Organisation
öffentlich

Kommentar [M6]:

Dieser TOP wurde im nichtöffentlichen Teil behandelt.

Lfd.-Nr. 07
Verschiedenes
öffentlich

Kommentar [M7]:

Hierzu lag kein Antrag vor.

Lfd.-Nr. 08
Wünsche und Anfragen
öffentlich

Kommentar [M8]:

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind keine Fragen eingegangen.

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 20.50 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 22.25 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 1-4)

Weisheit (TOP 5-8)
Schriftführer