

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

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

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

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

TOP 1.

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück
FINr. 93/1, Gmkg. Ebersberg an der Heinrich-Vogl-Straße TA 07.12.10**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Gegenüber dem Vorbescheid rückt das Gebäude unwesentlich nach Westen. Die Grundfläche verkleinert sich von 10 x 12 m auf 8 x 10 m. Zwei erforderliche Stellplätze werden auf dem Grundstück FINr 92 nachgewiesen. Für das Geh- und Fahrtrecht, sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen, über die FINrn. 92 und 93, Gmkg. Ebersberg wurden Grunddienstbarkeiten geschlossen. Diese sind allerdings noch nicht gegenüber Stadt, bzw. Landratsamt (Freistaat) rechtlich gesichert. Das Vorhaben fügt sich ein und die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen vorbehaltlich der gesicherten Erschließung.

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

TOP 2.**Bauantrag zum Einbau von Wohnungen und der teilweisen Erneuerung von Dach und Außenwänden am Gebäude Ruhensdorf 7 auf dem Grundstück FINr. 2036/2, Gmkg. Oberndorf**

öffentlich

Sachverhalt:

Bauantrag zum Einbau von Wohnungen und der teilweisen Erneuerung von Dach und Außenwänden am Gebäude Ruhensdorf 7 auf dem Grundstück FINr. 2036/2, Gmkg. Oberndorf

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Es werden vier Wohnungen in den mittleren Trakt des Anwesens eingebaut. Für die dann insgesamt fünf Wohnungen werden acht Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben ist zulässig, die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen. Nach Maßgabe des Tiefbauamtes sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen und die Entwässerungspläne mit an das Landratsamt weiterzuleiten.

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

TOP 3.**Außenbereichslückenfüllungssatzung Pollmoos Nord Nr. 186; Einleitungsbeschluss**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung berichtete, dass im vergangenen Jahr in Pollmoos Süd eine Außenbereichslückenfüllungssatzung beschlossen wurde. Die Bürger im benachbarten nördlichen Ortsteil beantragen für ihren Bereich ebenfalls eine Satzung gemäß § 35 BauGB. Dadurch werden ihnen spätere An-, Um- oder Neubauten rechtlich ermöglicht.

Der Ortsteil, im Südosten von Ebersberg gelegen, ist Teil des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Aus diesem Grund sind hier lediglich privilegierte Vorhaben zulässig. Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Voraussetzungen liegen in Pollmoos Nord vor. Der Geltungsbereich dieser Satzung knüpft eng anliegend an die bestehende Bebauung an und schafft dadurch außerhalb der Siedlung kein neues Baurecht. Späteren Baugesuchen kann der Belang einer fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche nicht mehr entgegen gehalten werden. Allerdings sind die übrigen Belange, die sonstige Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB entgegenstehen nach wie vor Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Verwaltung schlug den Mitgliedern des Technischen Ausschusses vor, das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichslückenfüllungssatzung einzuleiten sowie den vorgestellten Entwurf zu billigen und den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des TA fassten jeweils einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Aufstellung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 186 im Ortsteil Pollmoos Nord.

TOP 4.

Bebauungsplan Am Mühlweg Nr. 181;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

b) erneuter Billigungs- Auslegungsbeschluss gem. § 4 a Abs. 3 BauGB TA 15.02.11

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung erläuterte zunächst den Ausgangspunkt des Verfahrens. Im Jahr 2009 reichte die Eigentümerin des Grundstücks an der Eberhardstraße Ecke Mühlweg einen Vorbescheidsantrag ein. Hier wurde die Errichtung von vier Baukörpern in dichter Bauweise vorgesehen. Daraufhin verweigerte der Stadtrat die Erteilung des Einvernehmens und beschloss einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 Mühlweg wurde im Mai 2011 vorgestellt und gebilligt. Der Entwurf sah im Westen die Festsetzung einer Grünfläche und im Osten die Ausweisung von 2 Bauräumen vor. Innerhalb der Grünfläche sollten Stellplätze angelegt werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes war es nicht möglich entlang der Eberhardstraße einen Bauraum im Bereich des bestehenden Wohngebäudes auszuweisen. Da auf die Errichtung einer Lärmschutzwand oder anderer Lärm mindernder Maßnahmen verzichtet wurde, war es auch nicht möglich einen weiteren Bauraum im Westen des Geltungsbereiches festzusetzen. Südlich des Mühlwegs wurde der Bestand durch einen Bauraum garantiert.

