NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 14.09.2010

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Lachner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, und Schuder.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Bumann, Fischer

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]

Vorbescheid zum Abbruch eines aufgelassenen Gebäudes und Errichtung eines Austragshauses mit evtl. Ferienwohnung auf dem Grundstück FlNr. 1123, Gmkg. Oberndorf, Traxl 22

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB Außenbereich.
Für das bestehende stark renovierungsbedürftige Wohnhaus soll ein Ersatzbau errichtet werden, nutzbar als Austragshaus, eventuell mit einer Ferienwohnung.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 Abs. 1 Nr. 1.
Größe und Kubatur des Neubaus orientiert sich am Bestand. Genaue Angaben zum Gebäude erfolgen dann über den Bauantrag.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg, in Hörmannsdorf 2a

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB, zukünftig im FNP als MD – Dorfgebiet ausgewiesen, es fügt sich ein.
Die Erschließung der neuen Garage ist, wie bereits die bestehende, über eine Dienstbarkeit geregelt. Der Stellplatznachweis ist erbracht.
Beim Garagenanbau müssen die Abstandsflächen nach Osten beachtet werden (Hinweis an LRA).
Die Bedenken im Schreiben der nordwestlichen Nachbarn bezüglich Grenzgaragenproblematik werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Der Anbau hat keine Auswirkung auf den Bestand der Nachbarn; dies wird auch vom Landratsamt so gesehen. Das Schreiben liegt dem Landratsamt bereits vor.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]

Bauantrag zum Abbruch/Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FlNr. 868/3, Baldestr. 41

öffentlich

Hinweis: der Gebäudegrundriss wurde im Lageplan irrtümlich auf ein südliches Grundstück kopiert. Es handelt sich hierbei offensichtlich um einen Übertragungsfehler.

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 8.
Bereits im genehmigten Vorhaben von 2008 AZ B 2008-220 wurden mehrere Befreiungen erteilt, z. B bauliches Maß E + 1 statt E + D und die Wandhöhe auf 5,96 m.
Beim vorliegenden Antrag wird das Gebäude abgebrochen und neu errichtet

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Wandhöhe 6, 20 - 25 cm höher
- Dachneigung 35 ° statt 30°
- Vordach Traufe 50 cm statt 40 cm
- Abstand nordwestliche Gebäudeecke reduziert von 3,0 m auf 2,50 m

Es sind folgende isolierte Befreiungen erforderlich:

- Freistehender Abstellraum an östlicher Grenze Länge 4,0 m Wandhöhe i. M. 2,87 m
- Carport an westlicher Grenze
- Mauer in Verlängerung des Carports Länge 5,20 m Höhe 1,80 m

Durch die Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, ortsplanerisch bestehen keine Bedenken und nachbarliche Belange werden nicht berührt, die Nachbarunterschriften liegen vor.
Es wird empfohlen den Befreiungen zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen sowie isolierten Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines überdachten Abstellplatzes auf dem Grundstück FlNr. 1825, Gmkg. Ebersberg, Hans-Sponholz-Anger 31

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 156.
Aufgrund eines großen Höhensprungs an der Grundstücksgrenze kann die Festsetzung bezüglich Trockenmauern mit maximaler Höhe von 80 cm nicht realisiert werden.
Die daher geplante höhere Stützmauer soll gleichzeitig als Umfassung des überdachten Abstellplatzes, sowie Hangabstützung fungieren. Die Grundfläche beträgt ca. 3 x 5 m, Höhe 2 m, mit Flachdach.
Es wird empfohlen die erforderliche isolierte Befreiung zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 175/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str. 7

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich.
Das geplante Einfamilienhaus fügt sich ein, die Abstandsflächen werden eingehalten.
Des Weiteren wurde mit dem Antragssteller vereinbart einen 80 cm breiten Streifen entlang der nördlichen Grenze an die Stadt abzutreten, um den Bau eines Gehweges realisieren zu können. Die Verwaltung wird beauftragt die Abtretung zu den üblichen Modalitäten abzuwickeln.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen und die Verwaltung zu beauftragen, die Abtretung zu den üblichen Modalitäten abzuwickeln.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]

Bauantrag zum Anbau eines Wintergarten und Gartengeräteabstelle auf dem Grundstück FlNr. 284/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Straße 4,

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich.
Die Anbauten fügen sich ein, die Abstandsflächen werden eingehalten und die Nachbar-unterschriften liegen vor.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Bebauungsplan Nr. 180 - Kurt-Rohde-Platz
a) Vorstellung des Entwurfes
b) Einleitungsbeschluss
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Die Umgestaltung des Kurt-Rohde-Platzes mitsamt dem Abriss und der Neuerrichtung der umliegenden Bebauung wurde mit Hilfe eines städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet. In der TA-Sitzung im März wurden die Ergebnisse des Wettbewerbs vorgestellt und der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Kurt-Rohde-Platz“ gefasst. Im Juni fand ein Scoping Termin statt, bei dem die Bürger und Träger öffentlicher Belange frühzeitig ihre Bedenken und Anregungen vorbringen konnten. In der heutigen Sitzung des TA wurde der überarbeitete Entwurf präsentiert und durch Herrn Wimmer vom Architekturbüro O3 vorgestellt.
Die wesentliche Idee sind zwei größere Plätze mit angegliederten eingegrünten Parkflächen. Der Platz an der Bgm.-Meyer-Straße wirkt in den so genannten öffentlichen Raum, der zentrale Platz dient in erster Linie den Bewohnern und Besuchern. Eine Torwirkung erzeugt das 3-geschoßige Gebäude des Katholischen Siedlungswerks mit 18 gleichwertigen Wohnungen um ein Atrium gruppiert. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage errichtet. Die Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft (GWG) werden auf drei Gebäude aufgeteilt. Im Süden sind Reihenhäuser mit Südgärten geplant, optional auch Wohnungen. Im Norden sind zwei Geschoßwohnungsbauten, verbunden durch einen Innenhof geplant. Da die Mieter während der Bauzeit in ihren alten Wohnungen bleiben können, wird der Neubau der Gebäude in mehreren, genau vorgegebenen Bauabschnitten durchgeführt. Die Mieter ziehen schrittweise in die neu errichteten Gebäude, so dass alle Mieter im Wohnviertel bleiben können.
Die überbaute Grundfläche auf dem Gelände des Katholischen Siedlungswerkes beträgt 1.450 m², woraus eine Grundflächenzahl von 0,75 und eine Geschossflächenzahl von 0,95 resultieren. Die Grundflächenzahl auf dem Gelände der GWG beträgt 3.520 m², woraus sich eine Grundflächenzahl von 0,57 und eine Geschossflächenzahl von 1,02 ergeben. Insgesamt

entstehen 18 Wohneinheiten beim Katholischen Siedlungswerk und 35 bei der GWG. Damit entstehen etwa 50 % mehr Wohnungen als zuvor.
Als Dachform sah der Wettbewerbsentwurf noch Flachdächer vor, in der überarbeiteten Fassung können sich die Architekten geneigte, aufgefaltete Dächer vorstellen, um so im Dachgeschoß noch zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können und im Quartier Identität prägende Gebäude zu errichten, die sich in die vielfältig gestaltete Umgebung einfügen. Durch den zentralen Platz wird das ca. 9000 m² große Gebiet aufgewertet und gefasst. Für Nutzer des ehemaligen Gesundheitsamtes werden noch zusätzlich 7 Stellplätze errichtet.
Der Stellplatzschlüssel wurde für beide Wohnungsbauträger auf 1,2 festgelegt. Das Katholische Siedlungswerk errichtet 24 Stellplätze, wobei sich 22 Plätze in der Tiefgarage befinden. Die GWG errichtet 46 oberirdische Stellplätze. Der reduzierte Stellplatznachweis wird durch den sozialen Wohnungsbau und den Einzug vieler älterer Bewohner begründet. Die Bauleitplanung muss durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, um die notwendige Parzellierung sicherstellen zu können.

In der nachfolgenden Diskussion stellte Bürgermeister Brilmayer die positiven Aspekte der Planung hervor. So werde die Verkehrssituation geordnet, die Wohnqualität verbessere sich und der öffentliche Raum werde grünordnerisch aufgewertet. Die Mitglieder des Ausschusses lobten das Vorhaben ebenfalls, erkundigten sich aber nach dem Zeitpunkt des Baubeginns, der Parksituation und wer Kostenträger der Grünplanung sei.
Die Baumaßnahmen werden im Jahr 2011 beginnen und 2012 zu großen Teilen beendet werden. Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass das Parkdeck für die Kreisklinik baldmöglichst errichtet werden soll. Falls anschließend immer noch erheblicher Parksuchverkehr auftrete, könnte man über die Einführung eines Anwohnerparkausweises nachdenken. Bezüglich der Grünflächen stellte er klar, dass die Stadt hier als Kostenträger einspringen müsse, da die neu entstehenden Grünflächen und Spielplätze der Allgemeinheit zugute kommen. Die Einzelheiten und eventuelle Kostenbeteiligungen können jedoch im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Verwaltung empfahl nach der Diskussion den vorgestellten Entwurf zu billigen und öffentlich auszulegen. Das Verfahren könne nach § 13 a BauGB erfolgen, da hier eine Entwicklung im Innenbereich auf einer Fläche kleiner als 2 ha betrieben werde. Somit kann auf den Umweltbericht und eine förmliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werde. Durch den Scoping Termin wurde die Öffentlichkeit frühzeitig unterrichtet und konnte ihre Bedenken und Anregungen hervorbringen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Kurt-Rohde-Platz“ und fassten ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Beschluss, den Plan öffentlich gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

32. FNP-Änderung – Photovoltaikanlage an der Schafweide
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB
b) Festlegungen zum Umweltbericht
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

In der Sitzung am 27.07.2010 beschloss der Stadtrat das Änderungsverfahren des FNP für die Errichtung einer Photovoltaikanlage an der Schafweide einzuleiten und fasste den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB.
Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Fläche als Sondergebiet für Photovoltaik dar, ebenso wie der parallel zu erstellende etwas aussageschärferer Bebauungsplan. Überplant wurde eine Fläche von 13.100 m² im Norden der Schafweide innerhalb der Altdeponie, sowie 30.700 m² im Süden. Das Landratsamt hat hierfür eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben,

in der die Statik, Einstrahlung und die wirtschaftliche Rentabilität untersucht wurden. Da im Süden noch Setzungen von mehr als 2 cm pro Jahr erfolgen, soll zunächst nur im Norden gebaut werden. Die Bauleitplanung überplant jedoch heute schon beide Flächen.
Für den nördlichen Bereich ergibt sich nach Angaben des Investors je nach Verschattung durch den Baumbestand an der Westseite eine Kraftwerksleistung von ca. 600 bis 800 kWp. Ausgehend von 800 kWp Kraftwerksleistung, ergibt sich eine energetische Leistung von 800.000 kWh pro Jahr, womit ca. 509 Tonnen CO2 eingespart werden können. Insgesamt kann damit der Strombedarf von ca. 520 2 bis 3 Personen Haushalte gedeckt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08. bis 09.09.2010 durchgeführt. Die folgenden Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, welche in der Sitzung abgewogen wurde.