Die Offenlage des Bebauungsplan Nr. 181 „Mühlweg“ mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25. 05. bis 27. 06. 2011 durchgeführt. Folgende Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

[REDACTED]

Sachverhaltsdarstellung:

[REDACTED] ist Miteigentümerin der Fl. Nr. 329 und reichte für dieses Grundstück im Jahr 2009 einen Antrag auf Vorbescheid ein. Daraufhin beschloss der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Gegen die vorliegende Planung werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende Einwendungen erhoben:

Der Bebauungsplan „Am Mühlweg“ leidet unter schwerwiegenden Abwägungsfehlern. Aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg vom 15. 12. 2009 ergibt sich, dass der Stadt Ebersberg bewusst war, dass das betroffene Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist und dass die im Vorbescheid angefragten Gebäude sich gem. § 34 BauGB einfügen. Der aufgestellte Bebauungsplan mit Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen berücksichtigt das bestehende Baurecht nicht ausreichend.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen private und öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen werden. Hierbei ist der Erhalt bestehender Nutzungsrechte der Neuordnung des Plangebietes gegenüber zu stellen. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht in ausreichendem Maße das bestehende Baurecht aufgrund der Innenbereichslage von Fl. Nr. 329. Eine entsprechende Abwägung ist nicht erkennbar.

Die Veränderung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken muss durch hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Belange gerechtfertigt sein; der Wunsch nach öffentlichen Stellplätzen ist hierfür nicht ausreichend. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Stellplätze auf Fl. Nr. 329 errichtet werden sollen und nicht auf Fl. Nr. 362/4, welche durch die Lagernutzung bereits vorbelastet ist.

Der Bebauungsplan schließt für Fl. Nr. 329 das bauliche Nutzungsrecht vollumfänglich aus, während für das östliche Nachbargrundstück neue Wohnbebauung festgesetzt wird. Hiermit wird der Gleichheitsgrundsatz verletzt, da einzelne Grundeigner begünstigt bzw. belastet werden.

Das Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 329 soll nach dem Willen der Eigentümerin bestehen bleiben. Der Bebauungsplan sieht einen Abbruch dieses Gebäudes vor, ohne dass entsprechende, den Eigentumsschutz überwiegende städtebauliche oder sonstige öffentliche Interessen angeführt worden wären.

Die geplanten öffentlichen Stellplätze sollen offenkundig der Entlastung einer in der Nachbarschaft bestehenden Gaststätte dienen, die den Stellplatzbedarf nicht nachweisen kann. Es handelt sich daher um eine einseitige Bauleitplanung zu Lasten Dritter.

Folgendes wird beantragt:

1. Das Bebauungsverfahren soll in der vorliegenden Form eingestellt werden.
2. Bei einem Festhalten an der Bauleitplanung sind die Festsetzungen so zu treffen, dass sie mit dem von [REDACTED] eingereichten Vorbescheidsantrag übereinstimmen.
3. Insbesondere soll entsprechend dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB ein Bauraum und Festsetzungen zur Errichtung einer Wohn- und Mischbebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes vorgesehen werden.
4. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und von Stellplätzen soll unterbleiben und eine private Grünfläche nur in dem für Wohngrundstücke üblichen Umfang ausgewiesen werden.

Es wird empfohlen, gegen die Bauleitplanung mit gerichtlichen Mitteln vorzugehen.

Abwägungsvorschlag:

Es ist zutreffend, dass im Dezember 2009 sowohl die Innenbereichslage des Grundstückes Fl. Nr. 329 als auch das Einfügen der mit Vorbescheid beantragten Gebäude grundsätzlich festgestellt worden war. Intention der Stadt Ebersberg war in der Folge, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die Situierung zusätzlicher Gebäude auf der fraglichen Fläche zu regeln sowie die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die weitgehende Freihaltung der Talsohle des Ebrachtales umzusetzen. Weiterhin sollte der ungenehmigte Lagerplatz auf Fl. Nr. 362/4 durch die Möglichkeit der Wohnbebauung mit Gartennutzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sah sich die Stadt zudem in der Lage, dringend benötigte öffentliche Stellplätze für die umliegenden Freizeiteinrichtungen zu schaffen. Im Vordergrund stehen hierbei zusätzliche Parkmöglichkeiten für Badegäste des Klostersees, nachdem auch das Südufer verstärkt als Badestrand und Liegewiese genutzt und ausgebaut wurde. Die umliegenden Gaststätten spielen hierbei eine sehr untergeordnete Rolle und müssen die erforderlichen Stellplätze in eigener Verantwortung nachweisen.

Ein Hauptgrund für die Freihaltung der Fl. Nr. 329 von Bebauung war außerdem die Verkehrslärmbelastung aus der Eberhardstraße. Die Schalltechnische Untersuchung hat hierzu ergeben, dass Wohnbebauung in diesem Bereich durch eine ca. 6.50 m hohe Schallschutzeinrichtung in Form einer Schallschutzwand oder einer Riegelbebauung abgeschirmt werden müsste. Dies veranlasste den Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg, von einer Bebauung auf Fl. Nr. 329 Abstand zu nehmen und das Stadtbild nicht durch eine derartige Anlage zu belasten.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. v. 15. 02. 2011 beinhaltet die beschriebenen städtebaulichen Überlegungen, ohne im Einzelnen auf private Eigentumsverhältnisse einzugehen, was auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. In Vorbereitung der Abwägung zu den obigen Einsprüchen wurden zwischenzeitlich folgende Überlegungen angestellt:

Für das Bestandsgebäude Mühlweg Nr. 1 war nicht der Abbruch festgesetzt; dieses sollte lediglich langfristig nicht mehr ersetzt werden. Der Bestandsschutz braucht bei Überplanung nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt zu werden, um dem Eigentumsschutz Rechnung zu tragen. Geht man jedoch von einem dauerhaften Fortbestand dieses Gebäudes aus, so könnte dieses als Abschirmung gegen Verkehrslärmimmissionen nach Osten hin dienen und einen zusätzlichen Bauraum auf Fl. Nr. 329, nämlich zwischen Bestandsgebäude und geplantem Wohngebäude auf Fl. Nr. 362/4, ermöglichen. Dieses Gebäude könnte innerhalb der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Fläche errichtet werden.

Etwa erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm wären noch zu prüfen und erforderlichenfalls in den Festsetzungen zum Bebauungsplan nachzutragen. Durch diese Umplanung könnte dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen werden, indem das Bestandsgebäude unangetastet bleiben und im östlichen Teil der Fl. Nr. 329 mit einem zusätzlichen Bauraum die geplante Bebauung in ortsplanerisch gelungener Weise geringfügig verdichtet werden könnte.

Wenn das Bestandsgebäude nicht in die öffentliche Grünfläche einbezogen wird, ist die Stellplatzfläche zurückzunehmen, um einen angemessenen Umgriff zur Garten- bzw. Terrassennutzung im Süden des Gebäudes freizuhalten. Die öffentlichen Stellplätze sollten dann nur noch entlang des Mühlweges angeordnet werden.

Die verbleibende Grünfläche zwischen Mühlweg und dem Gebäude Mühlweg Nr. 1 würde weiterhin den Klostersee mit dem Grünzug entlang des Ebrachtales nach Osten hin verbinden. Die als städtebauliches Planungsziel angestrebten zusammenhängenden Grünstrukturen im Talraum mit wichtigen ökologischen Funktionen als Hochwasser- und Kaltluftabflussgebiet könnten in reduzierter Form aufrecht erhalten werden. Angesichts der Innenbereichslage könnten mit der geänderten Planung sowohl der private Belang des bestehenden Baurechtes als auch die öffentlichen Interessen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie des Erhaltes von Grünstrukturen im Stadtgebiet aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen gewahrt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt die Einwendungen der Miteigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 329, Gmkg. Ebersberg, zur Kenntnis und beschließt folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf:

- Das Bestandsgebäude Mühlweg 1 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, zuzüglich eines 6.0 m breiten Grundstücksstreifens auf der Südseite zur Garten- und Terrassennutzung.
- Die verbleibende öffentliche Grünfläche auf Fl. Nr. 329 wird mit einer Gehölzpflanzung zum genannten Gebäude hin abgegrenzt und 10 öffentliche Stellplätze entlang des Mühlweges dargestellt, wobei der westliche als Behindertenstellplatz ausgewiesen wird.
- Der Teilbereich der privaten Grünfläche auf Fl. Nr. 329 nördlich des Zuflusses zum Schauberger-Weiher wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und nicht mehr überplant.
- Der südliche Teil des bisher als private Grünfläche dargestellten Bereiches wird als Mischgebietsfläche mit einem Bauraum zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes ausgewiesen. Die Firstrichtung wird in Anpassung an die geplanten zwei Wohngebäude auf der östlich benachbarten Fl. Nr. 362/4 in Ost-/West-Richtung parallel zum Mühlweg festgesetzt. Die Wandhöhe soll mit max. 6.80 m um 1.00 m höher als bei den geplanten östlich gelegenen Wohngebäuden zulässig sein, was sich bei der tieferen Lage im Gelände anbietet. So kann durch die Möglichkeit eines Dachgeschoss-Ausbaues die Nutzung etwas erweitert und somit der Mischgebietsnutzung Rechnung getragen werden.

- Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird berichtigt und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst, was jedoch eine redaktionelle Änderung darstellt und die Planungen nicht beeinflusst.

Einwendungen und Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stell. v. 06. 06. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Bezüglich der Lage im Landschaftsschutzgebiet kommt der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besondere Bedeutung zu. Es wird gebeten sicherzustellen, dass das Ortsbild durch die geplante Wandhöhe nicht beeinträchtigt wird.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Abwägungsvorschlag:

Zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird weiter unten beraten und beschlossen. Damit kann der Anmerkung der ROB, wonach der Stellungnahme der UNB besondere Bedeutung zukommt, Genüge getan werden.

Zur geplanten Wandhöhe mit maximal 8.50 m für die dreigeschossigen Gebäude südlich des Mühlweges wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt, dass hier Wohn- und Gewerbegebäude in ähnlichen Dimensionen wie vorhanden weiterhin möglich und zulässig sein sollen. Der Baubestand weist bereits Wandhöhen in der festgesetzten Größenordnung auf und stellt, wie ebenfalls in der Begründung beschrieben, vor dem steil aufsteigenden Wiesenhang im Süden keine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar. Die bestehende sowie die künftige bauliche Situation im Bereich der gewerblichen Bebauung auf Fl. Nr. 326 wird hiermit ausreichend beschrieben und erfährt durch die vorliegende Planung keine gravierenden Änderungen oder Erweiterungen.

Die nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in Ziff. 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anmerkungen der ROB ergeben sich für die Planung keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme vom 20. 07. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird um Beachtung der folgenden Punkte gebeten:

Zu Festsetzung A 5.1:

Es wird empfohlen, keine Zelt- und Walmdächer zuzulassen, da in der Umgebung fast ausnahmslos Satteldächer vorhanden sind.

Abwägungsvorschlag:

Es ist zwar zutreffend, dass bis auf das Seehaus in der Hauptsache Satteldächer vorhanden sind, jedoch weist das Quartier um den Klostersee aufgrund unterschiedlichster Größe, Lage und Gestaltung der Bestandsgebäude keine einheitliche oder ruhige Dachlandschaft auf. Die zusätzlich geplanten zwei bis drei Wohngebäude werden sich mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² dem umgebenden Gebäudebestand unterordnen und liegen zudem nicht an exponierter Stelle, sodass kein zwingender Grund für den Ausschluss von Zelt- oder Walmdächern zu erkennen ist.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten und Zelt- und Walmdächer weiterhin zugelassen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Zu Festsetzung A 5.4:

Es wird gebeten, im Plan die Hauptfirstrichtung nachzutragen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand sollte entsprochen werden; die Hauptfirstrichtung wurde im Planentwurf versehentlich nicht eingezeichnet.

Beschlussvorschlag:

Im Planentwurf wird die Hauptfirstrichtung nachgetragen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Zu Festsetzung A 5.5

Ein schräg zur Außenwand verlaufender First würde zu ortsuntypischen und unschönen Gebäudeformen führen. Die Festsetzung sollte aus gestalterischen Gründen gestrichen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung A 5.5 besagt, dass Abweichungen von der Hauptfirstrichtung bis ca. 15° zulässig sein sollen. Dies bedeutet nicht, dass der First schräg zur Außenwand verläuft, sondern dass die gesamten Baukörper bis max. 15° abweichend zur Plandarstellung gedreht werden dürfen. Der First muss selbstverständlich mittig über dem Baukörper verlaufen.

Die Interpretation des LRA überrascht und könnte bzgl. der Baugestaltung ungeahnte Möglichkeiten eröffnen – ist aber so nicht beabsichtigt...

Zur Klarstellung könnte die Bezeichnung „Satteldächer“ in Ziff. A 5.1 noch in „Symmetrische Satteldächer“ erweitert werden.