Regierung von Oberbayern, Höhere Raumordnungsbehörde, Stelln. Vom 13.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Die Erfordernisse der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgehalten. Hierin sind grundsätzlich die erneuerbaren Energien zu fördern und weiter auszubauen. Auf der anderen Seite ist die Schutzbedürftigkeit der Landschaften in Bayern zu beachten. Um beide Erfordernisse in Einklang zu bringen stellt ein Erlass der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 für die Bewertung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen die wesentliche Grundlage dar.
Wesentliche Voraussetzung für eine Beurteilung ist somit, dass die in diesem Schreiben vorgegebene Prüfungsreihenfolge entsprechend abgearbeitet wird. Kann die Gemeinde nach Prüfung von Standortalternativen das Fehlen städtebaulich geeigneter angebundener Standorte nachweisen, erscheinen unter dem Vorbehalt einer sorgfältigen Prüfung des Einzelfalls grundsätzlich auch solche Standorte mit den Schutzgütern einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar, bei denen bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen.
Im vorliegenden Fall wird der geplante Standort nicht als angebunden im Sinne des Erlasses angesehen. Die städtebauliche Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass keine siedlungsnahen Standorte für derartige Freiflächenanlagen vorhanden sind. Gestützt werden diese Aussagen auf die Standortuntersuchung für eine gemeindliche Sportanlage aus dem Jahr 2007/08.
Die Stadt ist zum einen umgeben von Schutzgebieten, auf der anderen Seite topographisch beengt. Die vorhandenen Erweiterungsflächen benötigt die Stadt für die weitere Siedlungsentwicklung gemäß dem LEP. Der Großteil der Ortsteile wird nicht im FNP dargestellt und ist im Verhältnis zum geplanten Vorhaben zu klein. Allerdings werden die Ortsteile Altmannsberg, Kumpfmühle, Langwied und Oberndorf im rechtskräftigen FNP dargestellt. Die Raumordnungsbehörde bittet um eine flächenbezogene Bewertung von Seiten der Stadt für die genannten Ortsteile und damit um Ergänzung detaillierterer Planunterlagen und um Prüfung, ob die geplante Anlage an diese Gebiete angebunden werden können.
Ansonsten wird der Standort „An der Schafweide“ als vorbelastet betrachtet, wo weiterhin keine anderen öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen.
Abwägungsvorschlag:
Der Standort auf dem ehemaligen Deponiegelände wird als einzig sinnvoller Standort innerhalb der Gemarkung der Stadt Ebersberg angesehen. Als vorbelasteter Standort ist er zwar nicht an eine Siedlung angebunden, jedoch sind keine Alternativflächen vorzufinden. Dies wird durch eine städtebauliche Prüfung für eine Photovoltaikanlage im Bereich der Stadt Ebersberg nachgewiesen, indem für alle Ortsränder der Stadt Ebersberg sowie für die Ortsteile Altmannsberg, Kumpfmühle, Langwied und Oberndorf detailliertere Aussagen als Ausschlussgründe in die Begründung aufgenommen werden. Dagegen sprechen in der Regel topographische Gründe, Forderungen des Natur- und Landschaftsschutzes oder städtebauliche Gesichtspunkte.
Beschlussvorschlag:
Die Begründung wird um weitere Aussagen ergänzt, um das Fehlen weitere Alternativflächen aufzuzeigen. Am vorbelasteten Standort Schafweide wird festgehalten.

Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 20.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Der TÖB teilt mit, dass zum Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden, weil die Prüfung der Standortalternativen ergeben hat, dass die Flächen am Ortsrand der Stadt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten für die weiter Siedlungsentwicklung benötigt werden, der geplante Standort als vorbelastet anzusehen ist und der Standort auch sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planzeichnung oder Begründung. An der Planung wird festgehalten.

Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Stellungnahme vom 13.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Bei der Standortsuche für die Photovoltaikanlage wurde, soweit ersichtlich, die empfohlene Prüfreihenfolge der Obersten Baubehörde eingehalten. Gegen die Ausweisung des Sondergebietes auf der vorbelasteten Fläche der Deponie ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit bestehen deshalb aus baufachlicher Sicht keine Einwände.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stelln. vom 13.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Die Stadt Ebersberg plant auf der Oberfläche der Mülldeponiekörper (Alt- und Neudeponie) an der Schafweide die Errichtung einer Photovoltaikanlage.
Die geplante Anlage liegt im Ebersberger Forst, östlich der Staatsstraße 2080 nach Hohenlinden und hat durch die Insellage im Wald und der z. T. vorhandenen Eingrünung nur ein eingeschränktes Störpotential (keine Fernwirkung) auf das Landschaftsbild. Durch die Vorbelastung des Standorts als Mülldeponie und verschiedener baulicher Anlagen ist diese geplante Nachfolgenutzung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.
Nichtsdestotrotz liegt die geplante Baumaßnahme in freier Landschaft und stellt durch die Überbauung der vorhandenen (Altdeponie) und geplanten (Neudeponie) extensiven Magerwiesen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.
Die Abarbeitung der gesetzlichen Eingriffsregelung erfolgte überschlägig im beiliegenden Umweltbericht und bedarf im Bebauungsplanverfahren der Konkretisierung.
Wir dürfen darauf hinweisen, dass es sich beim „Ausweisen einer größeren Ausgleichsfläche, als der nach dem Leitfaden notwendigen „Kompensationsfläche“, wie unter P.2.2.4 des Umweltberichtes dargestellt, um keine Vermeidungsmaßnahme handelt. Hier ist eine Richtigstellung erforderlich. Auch kann die fachliche Einwertung unter P.2.2.2 „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ nicht geteilt werden. Der geplante Neubau des Parkplatzes erfordert einen erheblichen Eingriff in die randliche Feldgehölzstruktur und bedingt durch die Topographie (eingewachsener Sichtschutzwall) sowohl für das Landschaftsbild, als auch für den Naturhaushalt weitere Eingriffe durch die Geländeangleichung. Hier ist z.B. durch eine Verlegung des Parkplatzes auf die gegenüberliegende Straßenseite (Neudeponie) oder durch eine deutliche Verkleinerung und Verschiebung nach Osten dem gesetzlichen Vermeidungsgebot gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen. Zudem dürfen wir darauf hinweisen, dass die Eingrünung der Altdeponie Teil der Auflagen gem. dem Planfeststellungsbeschluss der Reg. v. Oberbayern vom 05.06.1981 (landschaftspflegerischer Begleitplan vom 20.06.1981) ist.
In der Ausgleichsflächenberechnung (P.2.2.4 des Umweltberichts) wird bei der Standorteinwertung von intensiv gepflegten Grünflächen ausgegangen, während im Bebauungsplanverfahren (P.2.2.4, P.3.1.4 des Umweltberichtes) diese als extensiv gepflegte Grünflächen beurteilt werden.
Die Magerwiesen der Deponie werden ohne mineral. Düngung und Pflanzenschutz lediglich beweidet oder max. 1 x pro Jahr gemäht und sind damit als „sehr extensiv“ einzuwerten.

Ein Ausgleichsflächennachweis auf der Eingriffsfläche selbst oder in den Randbereichen scheidet damit aus.
Um eine Überarbeitung des Umweltberichtes wird gebeten. Insbesondere ist in der 2. Auslegung des Bebauungsplanverfahrens eine klare Bilanzierung hinsichtlich der Eingriffsflächen vorzunehmen. Die erforderliche Ausgleichsfläche (extern) ist hinreichend genau zu bestimmen (Fl.Nr, Gemarkung, Größe) und ihre ökologische Aufwertung präzise darzustellen.
Um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden empfehlen wir eine vorhergehende Absprache mit der UNB.
Abwägungsvorschlag:
Die gesetzliche Eingriffsregelung wurde im Umweltbericht des Bebauungsplanes eingehender abgeprüft. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist nicht als Vermeidungsmaßnahme anzusehen, sondern als Ausgleich für den erfolgten Eingriff. Dies wird richtiggestellt. Die Neuanlage des Parkplatzes ist nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes und ist für die Errichtung der Photovoltaikanlage weder notwendig noch von Belang. Die Aussagen über die Grünflächen in der Begründung des FNP werden, angelehnt an die Aussagen im BPlan Verfahren, korrigiert. Der Umweltbericht wird dahingehend ebenfalls überarbeitet.
Beschlussvorschlag:
Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt und die Aussagen im Umweltbericht überarbeitet. An der Planung als solches wird festgehalten.

Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stelln. vom 13.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg kann der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Photovoltaikanlage" für die Grundstücke Fl.Nrn 1193 und 1196, Gemarkung Ebersberg, sowie Fl.Nr. 3293, Gemarkung Oberndorf, an der Staatsstraße St 2086 zwischen Ebersberg und Hohenlinden auf Höhe der Schafweide durch die Stadt Ebersberg zustimmen.
Details hierzu sind dem nachgeordneten konkreteren Verfahrensschritt "Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 182 "Sondergebiet – Photovoltaikanlage" zu entnehmen, der durch die Stadt Ebersberg (auf den vorgenannten Flurnummern) im Parallel – Verfahren durchgeführt wird und parallel von der UIB abgearbeitet wurde.
Die Begründung und der Umweltbericht (zu den vorgelegten Planunterlagen) könnten sich noch kurz unter einem Punkt "Immissionsschutz" mit immissionsschutzfachlichen Belangen auseinander setzen (s. auch fachliche Stellungnahme der UIB zum o. g. B – Plan – Aufstellungsverfahren).
Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden damit zur gegenwärtigen Planvorlage nicht mehr geäußert. Die Stadt Ebersberg wird gebeten, sich mit obigen Ausführungen auseinanderzusetzen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Begründung wird aufgrund der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren redaktionell ergänzt. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, öffentliche Sicherheit, Stellungnahme vom 06.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan werden vom Fachbereichöffentliche Sicherheit keine Einwände oder Bedenken erhoben.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, übrige Ämter, Stellungnahme vom 13.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan werden aus abfallwirtschaftlicher Sicht und aus der Sicht der Kreisstraßenverwaltung, der Schulverwaltung des Landkreises und der Liegenschaftsverwaltung keine Einwände und Bedenken erhoben.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht und Bodenschutz, Stelln. Vom 07.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Änderung des FNP werden keine Einwände erhoben.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 25.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht unter Beachtung folgender Auflagen Einverständnis mit dem Vorhaben:

- Bei der Errichtung der einzelnen Module dürfen die Funktionstüchtigkeit der Rekultivierungsschichten auf den Deponieabschnitten in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- Der Eintrag von Niederschlagswasser in tiefere Bereiche der Gründung ist wirksam zu unterbinden.
- Durch das ablaufende Niederschlagswasser der Modulflächen darf keine Erosionswirkung erfolgen.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist bei der Planung und dem Bau der Photovoltaikanlage zu beteiligen.