Beschlussvorschlag:

Ziff. A 5.1 wird in „Symmetrische Satteldächer“ erweitert.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Zu Festsetzung A 7.2:

Es wird gebeten, die Straßenbegrenzungslinie im Plan nachzutragen und einen Farbgleich zwischen den Darstellungen in Plan und Festsetzungen vorzunehmen.. Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen muss aus Gründen der sicheren Abfahrbarkeit mind. 6.0 m breit sein.

Abwägungsvorschlag:

Die zeichnerischen Darstellungen werden in der nächsten Fassung korrigiert bzw. angeglichen. Die Fahrgasse wird künftig entfallen, da nur noch eine Reihe von Stellplätzen entlang des Mühlweges dargestellt werden wird – siehe hierzu Abwägung und Beschluss weiter oben zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Beschlussvorschlag:

Die Straßenbegrenzungslinie wird im Plan nachgetragen und die Darstellung insbesondere der öffentlichen Parkplatzflächen den Planzeichen angepasst.

Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzfachl. Stellungnahme vom 20. 07. 2011**Sachverhaltsdarstellung:**Verkehrslärm

Die Schalltechnische Untersuchung stellt ausschließlich auf eine Festsetzung als Mischgebiet ab. Die beabsichtigte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit zwei Wohnhäusern wurde nicht begutachtet. Zumindest nachts ist bei festgestellten 55 dB(A) eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen.

Es muss eine Nachbegutachtung erfolgen und die Ergebnisse sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Maßnahmen sollten sich an der Einhaltung von 45 dB(A) nachts orientieren, da bei stärkerem Verkehrslärm selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Auswirkungen des Verkehrslärm auf ein Allgemeines Wohngebiet auf Fl. Nr. 362/4 können aus der Isophonenkarte abgelesen werden. Es ist allerdings zutreffend, dass diese in der zusammenfassenden Beurteilung in der Schalltechnischen Untersuchung nicht explizit beschrieben sind. Die Immissionsbelastung an der Westfassade des geplanten Wohngebäudes liegt nachts bei 51 dB(A) und somit 6 dB(A) über dem Orientierungswert nach DIN 18005.

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Falle einer Planänderung, wie weiter oben abgewogen und beschlossen, im östlichen Teil der Fl. Nr. 329 ein weiteres Gebäude mit Mischgebietsnutzung vorgesehen wird, welches das WA nach Osten hin vom Verkehrslärm abschirmen würde. Es ist davon auszugehen, dass hiermit die Verkehrslärmbelastung auf Fl. Nr. 362/4, auch bei Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, unter den maßgeblichen Orientierungswert von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) reduziert werden kann.

Das zusätzlich darzustellende Gebäude auf Fl. Nr. 329 (östlich des Bestandsgebäudes) liegt in einem Bereich mit einer Verkehrslärmbelastung von nachts 51 bis 54 dB(A), was eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 1 bis 4 dB(A) bedeutet. Für die Westfassade dieses Gebäudes müssten im Bebauungsplan Festsetzungen zu Grundriss-orientierung getroffen werden.

Um diese Annahmen abzusichern, sollte die Schalltechnische Untersuchung auf der Basis der geänderten Planung überarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zur geänderten Planung weiter oben verwiesen. Die Schalltechnische Untersuchung wird auf der Basis dieses Entwurfes überarbeitet und die Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:Kfz-Werkstatt im Bebauungsplangebiet

In der Schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass für die Kfz-Werkstatt keine Auflagen zum Immissionsschutz existieren. Im Baugenehmigungsbescheid aus dem Jahr 1995 ist jedoch u. a. die Auflage enthalten, dass lärm-, staub- und abgaserzeugende Arbeiten nur innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Fenstern, Türen und Toren durchgeführt werden dürfen. Eine Ermittlung der Immissionsbelastung bei offenen Toren hätte nicht erfolgen müssen.

Bei geschlossenen Toren sind nach Isophonenkarte auch am geplanten Allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte zu befürchten.

Abwägungsvorschlag:

Der Bereich, in welchem das zusätzliche Gebäude auf Fl. Nr. 329 mit Mischgebietsnutzung geplant ist, weist lt. Isophonenkarte eine Immissionsbelastung durch Gewerbelärm bei geschlossenen Toren von 55 bis 60 dB(A) tagsüber auf. Der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) ist somit eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine weiteren Änderungen veranlasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Gewerbe außerhalb des Bebauungsplangebietes und Freibad Klostersee

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wurde in der Schalltechnischen Untersuchung ebenfalls nicht begutachtet. Nach den Darstellungen der Isophonenkarte dürften jedoch die zulässigen Richtwerte durch die Lärmimmissionen aus Metzgerei, Gaststätten Eberhardstraße 38 und 40, Freibad, Seehaus und Hotel Klostersee im WA nicht überschritten werden.