Zur Information wurde ein Informationsblatt des LfU mit der Bitte um Beachtung übersendet.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, Stellungnahme vom 11.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Mit der Ausweisung besteht Einverständnis
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau, Stellungnahme vom 12.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Liegenschaften des Landes oder des Bundes, die vom StBARO Bereich Hochbau betreut werden, sind von der Maßnahme nicht betroffen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vermessungsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 11.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Aufgrund fehlender Betroffenheit werden keine Anregungen mitgeteilt.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Stelln. Vom 20.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Das Amt teilt keine Bedenken und Anregungen mit.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 24.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Das Amt teilt keine Einwendungen mit.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 03.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft können keine Einwendungen oder Hemmnisse erkannt werden, die gegen die vorgelegte Planung sprechen. Der TÖB stimmt demnach den dargelegten Planinhalten und -ausweisungen zu. Anregungen oder Bedenken werden keine hervorgebracht.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kabel Deutschland, Stellungnahme. vom 19.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung solcher Anlagen ist derzeit nicht geplant.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 06.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von E.ON nicht beeinträchtigt werden. Sie weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes /DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Um Beachtung der Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW1254 wird gebeten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links zur Trassenachse.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – LV Bayern, Stelln. Vom 17.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Das geplante Vorhaben liegt im Ebersberger Forst. Die Fläche ist derzeit, nach Kiesabbau und Mülldeponie zur Sukzession vorgehen. Sie wird sich folglich wieder bewalden und damit die wunde der Vergangenheit schließen. Durch die Planung wird die Wiederbewaltung ausgeschlossen und das geplante Vorhaben soll im Wald „versteckt“ werden. Als Alternative bieten sich zahlreiche Hausdächer an. Die Stadt wird gebeten, das Vorhaben abzulehnen.
Abwägungsvorschlag:
Die Flächen des Kiesabbaus sind für eine Sukzession und damit eine Wiederbewaldung weiterhin vorgesehen. Die Flächen der ehemaligen Mülldeponie hingegen werden dauerhaft Altlastenflächen bleiben und daher eine Bewaldung schwierig sein. Gerade durch die Lage hinter Bäumen ist das Vorhaben nicht einsehbar und daher landschaftlich verträglich.
Beschlussvorschlag:
An der Planung wird festgehalten.

Stadt Ebersberg, Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau und Allgemeines, Stellungnahme vom 06.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Eine öffentliche Kanalisation ist im Planungsbereich nicht vorhanden. Entlang der nördlichen Straßenseite „An der Schafweide“ führt die Hausanschlussleitung DN 32 für das Kieswerk der Fa. Held sowie dem Asphaltwerk der Fa. Swietelsky. Falls hier Anschlussarbeiten für die Photovoltaikanlage durchgeführt werden, sind die Wasserversorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Wasseranschluss ist vermutlich für die geplante Anlage nicht vorgesehen.

Die im Vorfeld bereits beschriebene öffentliche Straße dient auch der Erschließung des geplanten Vorhabens. Die erforderlichen baulichen Änderungen in und an der bestehenden Straße, sowie notwendige Versorgungsleitungen, Straßenbeleuchtungen und Pflanzungen gehen zu Lasten des Bauwerbers.
Um die Maßnahme reibungslos durchführen zu können, ist eine zeitnahe Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung notwendig. Daher sollten Planungen, die städtischen Anlagen betreffen, rechtzeitig der Bauabteilung vorgelegt werden.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Verwaltung schlug abschließend vor, die Abwägung wie vorgestellt zu beschließen, den Entwurf der Änderung des FNP zu billigen und diesen gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wurde erläutert, dass gemäß der Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg formal der Stadtrat das beschließende Organ ist. Da sich jedoch keine Veränderungen zur ersten Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben haben und der Stadtrat den Feststellungsbeschluss treffen wird, werden die Mitglieder des Stadtrates in diesem Fall in ihrer Entscheidung nicht übergangen. Grund für das Vorgehen ist der zeitlich enge Rahmen in der das geplante Vorhaben umzusetzen ist. Der sich aus dem FNP zu entwickelnde Bebauungsplan kann formell korrekt beschlossen werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stimmten dem Vorschlag der Verwaltung zu und führten die notwendigen Beschlüsse für das weitere Verfahren der Flächennutzungsplanänderung herbei.
Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach 4 Abs. 1 BauGB und beschloss mit 9 : 0 Stimmen die Abwägung wie vorgestellt vorzunehmen. Anschließend beschlossen die Mitglieder des TA ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung zu billigen und fassten mit 9 : 0 Stimmen den erneuten Auslegungsbeschluss gemäß 4 Abs. 2 BauGB.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Bebauungsplan Nr. 182 - Photovoltaikanlage an der Schafweide
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB
b) Festlegungen zum Umweltbericht
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.07. wurde die Planung einer Photovoltaikanlage auf der Deponie Schafweide vorgestellt und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.
Der Entwurf des Bebauungsplanes stellt die Fläche als Sondergebiet für Photovoltaik dar, ebenso wie der parallel zu erstellende etwas aussageschärferer Bebauungsplan. Überplant wurde eine Fläche von 13.100 m² im Norden der Schafweide innerhalb der Altdeponie, sowie 30.700 m² im Süden. Das Landratsamt hat hierfür eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, in der die Statik, Einstrahlung und die wirtschaftliche Rentabilität untersucht wurden. Da im Süden noch Setzungen von mehr als 2 cm pro Jahr erfolgen, soll zunächst nur im Norden gebaut werden. Die Bauleitplanung überplant jedoch heute schon beide Flächen.
Für den nördlichen Bereich ergibt sich nach Angaben des Investors je nach Verschattung durch den Baumbestand an der Westseite eine Kraftwerksleistung von ca. 600 bis 800 kWp. Ausgehend von 800 kWp Kraftwerksleistung, ergibt sich eine energetische Leistung von 800.000 kWh pro Jahr, womit ca. 509 Tonnen CO2 eingespart werden können. Insgesamt kann damit der Strombedarf von ca. 520 2 bis 3 Personen Haushalte gedeckt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08. bis 09.09.2010 durchgeführt. Die folgenden Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, welche in der Sitzung abgewogen wurde.

Regierung von Oberbayern, Höhere Raumordnungsbehörde, Stelln. Vom 13.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:

Die Erfordernisse der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgehalten. Hierin sind grundsätzlich die erneuerbaren Energien zu fördern und weiter auszubauen. Auf der anderen Seite ist die Schutzbedürftigkeit der Landschaften in Bayern zu beachten. Um beide Erfordernisse in Einklang zu bringen stellt ein Erlass der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 für die Bewertung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen die wesentliche Grundlage dar.

Wesentliche Voraussetzung für eine Beurteilung ist somit, dass die in diesem Schreiben vorgegebene Prüfungsreihenfolge entsprechend abgearbeitet wird. Kann die Gemeinde nach Prüfung von Standortalternativen das Fehlen städtebaulich geeigneter angebundener Standorte nachweisen, erscheinen unter dem Vorbehalt einer sorgfältigen Prüfung des Einzelfalls grundsätzlich auch solche Standorte mit den Schutzgütern einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar, bei denen bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen.

Im vorliegenden Fall wird der geplante Standort nicht als angebunden im Sinne des Erlasses angesehen. Die städtebauliche Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass keine siedlungsnahen Standorte für derartige Freiflächenanlagen vorhanden sind. Gestützt werden diese Aussagen auf die Standortuntersuchung für eine gemeindliche Sportanlage aus dem Jahr 2007/08.

Die Stadt ist zum einen umgeben von Schutzgebieten, auf der anderen Seite topographisch beengt. Die vorhandenen Erweiterungsflächen benötigt die Stadt für die weitere Siedlungsentwicklung gemäß dem LEP. Der Großteil der Ortsteile wird nicht im FNP dargestellt und ist im Verhältnis zum geplanten Vorhaben zu klein. Allerdings werden die Ortsteile Altmannsberg, Kumpfmühle, Langwied und Oberndorf im rechtskräftigen FNP dargestellt. Die Raumordnungsbehörde bittet um eine flächenbezogene Bewertung von Seiten der Stadt für die genannten Ortsteile und damit um Ergänzung detaillierterer Planunterlagen und um Prüfung, ob die geplante Anlage an diese Gebiete angebunden werden können.

Ansonsten wird der Standort „An der Schafweide“ als vorbelastet betrachtet, wo weiterhin keine anderen öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Standort auf dem ehemaligen Deponiegelände wird als einzig sinnvoller Standort innerhalb der Gemarkung der Stadt Ebersberg angesehen. Als vorbelasteter Standort ist er zwar nicht an eine Siedlung angebunden, jedoch sind keine Alternativflächen vorzufinden. Dies wird durch eine städtebauliche Prüfung für eine Photovoltaikanlage im Bereich der Stadt Ebersberg nachgewiesen, indem für alle Ortsränder der Stadt Ebersberg sowie für die Ortsteile Altmannsberg, Kumpfmühle, Langwied und Oberndorf detailliertere Aussagen als Ausschlussgründe in die Begründung aufgenommen werden. Dagegen sprechen in der Regel topographische Gründe, Forderungen des Natur- und Landschaftsschutzes oder städtebauliche Gesichtspunkte.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird um weitere Aussagen ergänzt, um das Fehlen weitere Alternativflächen aufzuzeigen. Am vorbelasteten Standort Schafweide wird festgehalten.

Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 20.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:

Der TÖB teilt mit, dass zum Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden, weil die Prüfung der Standortalternativen ergeben hat, dass die Flächen am Ortsrand der Stadt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten für die weiter Siedlungsentwicklung benötigt werden, der geplante Standort als vorbelastet anzusehen ist und der Standort auch sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planzeichnung oder Begründung. An der Planung wird festgehalten.

Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Stellungnahme vom 13.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stelln. vom 13.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Eine Durchsicht der eingereichten Planunterlagen (Bebauungsplan incl. Begründung und Umweltbericht) durch die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) hat ergeben, dass "man" sich (Anm. d. UIB: betr. Stadt Ebersberg, B – Plan – / Begründungs – und Umweltberichts – Fertiger) bei der B – Plan – Aufstellung nur "ansatzweise" mit den immissionsschutzfachlichen Belangen auseinander gesetzt hat, mit der Thematik "Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen" gar nicht, bzw. bei "viel gutem Willen" ist den Planunterlagen im gegenständlichen Belang Folgendes zu entnehmen (vgl. Ziffer 1.1 "Anlass und Zielsetzung" des Umweltberichtes / s. Seite 3):
"Das Gelände befindet sich im Außenbereich und ist vollständig von Wald umschlossen, so dass die Solarflächen nicht von der Ferne eingesehen werden können".
Eine Rücksprache zur o.g. Thematik "Blendwirkung durch Photovoltaikanlage" (in einem "ähnlich" gelagerten Fall im Landkreis) mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LFU) / Herr Eberle am 20.05.2010 hat ergeben, dass die Thematik "Blendwirkung des Straßenverkehrs durch eine Photovoltaikanlage" einer "Wertung" durch das Staatliche Bauamt Rosenheim zugeführt werden wird.
Unmittelbar westlich bzw. südwestlich des B – Plan – Umgriffes befindet sich das *Abfallzwischenlager bzw. die Abfallbehandlungsanlage* der Fa. Remondis incl. zugehöriger Betriebswohnung (Anmerkung der UIB: die vorgenannte Betriebswohnung ist im Eigentum des Landkreises Ebersberg und wurde von diesem an die Fa. Remondis verpachtet).
Zur "*immissionsortbezogenen*" Betrachtungsweise der "Blendwirkung durch eine Photovoltaikanlage" wurde seitens des LFU aus immissionsschutzfachlicher Sicht Folgendes ausgeführt:
„Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen sind bei einem Abstand "nächstgelegener Anlagenteil – Immissionsort" > 100 m zu *vernachlässigen* und bedürfen *keiner weiteren immissionsschutzfachlichen "Bewertung"* ".
Eine Überprüfung vorgenannten Sachverhalts bezogen auf den nächstgelegenen (genannten) Immissionsort (hier: westlich bzw. südwestlich des B – Plan – Umgriffes auf der Fl.Nr. 1193/1 gelegene Betriebswohnung der Firma Remondis / Haus Nr. 2) ergibt, dass vorgenanntes Abstandsmaß bei Weitem nicht eingehalten werden kann (Anmerkung der UIB: das Abstandsmaß "Photovoltaikanlagen*rand* – Immissionsort / Haus Nr. 2" beträgt in Richtung Osten ca. 20 m und in Richtung Norden ca. 50 m; der "genaue" zukünftige Photovoltaikmodulanlagen – Standort ist im gegenwärtigen Planungsstadium noch nicht bekannt und auch im B – Plan nicht entsprechend festgesetzt bzw. dargestellt).
Eine Rücksprache zu dem aufgezeigten "Immissionskonflikt" mit der Stadt Ebersberg / Herr Bumann am 23.08.2010 ergab, dass sich die Stadt Ebersberg (im Rahmen der B – Plan – Aufstellung) mit der Thematik "Blendwirkung durch Photovoltaik – Anlagen" bisher gar nicht auseinander gesetzt hat bzw. diesen Belang schlichtweg *"übersehen habe"* (auch auf Grund von sehr engen "Terminsetzungen") bezogen auf die der vorliegenden Bauleitplanung unmittelbar benachbarte Betriebswohnung der Firma Remondis.
Auf Grund vorgenannter Mindestabstandsmaß – Unterschreitung zwischen Photovoltaik – Anlage und Immissionsort bedarf die Thematik "Blendwirkung durch Photovoltaik – Anlagen" *eigentlich* der Überprüfung durch einen geeigneten (externen) Gutachter entsprechend der einschlägigen Richtlinien / Vorgaben (s. weitere Ausführungen).
Gemäß "Eruierungen" der Unteren Immissionsschutzbehörde (im Landratsamt) im SG 13 / Herr Jungwirth bzw. Angaben des Herrn Ziegler / SG 33 am 24.08.2010 stellt sich die "Situation" der problemgegenständlichen Betriebswohnung (an der Deponie) wie folgt dar:

Die Betriebswohnung ist ehemals der Deponie (des Landkreises) zugehörig gewesen; die Betriebswohnung wird momentan vom Landkreis Ebersberg an die Vor – Ort – befindliche Firma Remondis vermietet, die diese schon länger nicht mehr als solche nutzt (= unbewohnt).
Die Firma Remondis "beabsichtigt" nun die Betriebswohnung zurück zu vermieten an den Landkreis (rückwirkend) ab dem 01.04.2010 bzw. spätestens ab dem 01.09.2010. Der Landkreis beabsichtigt dann eine Nutzungsänderung der (bisherigen) Wohneinheit zu "Schulungsräumen und Archiv (Aktenlager)"; die Nutzung soll ausschließlich durch die Kreisbrandinspektion erfolgen (Anmerkung der UIB: gem. Angaben von Herrn Ziegler sind die Mietverträge bzw. geänderten Mietverträge nahezu "unterschriftsreif"); inwieweit der Landkreis einen Antrag auf Nutzungsänderung – wegen der beabsichtigten Umnutzung – stellt bzw. zu stellen hat, konnte seitens Herrn Ziegler nicht mitgeteilt werden).
Bei vorliegender bzw. aufgezeigter Fallkonstellation ist (relativ sicher) absehbar, dass die "Betriebswohnung" längerfristig / zukünftig nicht mehr genehmigungskonform genutzt werden wird, d. h., dass hier zukünftig keine schutzbedürftigen Immissionsorte mehr entstehen bzw. vorhanden sind (Anmerkung der UIB: die Nutzungen "Schulungsräume und Archiv" sind nicht schutzbedürftig).

Unter Berücksichtigung vorheriger Ausführungen bzw. des Sachverhalts, dass sich zukünftig in der ehemaligen Betriebswohnung keine schutzbedürftige Nutzung mehr befinden wird, besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht *Einverständnis* mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 "Sondergebiet – Photovoltaikanlage" durch die Stadt Ebersberg, d.h. somit, auf eine Überprüfung der Thematik "Blendwirkung durch Photovoltaik – Anlagen" durch einen geeigneten (externen) Gutachter (entsprechend der einschlägigen Richtlinien / Vorgaben) kann bei vorliegender Fallkonstellation verzichtet werden.
Die Begründung und der Umweltbericht (zur vorgelegten Bauleitplanung) sollten sich noch mit den immissionsschutzfachlichen Belangen auseinander setzen (s.o.). Es wird um dementsprechende Ergänzung der Planunterlagen gebeten.
Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht mehr geäußert.
Die Stadt Ebersberg wird gebeten, sich mit obigen Ausführungen auseinander zu setzen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Begründung wird aufgrund der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren redaktionell ergänzt. Der Umweltbericht wird auf die Belange des Immissionsschutzes eingehen und würdigen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, öffentliche Sicherheit, Stellungnahme vom 06.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan werden vom Fachbereichöffentliche Sicherheit keine Einwände oder Bedenken erhoben.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht und Bodenschutz, Stelln. Vom 07.09.2010
Sachverhalt:
Der TÖB teilt aus bodenschutzfachlicher Sicht allgemeine Auflagen mit, die bei der Realisierung einer Photovoltaikanlage auf einer ehem. Deponie zu beachten sind. Detaillierte Auflagen können erst nach Vorliegen der konkreten Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt werden.
Allgemeine Auflagen
1. Die Fundamente müssen einen ausreichend großen Abstand zur darunter befindlichen Oberflächenabdichtung aufweisen. Dieser sollte in der Regel 50 cm nicht unterschreiten. Alternativ können Tröge anstelle von Fundamenten verwendet werden.
2. Das Oberflächenabdichtungssystem und Leitungen dürfen aufgrund der zusätzlichen Auflast keinen unzulässig großen, ungleichmäßigen Setzungen unterworfen werden. Hierzu ist eine Abschätzung vorzulegen. Um Rutschungen auszuschließen, ist ggf. auch eine Standsicherheitsbetrachtung eines unabhängigen Ingenieurbüros vorzulegen.

3. Bei Fundamentierungsarbeiten und Eingriffen in die Rekultivierungsschicht dürfen die Oberflächenwasserdrainage, die Abdichtungskomponenten, die Gassammelleitungen, die Sickerwasserschächte oder sonstige Deponiebauteile nicht beschädigt werden.
4. Die Abstände der PV-Module zu allen Deponieeinrichtungen, einschließlich Schächten oder Brunnen, sind so zu dimensionieren, dass der Zugang mit den für die Wartung erforderlichen. Geräten gewährleistet ist. Zwischen den Modulreihen sind begehbare Trassen vorzusehen, die auch Pflegemaßnahmen des Bewuchses ermöglichen.
5. Das Überbauen von in der Rekultivierungsschicht verlegten Leitungen ist zu vermeiden. Falls eine Überbauung notwendig ist, muss sichergestellt werden, dass eventuelle Reparaturarbeiten an den Leitungen möglich sind. Fundamente dürfen nicht über Leitungen gebaut werden.
6. Vorhandene Setzungspegel sind zu erhalten bzw. durch Ersatzpegel zu ersetzen, falls ein Erhalt nicht möglich ist. Die Ersatzpegel sind einzumessen und zu verwenden.
7. Die notwendigen Kontrollen am Deponiekörper dürfen durch den Betrieb der PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.
8. Die Bewuchs- und Rekultivierungsschicht des Deponiekörpers ist während des Betriebs der PV-Anlage vor Schäden und Erosion zu schützen.
9. Das Montieren der PV-Module in größerem Abstand zum Boden (z.B. 1,80 m Höhe) erleichtert Pflege und Kontrollarbeiten und begünstigt die Lichtverhältnisse für die darunter befindliche Vegetation.
10. Die geplanten Baumaßnahmen bei der Errichtung der einzelnen Module dürfen die Funktionstüchtigkeit der Rekultivierungsschichten auf den Deponieabschnitten in keiner Weise beeinträchtigen. Der Eintrag von Niederschlagswasser in tiefere Bereiche der Gründung ist wirksam zu unterbinden. Durch das ablaufende Niederschlagswasser der Modulflächen darf keine Erosionswirkung erfolgen.
11. Eine Fassung und gezielte Ableitung des auf den Modulflächen anfallenden Niederschlagswassers kann die Sickerwasserneubildungsrate verringern.
12. Sanierungen und sonstige Belange des Deponiebetriebes haben Vorrang vor dem Betrieb der PV-Anlage. Die PV-Anlage oder die betroffenen Anlagenteile sind für den Zeitraum der Arbeiten am Deponiekörper zurückzubauen.
13. Nach endgültiger Außerbetriebnahme ist die Anlage rückzubauen und die Rekultivierungsschicht wieder herzustellen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Auflagen und Informationen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 25.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht unter Beachtung folgender Auflagen Einverständnis mit dem Vorhaben:

- Bei der Errichtung der einzelnen Module dürfen die Funktionstüchtigkeit der Rekultivierungsschichten auf den Deponieabschnitten in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- Der Eintrag von Niederschlagswasser in tiefere Bereiche der Gründung ist wirksam zu unterbinden.
- Durch das ablaufende Niederschlagswasser der Modulflächen darf keine Erosionswirkung erfolgen.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist bei der Planung und dem Bau der Photovoltaikanlage zu beteiligen.

Zur Information wurde ein Informationsblatt des LfU mit der Bitte um Beachtung übersendet.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, Stellungnahme vom 11.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Mit der Ausweisung besteht Einverständnis

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau, Stellungnahme vom 12.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Liegenschaften des Landes oder des Bundes, die vom StBARO Bereich Hochbau betreut werden, sind von der Maßnahme nicht betroffen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vermessungsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 11.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Aufgrund fehlender Betroffenheit werden keine Anregungen mitgeteilt.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Stelln. Vom 20.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Das Amt teilt keine Bedenken und Anregungen mit.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 24.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Das Amt teilt keine Einwendungen mit.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 07.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
1.) Flächen für die Feuerwehr
Die Kreisbrandinspektion Ebersberg geht davon aus, dass für das Grundstück mit der Flurnummer 1196/2 (öffentliche Verkehrsfläche) die Angaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der gültigen Fassung eingehalten sind. Soweit im Bereich der an den Geltungsbereich anschließenden Grundstücke mit den Flurnummern 3265/2 und 3295 keine Wendemöglichkeit unter Beachtung der Anforderungen nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hergestellt ist, oder es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt, ist am Ende der Stichzufahrt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1196 eine entsprechende Möglichkeit auszubilden. Eine solche Möglichkeit könnte durch eine Wendeanlage nach EAE 85/952 unter Berücksichtigung der Angaben nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hergestellt werden.
Werden auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1193, 1196 und 3293 Gebäude/bauliche Anlagen (soweit zulässig) errichtet, so sind zu selbigen Feuerwehrzufahrten im Sinne BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 herzustellen. Die erforderliche Beschilderung ist im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion – vorb. Brand- und Gefahrenschutz – festzulegen und auszuführen.
Mögliche Sperrbalken/-pfosten in den Flächen für die Feuerwehr werden mit Verschlüssen nach DIN 3223/DIN 14925 hergestellt. Alternativ ist eine Sicherung mit Vorhangschloss mit einer Bügeldicke von nicht mehr als 5mm zulässig.
Tor-/Schrankenanlagen in zulässigen Umwehrungen/Zaunanlagen werden mit Verschlüssen nach DIN 3223/DIN 14925 versehen oder erhalten neben dem Profilzylinder der Objektschließung einen Profilhalbzylinder für die „FBF- Schließung“ der Feuerwehren des Landkreises Ebersberg. Der Profilhalbzylinder ist mit einem „F“ dauerhaft und lesbar zu kennzeichnen. Bei der Kreisbrandinspektion, Herrn Kreisbrandrat G. Bullinger, Tel. 08092-823-130, Eichthalstraße 5, 85560 Ebersberg ist eine entsprechende Bestellfreigabe zu beantragen. Elektrisch betriebene Toranlagen müssen auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung offenbar sein.