Der Vollständigkeit halber sollten die beiden Wohnhäuser bei der Beurteilung des Gewerbelärms mit aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

Wie bereits oben beschlossen, soll die Schalltechnische Untersuchung dem geänderten Planentwurf angepasst und die Wohngebäude mit beurteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Schalltechnische Untersuchung wird überarbeitet und das geplante WA neu beurteilt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Öffentlicher Parkplatz

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan sollen auf Fl. Nr. 329 „öffentliche Stellplätze der Stadt Ebersberg zur Nutzung durch die Besucher des Klostersees sowie der benachbarten Gaststätten vorgesehen werden“.

Eine Begutachtung des Parkplatzes ist in der Schalltechnischen Untersuchung nachzuholen. Hierbei sind außer den geplanten Immissionsorten im Bebauungsplangebiet auch die vorhandenen Immissionsorte im Anwesen Mühlweg 2, Eberhardstraße 42b und bei einer sukzessiven Nutzungsaufnahme auch noch das Bestandsgebäude Mühlweg 1 mit einzu beziehen.

Bei Einstufung des Parkplatzes als öffentliche Verkehrsfläche ist der Schutzanspruch wesentlich geringer als z. B. bei einem Gaststättenparkplatz, d. h. die IRW zur Nachtzeit liegen um 9 dB(A) höher.

Eine Beurteilung könnte zweigleisig erfolgen, und zwar als Anlagenparkplatz und als öffentlicher Parkplatz, um so eine Option auf eine Nutzungsbeschränkung offen zu halten.

Dies wäre angezeigt, wenn sich eine Überschreitung der IRW zur Nachtzeit ergibt, die nicht durch Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgefangen werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Die Einstufung als öffentlicher Parkplatz sollte beibehalten werden und entspricht auch den tatsächlichen Erfordernissen, da keine eindeutige Zuordnung z. B. zu einer Gaststätte oder zum Freibad am Klostersee möglich bzw. gewünscht ist.

In einem Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2011 wurde der geplante öffentliche Parkplatz mit 19 Stellplätzen beurteilt. Es wurde die Frequentierung eines öffentlichen, gebührenpflichtigen Parkplatzes zu Grunde gelegt und zumindest im südlich gelegenen Mischgebiet keine IRW-Überschreitung festgestellt. Daraus resultiert Ziff A 11.3 des Bebauungsplanes, wonach die Immissionen aus dem öffentlichen Parkplatz keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz erfordern.

Wie weiter oben abgewogen und beschlossen, wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze von 19 auf 11 reduziert und das Bestandsgebäude Mühlweg 1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und somit nicht mehr überplant. Die Emissionen aus dem Parkplatz sind daher neben den geplanten Immissionsorten auch an den Gebäuden Mühlweg 1 und Mühlweg 2 und 2a zu beurteilen. Das Gebäude Eberhardstraße 42b dürfte aufgrund des Bestandes Mühlweg 1 sowie durch die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze nicht mehr betroffen sein.

Die Problematik einer Nutzungsbeschränkung bei Anlagenparkplätzen wird angesichts der Reduzierung der Stellplatzanzahl von 19 auf 10 nicht mehr stellen. Dies soll bei Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung mit geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Die Schalltechnische Untersuchung wird anhand der veränderten Planung überarbeitet.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Anmerkungen zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zu 11.1 Abs. 3: Die Bauschalldämmmaße der DIN 4109 gelten für jede Gebäudeseite, die Anforderungen sind je nach einwirkendem Lärm unterschiedlich hoch. Da die Ergebnisse der Nachbegutachtung hier eingearbeitet werden müssen, können auch die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit von der Gebäudeseite ergänzt werden.

Festsetzungen 11.2 und 11.3 haben keinen Festsetzungscharakter und sind in der Begründung enthalten. Die Begründung ist den Ergebnissen der Nachbegutachtung anzupassen.

Abwägungsvorschlag:

Ziff. A 11.1 sollte anhand der schalltechnischen Nachbegutachtung bzw. der geänderten Planung überarbeitet werden.

Die Ziffern A 11.2 und 11.3 sollten unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ als Unterpunkt zu Ziff. B 16 eingeordnet werden.

Beschlussvorschlag:

Ziff. A 11.1 wird anhand der schalltechnischen Nachbegutachtung bzw. der geänderten Planung überarbeitet.

Die Ziffern A 11.2 und 11.3 werden unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ als Unterpunkt zu Ziff. B 16 eingeordnet.

Landratsamt Ebersberg, Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 20. 07. 2011

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Planung aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

Sachverhaltsdarstellung zu 1:

Der Bebauungsplan liegt in weiten Bereichen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ebersberger Weiherkette“. Gem. § 3 der Schutzgebietsverordnung sind alle Veränderungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Die weitere Verbauung des Südufers des „Anderlmühlweihers“ steht im Widerspruch zum Schutzzweck § 2 der LSG-VO. Durch die Verbauung ist eine Verkammerung des Gewässers mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Belange zu konstatieren.

Für die in Aussicht gestellte Befreiung ist eine entsprechende Begründung zu liefern im Hinblick darauf, wie Beeinträchtigungen des sensiblen Uferbereiches mit seinen Verlandungszonen vermieden werden können.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutz der Weiherkette legt als Schutzzweck fest, dass die typischen Lebensraumelemente des Bachtals und seiner Nebentäler zu sichern sind, die eiszeitlich bedingten Reliefformen zu schützen und die Eigenart und Schönheit des Naherholungsraumes zu bewahren sind. Darüber hinaus sind alle Veränderungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die angeführten Ziele der Schutzgebietsverordnung werden durch die geplante Bebauung auf Fl. Nr. 362/4 in keiner Weise beeinträchtigt, da weder Gewässer noch Geländerelevs betroffen sind. Von einem Naturerlebniswert des betroffenen Grundstückes aufgrund spezieller Flora und Fauna sowie reizvoller Landschaftsformen kann ebenfalls nicht gesprochen werden. Durch die vorliegende Planung wird das Ortsbild im Vergleich zum derzeitigen Zustand als rechtswidrig betriebener Lagerplatz deutlich verbessert, ohne sich nachteilig auf Naturhaushalt und Landschaftspflege auszuwirken. Dies bestätigt u. a. die Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Gutachterbüros Dr. Blasy – Dr. Overland vom November 2011 (siehe hierzu auch nachfolgende Abwägung zu Pkt. 2 und 3).

Die Ufer des Schauburger-Weiher sind durch senkrechte Holzpfähle verbaut, die 30 cm über die Wasseroberfläche hinausragen und im Fischteich befindet sich ein Enten-Unterstand. Im Uferbereich stehen einreihig jüngere Fichten und eine Lärche, ebenso ein Gartenhaus mit Holzbank. Der Gewässerrand ist somit bereits verbaut und wird als Aufenthaltsort genutzt.

Auch in der Stellungnahme des WWA Rosenheim, die weiter unten behandelt wird, wird festgestellt, dass im Bereich der Fl. Nrn. 332, 329 und 362/4 die Ufer von Ebrach und Mühlbach größtenteils hart verbaut und die Randbereiche, insbesondere im Bereich des Lagerplatzes, aufgefüllt wurden, was die ökologische Wertigkeit bereits stark einschränkt.

Die städtebauliche Begründung zur Umgestaltung des Grundstückes Fl. Nr. 362/4 zielt darauf ab, den seit ca. 15 Jahren von Landratsamt und Stadt Ebersberg geduldeten ungenehmigten Lagerplatz einer geordneten Entwicklung zuzuführen, nachdem in jahrelangen Verhandlungen keine Beseitigung erreicht werden konnte. Die lockere Bebauung mit zwei zusätzlichen Wohnhäusern und einem gemischt genutzten Gebäude soll die bauliche Entwicklung im Randbereich des Schutzgebietes unter Beachtung der grundsätzlichen Vorgaben des Schutzzwecks der LSV, soweit betroffen, abschließen. Diese Annahme der UNB im Schreiben vom 21. 01. 2011 kann nur bestätigt werden, was auch aus Ziff. 5.4 der Begründung hervorgeht. Hier wurden die beiden Wohngebäude mit max. 120 m² Grundfläche als eine Ergänzung der östlich benachbarten Einzelhausbebauung beschrieben, die sich unauffällig in die umgebende Topografie und Begrünung einfügt und aufgrund des aufgefüllten Untergrundes keine wesentliche Beeinträchtigung der ökofunktionalen Leistungsfähigkeit des Gebietes darstellt.