2.)Löschwasserbedarf
Die Angaben der Arbeitsblätter W331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W400-1 [Technische Regeln Wasserversorgungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung], W405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser; Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW3 sind zu beachten.
Die Abstände von Hydranten sollen im öffentlichen Verkehrsraum 140m nicht überschreiten. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1193, 1196 und 3293 darf der Abstand zwischen zulässigen baulichen Gebäuden/baulichen Anlagen und nächstgelegener Löschwasserentnahmestelle 80m nicht übersteigen. Erforderlichenfalls sind (weitere) Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 und/ oder Überflurhydranten nach DIN EN 14384 bzw. sonstige Löschwasserentnahmestellen (z.B. unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230) vorzusehen.
Gemäß Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. In schneereichen Regionen und aus Sicht der Feuerwehr sind Überflurhydranten zu bevorzugen. Der nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW erforderliche Grundschutz muss hier mindestens 800l/min (48m3/h) betragen.
3.) Trennstellen
Es wird die Herstellung von elektrischen Trennstellen im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion zwischen den Photovoltaikmodulen und dem Wechselrichter empfohlen. Die Trennstellen sollten unmittelbar am jeweiligen Modul ausgebildet werden.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Auflagen und Informationen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 03.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft können keine Einwendungen oder Hemmnisse erkannt werden, die gegen die vorgelegte Planung sprechen. Der TÖB stimmt demnach den dargelegten Planinhalten und -ausweisungen zu. Anregungen oder Bedenken werden keine hervorgebracht.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kabel Deutschland, Stellungnahme. vom 19.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung solcher Anlagen ist derzeit nicht geplant.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 06.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von E.ON nicht beeinträchtigt werden. Sie weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes /DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Um Beachtung der Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW1254 wird gebeten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links zur Trassenachse.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme vom 03.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Im Bereich der Straße „An der Schafweide“ befinden sich Telekommunikationslinien des TÖB, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt werden. Der TÖB bittet, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Die Telekom bitte sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Baumpflanzungen sind keine vorgesehen. Die Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten, deswegen wird die Stellungnahme dem Bauherrn weitergeleitet mit der Bitte, diese zu beachten. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – LV Bayern, Stelln. Vom 17.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:

Das geplante Vorhaben liegt im Ebersberger Forst. Die Fläche ist derzeit, nach Kiesabbau und Mülldeponie zur Sukzession vorgehen. Sie wird sich folglich wieder bewalden und damit die wunde der Vergangenheit schließen. Durch die Planung wird die Wiederbewaltung ausgeschlossen und das geplante Vorhaben soll im Wald „versteckt“ werden. Als Alternative bieten sich zahlreiche Hausdächer an. Die Stadt wird gebeten, das Vorhaben abzulehnen.

Abwägungsvorschlag:

Die Flächen des Kiesabbaus sind für eine Sukzession und damit eine Wiederbewaldung weiterhin vorgesehen. Die Flächen der ehemaligen Mülldeponie hingegen werden dauerhaft Altlastenflächen bleiben und daher eine Bewaldung schwierig sein. Gerade durch die Lage hinter Bäumen ist das Vorhaben nicht einsehbar und daher landschaftlich verträglich.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten.

Stadt Ebersberg, Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau und Allgemeines, Stellungnahme vom 06.09.2010

Sachverhaltsdarstellung:

Eine öffentliche Kanalisation ist im Planungsbereich nicht vorhanden. Entlang der nördlichen Straßenseite „An der Schafweide“ führt die Hausanschlussleitung DN 32 für das Kieswerk der Fa. Held sowie dem Asphaltwerk der Fa. Swietelsky. Falls hier Anschlussarbeiten für die Photovoltaikanlage durchgeführt werden, sind die Wasserversorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Wasseranschluss ist vermutlich für die geplante Anlage nicht vorgesehen.

Die im Vorfeld bereits beschriebene öffentliche Straße dient auch der Erschließung des geplanten Vorhabens. Die erforderlichen baulichen Änderungen in und an der bestehenden Straße, sowie notwendige Versorgungsleitungen, Straßenbeleuchtungen und Pflanzungen gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Um die Maßnahme reibungslos durchführen zu können, ist eine zeitnahe Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung notwendig. Daher sollten Planungen, die städtischen Anlagen betreffen, rechtzeitig der Bauabteilung vorgelegt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Ausgleichflächen und Abfallwirtschaft, Stelln. vom 19.08.2010

Sachverhaltsdarstellung:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Die Verwaltung schlug abschließend vor, die Abwägung wie vorgestellt zu beschließen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 „Photovoltaik“ zu billigen und diesen gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach 4 Abs. 1 BauGB und beschloss mit 9 : 0 Stimmen die Abwägung wie vorgestellt vorzunehmen. Anschließend beschlossen die Mitglieder des TA ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Entwurf des Bebauungsplanes zu billigen und fassten mit 9 : 0 Stimmen den erneuten Auslegungsbeschluss gemäß 4 Abs. 2 BauGB.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Bebauungsplan Nr. 88.3 – Innenstadt
a) Vorstellung der Planung
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
c) Verkehrliche Anbindung

öffentlich

Die Planungen zum Einkaufszentrum in der Innenstadt wurden zuletzt am 18. Mai 2010 dem Technischen Ausschuss vorgestellt. In der Sitzung am 27. Juli 2010 wurden Varianten der verkehrlichen Anbindung vorgestellt. Dieser Themenkomplex soll heute nicht diskutiert werden, da hierzu weitere Aussagen und Untersuchungen des Verkehrsplaners notwendig sind. In der heutigen Sitzung wurde der Bebauungsentwurf, die Grünplanung sowie der sich hieraus ergebende Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. Dazu konnten Herr Schröppel und Frau Findeisen von Ten Brinke, Herr Illner vom Büro Hornberger, Illner, Weny, Herr Garnhartner als verantwortlicher Grünplaner sowie Herr Feirer, welcher von der Stadt mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt wurde, begrüßt werden.
Die bauliche Konzeption sieht im 2. Untergeschoss den Bau einer Tiefgarage vor. Eine zweite Tiefgaragenebene im dritten Untergeschoss wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Hierzu sind jedoch noch Gespräche mit dem Landratsamt, den Investoren und der Stadt über Bedarf und Finanzierung zu führen. Ein Großteil der Anlieferung wird über die Tiefgarage abgewickelt, was positive Folgen für den Immissionsschutz hat. Im 1. Untergeschoss ist ein Vollsortimenter sowie ein Discounter angesiedelt. Gleichzeitig wird hier ein Textilmarkt vom Erdgeschoss durchgesteckt um die maximale Kundenfrequenz abzufangen. Ein Rollband wird das Parkdeck mit den Geschäften verbinden.
Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss werden die jeweiligen Einzelhandelsgeschäfte durchgesteckt. Somit ist gewährleistet, dass die jeweiligen Anbieter mit einem breiten Sortiment am Standort vertreten sein können. Im 2. Obergeschoss wird ein Elektromarkt eingeplant. Im Westteil des Einkaufszentrums ist im 1. und 2. Obergeschoss der Bau eines Parkhauses vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze bleibt insgesamt im Vergleich zur Vorplanung nahezu konstant.
Zentrales Element der gesamten Planung ist die Altstadtpassage, welche als erlebbares Einkaufsquartier anspruchsvoll gestaltet werden soll. Im Süden entsteht ein kleinerer Platz, welcher zum Teil begrünt werden soll. Dadurch soll eine Konkurrenzsituation zum Marienplatz und Klosterbauhof ausgeschlossen werden, die als städtebaulich prägende Plätze der Stadt zur Geltung kommen sollen. Ebersberg ist durchzogen von einer Abfolge steinerner und begrünter Plätze. Diesen Gedanken wolle man hier aufnehmen, so der Grünplaner.
Die Altstadtpassage ist nach mehreren Seiten zugänglich. Von Süden vom Klosterbauhof als auch vom Landratsamt. Der Zugang zur Valentingasse bleibt bestehen. Damit folgt die Planung den Hinweisen des Büros Plankreis, die zusammen mit Dr. Heinritz/Salm und Stegen sowie dem Büro Dorsch von der Stadt beauftragt waren, das Vorhaben zu beurteilen. Auf die Fassadengestaltung nach Osten zur Bahnhofstraße wird besonderer Wert gelegt, da hier in Nachbarschaft zu Wohngebäuden gebaut wird. An dieser Stelle ist geplant, eine Grünfassade zu errichten.
Der Bebauungsplan trifft, wo immer es möglich ist, konkrete Festsetzung zum Vorhaben. Neben dem Bauraum werden das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche und Geschossfläche bestimmt. Die maximale Verkaufsfläche wird nach Sortimenten getrennt

aufgeführt, was einer Forderung der Raumordnungsbehörde entspricht. Vielen Hinweisen und Empfehlungen von Seiten der städtischen Gutachter kann der Bebauungsplan nicht folgen. Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der den Mitgliedern des Technischen Ausschusses in einer nicht öffentlichen Sitzung vorgestellt werden soll.
Zum Abschluss erfuhr das Vorhaben am Modell weitere Erläuterungen. In der nachfolgenden Diskussion wurde die Planung von allen Fraktionen gelobt und als Stärkung der Innenstadt betrachtet. Dem Wunsch aus der Mitte des Ausschusses den Radverkehr im Bebauungsplan zuzulassen, könne entsprochen werden, so Herr Feirer. Der Immissionsschutz sei ebenfalls in einem Gutachten abgeprüft worden und werde eingehalten, so der Planer auf Nachfrage. Alle weiteren Punkte wie die Fassadengestaltung oder die Sicherstellung des Wegekonzeptes sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, der den Ausschussmitgliedern vorgestellt werden soll, so der Bürgermeister.
Dieser schlug vor, den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten dieser Empfehlung einstimmig und billigten mit 9 : 0 Stimmen den Entwurf des Bebauungsplanes und fassten mit 9 : 0 Stimmen den Beschluss den Plan gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung abgewickelt.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

Bebauungsplan Nr. 174 –Gärtnereistr. West

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belage gem. § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.06.2010 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gärtnereistraße-West“ gefasst. Hierbei umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke FlNr. 810 sowie 810/10 Gemarkung Ebersberg und damit eine Fläche von 11.000 m². Eine Bebauung der nordöstlichen Grundstücke ist mittelfristig unklar, weswegen von einer Überplanung abgesehen wurde.
Der Bebauungsplan setzt im Süden ein allgemeines Wohngebiet und im Norden ein Mischgebiet fest. Insgesamt kann die Planung als gelungenes Beispiel einer Aufwertung einer innerstädtischen Brache angesehen werden. In fußläufiger Entfernung zu Kindergärten, Schulen und ÖPNV stellt das Vorhaben attraktiven Wohnraum für Familien bereit. Im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung des Siedlungsgefüges konnte die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgten. Ein städtebaulicher Vertrag wird sowohl die Erschließung als auch öffentliche Wegeführung sicherstellen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07. bis 30.08 durchgeführt. Die folgenden Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, welche in der Sitzung abgewogen wurden.

Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Stellungnahme vom 30.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Für die Tiefgaragenzufahrt des Mischgebietes sollte analog zum „Allgemeinen Wohngebiet“ die Lage der Rampe angegeben werden. Die Fahrgasse im Bereich der oberirdischen Stellplätze ist aus Sicherheitsgründen auf eine Breite von 6.00 m zu erweitern. Als Alternative können die Stellplätze als Schrägparker angeordnet werden.
Abwägungsvorschlag:
Die Tiefgaragenzufahrt wird sich der gegebenen Situation entsprechend im Inneren des Grundstücks an der Erschließungsstraße befinden, die genaue Lage ist hierbei unerheblich. Auf die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt sollte verzichtet werden.
Die zur Verfügung stehende Breite im Bereich der Stellplätze beträgt 10.50 m, zusammengesetzt aus einer Straßenbreite von 4.00 m, einem Abstand von 2.00 m zu den

Stellplätzen und einer Stellplatztiefe von 4.50 m. Bei einem Überstand der Fahrzeuge von 0.50 m in den Bereich der Grünfläche ergibt sich ein übliches Gesamtmaß von 11.00 m.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stelln. vom 30.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Der vorhandene Baumbestand kann laut Planung nicht erhalten werden. Es wird um Prüfung gebeten, inwieweit einzelne erhaltenswerte Bäume nicht doch erhalten werden können und diese als „Bestand zu erhalten" festzusetzen. Die vollständige Beseitigung des gesamten Gehölzbestandes wäre ausführlich zu begründen.
Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine erhebliche Beeinträchtigung geschätzter Tierarten nicht anzunehmen. Es wird im Gutachten jedoch eingeschränkt, dass wegen des späten Kartierungszeitpunktes und der nur einmaligen Begehung eine vollständige Erfassung nicht möglich war. Problematisch wird die fehlende Untersuchung einer festgestellten Baumhöhle gesehen. Bei nur einmaliger Begehung kann das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden.
Zur weiteren Überprüfung der vorgetragenen Anmerkungen sind noch mindestens zwei weitere Begehungen erforderlich. Zur Sicherung des Angebots höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten schlägt der Gutachter die Aufstellung von vier Nistkästen „am Rand der Baufläche" vor. Diese artenschutzrechtliche Auflage ist zu konkretisieren.
Abwägungsvorschlag:
Im Zuge der Nachverdichtung ist eine Reduktion des bestehenden Gehölzbestandes unvermeidlich, es werden jedoch im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen und anderen Gehölzen getroffen. Dies betrifft im Wesentlichen die derzeitige Parkierungsanlage im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes. Im Allgemeinen Wohngebiet besteht der Gehölzbestand aus zum Teil abgestorbenen Obstbäumen, welche im Zuge der Bebauung zu ersetzen sind. Nach Überprüfung des vorhandenen Baumbestandes in der vorliegenden Planung könnten die Bäume 7 und 17 des Baumbestandsplanes im Mischgebiet erhalten werden, wobei Baum 7 die Qualität der dahinterliegenden Bebauung sehr einschränkt. Baum 17 sollte als zu erhalten festgesetzt werden, da an dieser Stelle im Entwurf ein Großbaum vorgeschlagen wird.
Das Erfordernis bezüglich weiterer Begehungen des überplanten Gebietes betrifft im Wesentlichen die ausgewiesene Mischgebietsfläche. Hier wird zeitnah keine Bebauung realisiert werden. Die nochmaligen Begehungen können somit zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Lage der vier Nistkästen ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Beschlussvorschlag:
Baum 17 wird im Planteil des Bebauungsplans als Bestand zu erhalten eingearbeitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stelln. vom 30.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Das Planungsgebiet, das als allgemeines Wohngebiet im Süden und Mischgebiet im Norden festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesstrasse B 304 und der Doktor-Wintrich-Straße, sowie im Einflussbereich der Tankstelle mit Waschstrasse und des Firmenparkplatzes an der Gärtnereistrasse. Auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr sind Vorkehrungen zum Schallschutz an der Bebauung zu treffen. Die Schallemissionen aus der benachbarten Tankstelle mit Waschstrasse, sowie dem angrenzenden Firmenparkplatz sind weitgehend vernachlässigbar.
Neben der ausführlichen Zusammenfassung des schalltechnischen Untersuchungsberichts des Beratungsbüros C. Hentschel Consult Ing. GmbH und den planungsrechtlichen Grundlagen werden folgende Anmerkungen und Ergänzungen zur Begründung und den Festsetzungen ausgeführt.

a) Verkehrslärm - Allgemein
In Bayern ist für die Bauleitplanung die Norm DIN 18005 eingeführt. Sie enthält neben Berechnungsverfahren im Beiblatt 1 auch schalltechnische Orientierungswerte (ORW) für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen. Beurteilungsrelevant ist somit für die Bauleitplanung die DIN 18005 „ Schallschutz im Städtebau “.
Für Allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte (ORW) für Immissionen durch Verkehrsgeräusche tags (6.00-22.00 Uhr) 55 db(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A).
Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte (ORW) für Immissionen durch Verkehrsgeräusche tags (6.00-22.00 Uhr) 60 db(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A).
Die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte sind Außenlärmpegel, die vor der schutzbedürftigen Räumlichkeit, z.B. vor dem Fenster, im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden sollen. Im Bauleitverfahren wird nicht allein auf gesunde Wohnverhältnisse nach § 34 BauGB abgestellt, sondern es gilt der Vorsorgegrundsatz, d.h. die Vorgaben der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 sind für die schalltechnische Betrachtung maßgeblich.
Es sind in den Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen, wenn keine Grundrissorientierung auf geeignete Gebäudeseiten vorgenommen werden kann, verglaste Vorbauten (Wintergartenkonstruktionen) vor schutzbedürftigen Räumlichkeiten, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, vorzusehen, um die Orientierungswerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räumlichkeiten unter Berücksichtigung eines Abwägungsspielraums der Gemeinde nach § 1Abs. 7 BauGB zu erreichen. Zum Abwägungsspielraum der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung wird Folgendes seitens der Unteren
Immissionsschutzbehörde ausgeführt:
Bei vorliegender Fallkonstellation „Neuplanung eines Allgemeinen Wohngebietes, sowie eines Mischgebietes sind im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und den Abwägungsmöglichkeiten der Gemeinde ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB eine Überschreitung der Orientierungswerte von 1-3 dB(A) begründet über Gemeinderatsbeschluss abwägbar. Es wird der Stadt Ebersberg empfohlen, im Rahmen der vorliegenden B-Plan-Aufstellung die vorgeschlagene Abwägung begründet über Stadtratsbeschluss vorzunehmen.
Es wird der Stadt Ebersberg vorgeschlagen, folgende „Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz“ in den Bebauungsplan einzuarbeiten:
- Kennzeichnung der Bereiche mit einer Orientierungswertüberschreitung von > 3db(A) mit einem Planzeichen (z.B.XXXXX) einschließlich zugehörigem Textteil (siehe Stellungnahme unter Punkt 1)
- Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991 AllMBl Nr. 10/ 91 eingehalten werden (siehe Stellungnahme unter Punkt 2).
- Die schalltechnische Untersuchung des Beratungsbüros C. Hentschel Consult, Projekt 345-201/ V01-2 vom 26.07.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Stellungnahme unter Punkt 3).
- Zur Sicherstellung möglichst ruhiger/ gesunder Schlafverhältnisse wird den zukünftigen Bauantragstellern empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) , vgl. Gebäudelärmkarte für Verkehrslärm/ nachts, mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung zu versehen, sofern die genannten Räumlichkeiten nicht schon mit einer Belüftungseinrichtung über Wintergartenkonstruktion vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesstrasse B 304 bzw. der Doktor-Wintrich-Straße geschützt werden.
- Sonstiges (unterstrichene zitierte Bereiche aus dem Gutachten dieser Stellungnahme) - .....
Schlafräume (Eltern, Kinder, usw.) Schallschutzbedürftige Räume sind in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert, hierzu zählen auch Wohnräume - ..... oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtung für die Schlaf- und Kinderzimmer. Die ausschließliche Bereinigung der vorliegenden Immissionsproblematik über „schallgedämmte Lüftungseinrichtungen“ ist nicht möglich, da es sich bei den bauleitplanerisch relevanten Orientierungswerten der DIN 18005 um Außenlärmpegel handelt.
- ..... Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (bzw. am Gebäude) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 ist „Stand der Baukunst“ und damit bei der

Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller (mit seinem zuständigen Architekten) umzusetzen bzw. zu beachten.
Die UIB schlägt vor: Unter Berücksichtigung/ Wertung aller bisheriger immissionsschutzfachlicher Ausführungen wird der Stadt Ebersberg empfohlen, den „einfachen, übersichtlichen und nachvollziehbaren“ Festsetzungsvorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Verkehrs- und Lärmschutz in die Planunterlagen einzuarbeiten, der Festsetzungsvorschlag ersetzt dann die gegenwärtigen „Festsetzung durch Text/ Ziff. II Nr. 5 „Immissionsschutz“, „ansonsten“ sind die ggw. „Festsetzungen“ entsprechend obiger Ausführungen anzupassen.
b) Gewerbelärm
Die Schallemissionen aus der benachbarten Tankstelle mit Waschstrasse, sowie dem angrenzenden Firmenparkplatz sind weitgehend vernachlässigbar. Da laut Auskunft des Auftraggebers der Firmenparkplatz an der Gärtnereistrasse nachts nicht genutzt wird, wird die Stadt Ebersberg jedoch gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, die Nutzung des Parkplatzes vertraglich von 06.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
c) Wertstoffsammelstelle
Die Stadt Ebersberg wird gebeten, bei Verlegung der Wertstoffsammelstelle die notwendigen Randabstände zur Wohnbebauung zu beachten. Die Stadt Ebersberg wird im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung gebeten, sich noch mit folgenden „Punkten“ auseinanderzusetzen:
- Die UIB empfiehlt der Stadt Ebersberg durch Festsetzung durch Text sicherzustellen, dass vor Bezugsfertigkeit des Hauses 10 im Allgemeinen Wohngebiet die Gebäude im Mischgebiet errichtet sind, da sich bei längerfristiger Nichtbebauung der Mischgebietsfläche für dieses Gebäude die Anforderungen zum Verkehrslärmschutz ändern würden/ müssten.
- Die UIB empfiehlt der Stadt Ebersberg durch Festsetzung durch Text festzuschreiben keine Wohnnutzung im Haus 12 zuzulassen. Auf eine ausreichende Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet wird hingewiesen um das Mischgebiet planungsrechtlich rechtfertigen zu können.
- Die Begründung in der Fassung vom 11.06.2010 setzt sich unter Punkt 4.1.6 „Immissionsschutz“ nach Auffassung der UIB nur sehr unzureichend mit der gegenständlichen Thematik bzw. den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens auseinander. Es wird gebeten, die Begründung entsprechend zu ergänzen.
- In III „Hinweise“ der Satzung ist unter Ziffer 6 „Lärmschutz“ noch ein „Alt-/ Vor“ -Gutachten zitiert. Es wird um Aktualisierung der Planunterlagen gebeten.

Abwägungsvorschlag:
Verkehrslärm
Im schalltechnischen Untersuchungsbericht des Beratungsbüros C. Hentschel Consult Ing. GmbH vom 26.07.2010 werden umfassende Berechnungen zur Problematik der Immissionen aus Straßenlärm erstellt. In den Abbildungen 2 und 3 werden die Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr mit Angabe der Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 dargestellt. Im Textteil des Bebauungsplans werden auf Grundlage der Berechnungen detaillierte Angaben für alle Baukörper mit Angabe der zulässigen Flächennutzung oder alternativer passiver Maßnahmen zum Schallschutz schutzbedürftiger Räume festgesetzt. Hierbei sind für den Fall, dass die Gebäude im Mischgebiet noch nicht errichtet sind, detaillierte Angaben zu Haus 10 im Allgemeinen Wohngebiet formuliert.
Zu 1._Änderung der Kennzeichnung der Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005. Die Kennzeichnung von Gebäudeteilen an denen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 berechnet wurde sind unter Punkt 5 Immissionsschutz in einem separaten Plan mit textlichen Festsetzungen für jedes Gebäude dargestellt. Die Darstellung in einem separaten Plan ist übersichtlich und kann durch die Farbgebung leicht gelesen werden. Die textlichen Festsetzungen entsprechen den Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde. Die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen werden beibehalten.
Zu 2._Angaben zur Einhaltung der DIN 4109 sind im Textteil unter Punkt 5 Immissionsschutz bereits formuliert. Die ausführlichere Formulierung der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.
Zu 3._Als Grundlage und zum Verständnis der Festsetzungen zum Immissionsschutz wird die schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2010 als Festsetzung in den Textteil eingearbeitet.

Der Hinweis über die „Sicherstellung möglichst ruhiger / gesunder Schlafverhältnisse .....“ wird unter Punkt III Hinweise eingearbeitet.

Sonstiges

Die genannten schallschutzbedürftigen Räume, hier Schlafzimmer (Elter, Kinder, usw.) werden durch die Ergänzung „Wohnräume“ berichtigt. Die Formulierung „ ..... oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlaf- und Kinderzimmer“ ist nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Die Festsetzung ist wie folgt formuliert:

„Alternativ sind die Schlaf- und Kinderzimmer durch einen verglasten Wintergarten oder durch eine vergleichbare Konstruktion zu schützen. Die Formulierung wird beibehalten. Der Hinweis, dass die DIN 4109 bezüglich der Anforderungen an Außenbauteilen eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller umzusetzen ist wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

Gewerbelärm

Die Schallemissionen aus der benachbarten Tankstelle mit Waschstrasse, sowie dem angrenzenden Firmenparkplatz sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung weitgehend vernachlässigbar. Es ergeben sich keine Änderungen in den Festsetzungen. Die Prüfung die Nutzung des Parkplatzes vertraglich von 06.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und gegebenenfalls separat durchzuführen.

Wertstoffsammelstelle

Die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Bei Verlagerung der Wertstoffsammelstelle werden die Abstände zur Wohnbebauung oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen beachtet.

Ergänzende Punkte

Die von der UIB vorgeschlagene Festsetzung, dass das Haus 10 im Allgemeinen Wohngebiet nur nach Errichtung der Gebäude des Mischgebietes fertig gestellt werden darf ist nicht notwendig, da für diesen Fall ausreichende Festsetzungen im Textteil unter Punkt 5 Immissionsschutz formuliert sind. Es ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen für die Planung.

Die von der UIB vorgeschlagene Festsetzung, dass im Haus 12 keine Wohnnutzung zugelassen werden soll, beschränkt die Möglichkeit eine Mischung von Wohnen und Gewerbe über alle Geschosse beider Gebäude im Mischgebiet zu realisieren. Detaillierte schallschutztechnische Festsetzungen hierzu sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell um die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen. Unter III „Hinweise“ der Satzung ist unter Ziffer 6 „Lärmschutz“ derzeit keine Formulierung „Alt-/ Vor“ - Gutachten vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen. Die redaktionellen Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

<u>Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Stellungnahme vom 28.07.2010</u>

Sachverhaltsdarstellung:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Beschlussvorschlag:

Für Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

<u>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 30.08.2010</u>

Sachverhaltsdarstellung:

In der Stellungnahme werden im Wesentlichen allgemeine Hinweise zur Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers und das technische Regelwerk hierzu, Hinweise zu den erkundeten Auffüllungen im Plangebiet und Hinweise zum Thema „Bauen im Grundwasser“ vorgetragen. Es wird gebeten, die weitere Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Sollten bei den Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, so sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deuten, sind das Landratsamt Ebersberg und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserentwässerung außerhalb der Verdachtsflächen erfolgen.
Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltung, Bohrungen und Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind beim Landratsamt Ebersberg anzuzeigen und zu beantragen.
Abwägungsvorschlag:
Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden in den Hinweisen unter Punkt 3 Bodenbelastungen/ Altlasten eingearbeitet.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, Stellungnahme vom 02.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung bestehen keine Einwände und Anregungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einmündung der Erschließungsstraße in eine Busbucht nicht richtliniengerecht und als dauerhafte Lösung nicht anzustreben ist.
Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis zur Einmündung der Erschließungsstraße in die Busbucht wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt durch den Bereich der Busbucht ist die einzige Möglichkeit der Fahrerschließung des Mischgebietes. Es wird sich durch die Bebauung und der Herstellung der hierfür benötigten Stellplätze keine wesentliche Änderung zur derzeitigen Situation ergeben. Längerfristig kann eine geringfügige Verlagerung der Busbucht nach Osten Abhilfe zu schaffen.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 24.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Flächen für die Feuerwehr
Auf die Vorschriften über die Beschilderung von Feuerwehrzufahrten und des Art. 31 BayBO über die Herstellung von Rettungswegen wird hingewiesen. Es wird eine erforderliche Breite der Zufahrten von 5.00 m in Stichstrassen, welche gleichzeitig als Aufstellfläche dienen, gefordert.
Löschwasserbedarf
Die maximalen Abstände von Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum dürfen nicht mehr als 140 m betragen, der Abstand zwischen Löschwasserentnahmestelle und den Zugängen der baulichen Anlagen darf 80 m nicht überschreiten. Es sind folglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.
Abwägungsvorschlag:
Nach telefonischer Rücksprache mit der Kreisbrandinspektion Ebersberg wurde das Missverständnis ausgeräumt, dass die ausgewiesene Erschließungsstraße eine Stichstrasse ist. Die Grundstücke können in beiden Richtungen durchgehend befahren werden. Das Wenden und Rückwärtsfahren nach Beendigung von Lösch- und Rettungsarbeiten ist nicht erforderlich. Hier ist entsprechend der Technischen Baubestimmung DIN 14090 eine Breite der Zufahrten von 3.50 m einzuhalten, die Empfehlungen des Bezirksfeuerwehrverbandes Oberbayern empfiehlt eine Zufahrtsbreite von 4.00 m, welche im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Die Herstellung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist von Seiten des Erschließungsträgers zu planen und herzustellen. Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Ebersberg wird dem Erschließungsträger zur Information zugeleitet.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bad Aibling, Stelln. vom 26.07.2010

Sachverhaltsdarstellung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die durch die geplanten Baumassnahmen möglicherweise berührt werden. Zur Versorgung des Baugebietes sind neue Telekommunikationslinien erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es soll sichergestellt werden,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Wege und Strassen möglich ist,
- dass entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH belastet werden,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und eine Koordinierung der Tiefbaumassnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
In allen Strassen- bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Auf das „ Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, wird hingewiesen.
Abwägungsvorschlag:
Die Dienstbarkeiten sind von den jeweiligen Eigentümern der Gründstücke zu erbringen. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird den Grundstückseigentümern zur Information zugeleitet.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Erdgas Südbayern, Traunreut, Stellungnahme vom 12.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Im westlichen Bereich der Flurnummer 810 verläuft eine Erdgasleitung der ESB. Baumassnahmen innerhalb des Schutzstreifens, je 1.00 m zur Leitungsachse, sind frühzeitig mit der ESB Betriebsstelle Ebersberg abzustimmen.
Abwägungs- und Beschlußvorschlag:
Die notwendigen Abstände zur Leitungsachse sind sowohl im Bereich WA 02 mit 3.67 m, als auch im Bereich WA 01 mit 9.00 m eingehalten. Die Stellungnahme wird dem Grundstückseigentümer zu Information zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 05.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen muss frühzeitig vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden. Bei Baubeginn müssen die Stationsgrundstücke zur Verfügung stehen und befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein.
Zur Errichtung einer neuen Trafostation, vorzugsweise im Bereich der Parkstände, ist eine Fläche von ca. 25 m2 zur Verfügung zu stellen und in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen ist durch den Erschließungsträger zu veranlassen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Stellungnahme der E.ON Bayern wird dem Erschließungsträger/ Grundstückseigentümer zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen/ Abfallwirtschaft, Stelln. vom 19.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Im Bebauungsplan wird die Fläche der Wertstoffinsel an der Nordseite des Grundstücks überplant. Auf diese Wertstoffinsel kann langfristig nicht verzichtet werden. Es muss ein Ersatzstandort im Umkreis von 400-500 gefunden werden.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Zuge der Umsetzung der Bebauung des Mischgebietes wird die Werststoffinsel in Absprache mit den zuständigen Fachstellen verlagert. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Kanalisation, Stelln vom 04.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Entsprechend der Topographie wird das Baugebiet im Süden an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Doktor-Wintrich-Straße angeschlossen. Aufgrund der Größe des Mischwasserkanals DN 250 ist darauf zu achten, dass Regenwasser aus befestigten Flächen möglichst komplett versickert wird oder in Rückhaltebecken gefasst wird und nur minimale Mengen in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Wird ein zweiter Kanalanschluss für das Baugebiet notwendig, sind die Kosten hierfür vom Bauwerber zu übernehmen.
Die Erschließung der Grundstücke 810/ 5, 6, 7 ist durch die geplante Maßnahme nicht mehr gegeben. Hier sind für die künftige Erschließung und Leitungsführung entsprechende Dienstbarkeiten zwischen den Grundstückseigentümern abzuschließen.
Abwägungsvorschlag:
Im Satzungstext wird unter Punkt 6.5 festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern ist. Die aufgezeigte Problematik ist somit abschließend behandelt. Die Erschließung der Grundstücke mit den Flurnummern 810/ 5, 6, 7 ist im Zuge der Erschließungsplanung des Allgemeinen Wohngebietes mitzuplanen und durch Dienstbarkeiten zwischen den Grundstückseigentümern sicherzustellen. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Wasserversorgung, Stellungnahme vom 05.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Die Wasserversorgung für das geplante Baugebiet ist grundsätzlich gesichert. Die Wasserversorgung sollte über die Doktor- Wintrich-Strasse erfolgen. Wasserzähler sollten für jedes Gebäude einzeln installiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für jedes Bauvorhaben bzw. Grundstück nur ein Anschluss vom öffentlichen in den privaten Grund von der Stadt erstellt wird.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Anmerkungen sind nachrichtlicher Art. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Straßenbau, Stellungnahme vom 05.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Die Erschließung ist grundsätzlich durch die vorhandenen Strassen gesichert. Einfahrtsbereiche, Absenkungen an Gehwegen, Versetzung von Straßenbeleuchtung oder Versorgungseinrichtungen sind mit den Spartenträgern abzustimmen. Anfallende Kosten hat der Bauwerber zu tragen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Anmerkungen sind nachrichtlicher Art. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, Stellungnahme vom 20.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung bestehen keine Einwände und Anregungen. Es wird bei konkreter Planung um Information über die geplante Anzahl und Größe der Wohnungen gebeten.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Behindertenbeauftragte der Stadt Ebersberg, Stellungnahme vom 30.07.2010
Sachverhaltsdarstellung:

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken, es wird aber ausdrücklich auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO und die DIN 18024 Teil 1 und 2 in Bezug auf barrierefreies Bauen und die Gestaltung der Außenanlagen hingewiesen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Erfordernisse des barrierefreien Bauens müssen entsprechend den zitierten Vorschriften in der Erschließungs- und Objektplanung umgesetzt werden. Die angeführten Vorschriften gelten unabhängig vom Bebauungsplan und sollten nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.
In der nachfolgenden Diskussion sprachen die Mitglieder des TA über die Stellplatzsituation des Bauvorhabens. Problematisch war in der Vergangenheit, dass Käufer von Eigentumswohnungen auf einen Erwerb eines Stellplatzes verzichtet haben und gleichzeitig in angrenzenden Wohngebieten parken. Dies solle hier vermieden werden, weswegen aus der Mitte des Ausschusses vorgeschlagen wurde, den Verkauf von Wohnungen an einen gleichzeitigen Erwerb eines Stellplatzes zu koppeln. Die oberirdischen Parkplätze sollten Besuchern zur Verfügung stehen.
Die Verwaltung sagte zu, dies rechtlich zu prüfen und beide Vorschläge nach Möglichkeit in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Sie schlug abschließend vor die Abwägung wie vorgestellt zu beschließen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 13a, 13 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beschloss mit 9 : 0 Stimmen die Abwägung wie vorgestellt vorzunehmen. Anschließend beschlossen die Mitglieder des TA ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2010 als Satzung.
Die oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind redaktioneller Art und bedingen keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

Bebauungsplanänderung Nr. 71.1 – Moosstefflfeld
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belage gem. § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

In der Sitzung am 27.07.2010 fassten die Mitglieder des Technischen Ausschusses den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 Moosstefflfeld. Die Planänderung setzt drei Bauräume fest und verkürzt hierbei die Abstandsflächen auf sechs Meter. Da jedoch die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse, wie auch die Belange des Brandschutzes gewahrt bleiben, kann die jeweilige Abstandsflächenverringerung städtebaulich begründet werden. Somit können die Gebäude mit Satteldächern errichtet werden, was eine Einfügung in den Siedlungszusammenhang gewährleistet.
Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da die Änderung des Plans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08. bis 13.09. durchgeführt. Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Sitzung abgewogen wurden.

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 31.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
A) aus baufachlicher Sicht
Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.
B) aus immissionsschutzfachlicher Sicht
Da weiterhin die schalltechnischen Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz gelten, besteht seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde Einverständnis mit der Planung. Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden nicht mehr geäußert.

C) aus naturschutzfachlicher Sicht

Es bestehen keine Einwände und Bedenken, wenn folgende Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Es wird gebeten, die Versieglung der befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten und die Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- Zur straßenseitigen Ortsbildverbesserung und als Fortführung der vorhandenen Baumallee wird gebeten, zwischen den dargestellten Stellplätzen pro Baugrundstück einen heimischen Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei beengten Verhältnissen eine Baumpflanzung zwischen den Parkplätzen möglich ist, wenn der Wurzelraum z.B. durch wasserdurchlässigem Belag oder Baumschutzgitter überbaut wird und der Baumstamm mit einem vertikalen Baumschutzgitter gesichert werden kann. Zur Pflanzung werden heimische Bäume z.B. Feldahorn als Hochstamm mit Stammumfang 18/20 empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Die Versiegelung der befestigten Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 gelten weiterhin. Hier wird festgesetzt, dass befestigte Flächen im Bereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume in einem Radius von 2,50 Meter um den Baumstamm nur wasser- und luftdurchlässige Beläge aufweisen dürfen. Da die übrigen Flächen mengenmäßig zu vernachlässigen sind, wird von weitergehenden Festsetzungen diesbezüglich abgesehen.

Im Bereich der geforderten Baumstandorte entlang der Rosenheimer Straße befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom. Eine Verlegung dieser Leitungen ist nicht vorgesehen. Aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände für Baumpflanzungen können entlang der Rosenheimer Straße die Empfehlungen bezüglich der Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden. Die naturschutzfachliche Stellungnahme sollte dem Bauwerber zur Kenntnisnahme zugeleitet werden, um nach örtlicher Situation zu prüfen, ob unter Beachtung der Merkblätter noch Baumpflanzungen möglich wären.

Beschlussvorschlag:

Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Kenntnisnahme zugeleitet.
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 08.09.2010

Sachverhaltsdarstellung:

I. Die Stellungnahme bezieht sich auf bauaufsichtliche Mindestanforderungen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Oberkante möglicher Brüstungen mit mehr als 8 m über der Geländeoberfläche zulässig ist.

II. Löschwasserbedarf
Es wird angenommen, dass die Angaben der Arbeitsblätter bezüglich Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Wasserversorgungsanlagen Bereitstellung von Löschwasser des DVGW beachtet sind, die Abstände der Hydranten nicht mehr als 140 m betragen, der erforderliche Grundschutz von mind. 800l/min sichergestellt ist und der Abstand zwischen den Zugängen baulicher Anlagen und der jeweils nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle 80 m nicht überschreiten.
Es wird darauf hingewiesen, dass im öffentlichen Verkehrsraum weiter Unterflurhydranten oder Überflurhydranten vorzusehen sind. Gemäß Empfehlung des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. In schneereichen Regionen und aus Sicht der Feuerwehr sind Überflurhydranten zu bevorzugen.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen zu. Fensterbrüstungen mit einer Oberkante von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche sind nicht möglich.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Planänderung eines Bebauungsplanes in einem weitestgehend bebauten innerstädtischen Gebiet. Die Belange des Brandschutzes sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits ausreichend berücksichtigt. Die

technische Infrastruktur, die auch die Erfordernisse des Löschwasserbedarfs einschließt, ist bereits vorhanden.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bad Aibling, Stellungnahme vom 11.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden, die durch die Planung möglicherweise berührt werden. Es wird darum gebeten, bei der Planung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.
Auf die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 wird hingewiesen. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Abu, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
Abwägungsvorschlag:
Die aufgeführten Merkblätter bezüglich Mindestabstände von Baumstandorten zu unterirdischen Leitungen sich unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH sollte dem Bauwerber zur Beachtung zugeleitet werden.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG; Netzcenter Ampfing, Stellungnahme vom 06.09.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Abwägung- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG sollte dem Bauwerber zur Beachtung zugeleitet werden. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

ESB Erdgas Südbayern GmbH, Stellungnahme vom 12.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Sie beabsichtigen, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen. Zur Beachtung der Wirtschaftlichkeit, ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich. In der Anlage werden bestehende Erdgasleitung zur Kenntnis mitgeteilt.
Abwägung- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der ESB Ergas Südbayern GmbH sollte dem Bauwerber zur Beachtung zugeleitet werden. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Stadtbauamt, Ch. Pfeifer, Stellungnahme vom 05.08.2010
Sachverhaltsdarstellung:
Kanalisation
Der überplante Bereich ist durch den Kanal im Aiblinger Anger erschlossen. In der Rosenheimer Straße ist kein Kanal vorhanden. Deshalb ist die Erschließung für die nördlichen Grundstücke über Privatflächen erforderlich. Entsprechende Grunddienstbarkeiten zwischen den jeweiligen Eigentümern sind abzuschließen, um eine dauerhafte Erschließung gewährleisten zu können. Für jedes anzuschließende Gebäude ist ein Revisionsschacht vorzusehen. Materialien, Lage des Kanals und Anschlusspunkt werden durch den noch einzureichenden Entwässerungsplan (3-fach) festgelegt und durch die Stadt genehmigt.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist grundsätzlich durch Leitungen im Aiblinger Anger und in der Rosenheimer Straße gesichert. In der Rosenheimer Straße befindet sich eine überalterte Leitung, welche mittelfristig ausgetaucht werden soll. Aus diesem Grund und auch aus dem Grunde, dass der Kanal über die privaten Grundstücke geführt wird, ist es sinnvoll, auch die Wasserleitung gleich mitzuverlegen. Für die Kosten, die der Stadt für die Wasseranschlüsse in der Rosenheimer Straße entstanden wären, beteiligt sich die Stadt an der Erschließung der Wasserversorgung. Für jedes Gebäude ist ein extra Hausanschluss mit Absperrarmatur vorzusehen.
Entsprechende Grunddienstbarkeiten zwischen den jeweiligen Eigentümern sind abzuschließen. Der Bauwerber muss vor Baubeginn einen Bewässerungsplan in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung bei der Stadt einreichen.
Straßenbau
Durch die vorhandenen öffentlichen Straßen ist die Erschließung gegeben. Da derzeit die Rosenheimer Straße noch eine Staatsstraße ist, müssen Ein- und Ausfahrten der Grundstücke mit dem Landratsamt und Staatlichen Bauamt abgestimmt werden. Ab Ende 2010 soll jedoch die B 304 neu in Betrieb gehen, was für die Rosenheimer Straße eine Abstufung zur Gemeindestraße zur Folge hätte.
Notwendige Absenkungen, Versetzungen von Straßenbeleuchtungen oder anderer Versorgungseinrichtungen, sowie Bäumen gehen zu Lasten des Bauwerbers.
Allgemein
Um eine reibungslose Durchführung zu gewährleisten, ist eine enge Abstimmung zwischen Bauwerber und der Bauabteilung notwendig.
Sämtliche zur Durchführung notwendigen Pläne, die einer Genehmigung der Stadt bedürfen, sind daher zeitnah vorzulegen.
Abwägungsvorschlag:
Die erforderlichen Planungen sind auf der Grundlage der kommunalen Satzungen, wie z. B. Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg, vom Erschließungs- oder Objektplaner zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen. Erforderliche Dienstbarkeiten und die Regelung von Spartenverlegungen, Kostenumlage etc. sind in entsprechenden Vereinbarungen und Verträgen unabhängig vom Bebauungsplan zu regeln und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Verwaltung empfahl abschließend die Abwägung wie vorgestellt zu beschließen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Abwägung wie in der Sitzung vorgestellt vorzunehmen und fassten ebenfalls einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplan Nr. 71.1 „Moostefflfeld“ nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Lfd.-Nr. 13
Verschiedenes

Kommentar [M13]:

öffentlich

In der TA Sitzung am 20.07. erkundigte sich StR. Goldner, ob die Staatsstraße nach Hohenlinden auf Höhe Hauder nach Osten verschoben werden kann, um den Radweg nach Gmaind in normaler Breite herstellen zu können?
Die Verwaltung berichtete, dass dies zusammen mit dem Straßenbauamt Rosenheim geprüft worden ist und aufgrund zu geringer Abstandsflächen und auftretender Erschütterungen abgelehnt wurde.

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass sich ein Mobilfunkanbieter nach einem Standort am Aussichtsturm erkundigt habe. Da dieser keine Kapazitäten mehr aufweise schlug er vor, das Gelände am Waldsportpark als Ersatzstandort anzubieten. Da diese Vorhaben keiner

Baugenehmigung bedürfen und Mieteinnahmen zu erwarten seien, sei dieser Standort für die Stadt von Vorteil. Die Mitglieder des TA gaben einstimmig ihr Einverständnis, wie vorgeschlagen, vorzugehen.

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M14]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Auf Fragen aus der Mitte des Ausschusses berichtete die Verwaltung, dass am 04.10.10 der Spatenstich für die Errichtung der Beachvolleyballplätze sei.
Weiterhin wurde erläutert, dass die neue Brücke im Hinterhof der Grundschule aus Cortenstahl sei und die Farbgebung auf Dauer die der Fassade der Schulküche ähnlich sei.

Es folgt ein nicht öffentlicher Teil.

Ebersberg, den

W. Brilmayer Sitzungsleiter	Bumann Schriftführer (TOP 7-14)	Fischer Schriftführerin (TOP 1-6)