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird zudem festgestellt, dass die geplanten Bau- räume nördlich des Mühlweges zu keiner Inanspruchnahme von Flächen mit einer potenziellen Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Amphibien, heimischen Brutvogelarten oder anderen Tierartengruppen und Pflanzen führen.

Weitere Punkte zur Begründung der Voraussetzungen für eine Befreiungslage folgen zu Pkt. 2 und 3.

Sachverhaltsdarstellung zu 2:

Der Anderlmühlweiher ist als Gewässerlebensraum Rückzugsgebiet für viele Tierarten, insbesondere Amphibien und in der Amphibienkartierung des Landkreises als Laichgewässer erfasst. Mit der baulichen Versiegelung des Südufers werden die Wanderbeziehungen der Amphibien beeinträchtigt und die Funktionsfähigkeit des Gewässerlebensraumes gestört.

Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verstöße i. S. von § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Anmerkung: Der Anderlmühlweiher wird im Bebauungsplan als Schauburger-Weiher bezeichnet. Es handelt sich um das Gewässer im Bereich der Fl. Nr. 359 und 360, Gmkg. Ebersberg.

In einer im November 2011 durchgeführten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde untersucht, inwieweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes tatsächliche Vorkommen streng oder gemeinschaftsrechtlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vorhanden bzw. potenzielle Vorkommen solcher Arten zu erwarten sind. Ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten wurde nicht festgestellt, weshalb sich die Betrachtung nur auf die relevanten Tiergruppen auf Grundlage der potenziellen Habitatsignung bezieht.

Untersucht wurden insbesondere Vorkommen verschiedener Fledermausarten im Gehölzbestand, von Amphibienarten und des Grasfrosches im Uferbereich sowie im Fischteich, geschützter Vogelarten gem. § 7 Abs. 13 BNatSchG sowie Höhlenbrütern, Wasservögeln und Greif- und Eulenvögeln. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass insgesamt nachhaltige funktionale Veränderungen der Raumnutzungsmöglichkeiten der genannten heimischen Brut- und Gastvogelarten bzw. die Betroffenheit ihrer Populationen durch die Planung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Das Gewässer ist in seiner Funktion als Fischteich für Amphibien nur von geringer Relevanz. Vernetzungsachsen von untergeordneter Bedeutung sind möglicherweise in Ost-/ West-Richtung vorhanden, werden jedoch durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Die Beeinträchtigung der ökologischen Belange ist somit nicht relevant für den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der LVO.

Demgemäß sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG – auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Schutz angrenzender Gehölze und Baumbestände, zeitliche Begrenzung bei der Räumung und Einrichtung des Baufeldes) – nicht gegeben.

Sachverhaltsdarstellung zu 3:

Die Bebauung hätte erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand zur Folge. Für den genauen Lageeintrag ist ein qualifizierter Baumbestandsplan erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird ausgesagt, dass weder als Brutplätze relevante Höhlenbäume noch wertbestimmender Altbaumbestand vorhanden oder betroffen sind. Gleichzeitig werden allerdings Schutzmaßnahmen für an Bau- oder Verkehrsflächen angrenzende Gehölze und Baumbestände als verpflichtend festgelegt.

Die Untersuchung der Verbotstatbestände, wie oben beschrieben, erfolgte unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung wie dem Schutz der angrenzenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sowie der zeitlichen Begrenzung bei der Räumung und Einrichtung des Baufeldes. Die letztere Maßnahme dient der Minderung von Auswirkungen auf Brutvögel und andere Tierarten. Es sollen Rodungsarbeiten zwischen 1. 10. und 28./29. 02. durchgeführt und die Räumung des Baufeldes zwischen 01. 08. und 28./29. 02. durchgeführt werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen, die möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienen, außerhalb der Schonzeiten entfernt werden.

Zur Schonung des Gehölzbestandes könnten die Bauräume auf Fl. Nr. 362/4 um einen Meter von Norden her eingekürzt und damit von den Bäumen abgerückt werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan sollte um einen separaten Punkt erweitert werden, in welchem die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführt und erläutert werden.

Beschlussvorschlag zu 1, 2 und 3:

Grundsätzlich wird an der Planung festgehalten. Die Bauräume auf Fl. Nr. 362/4 werden um einen Meter von Norden her eingekürzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Gutachterbüros Dr. Blasy – Dr. Overland vom November 2011 erläutert und die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungen verbindlich festgelegt.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 27. 06. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

Das Plangebiet wird von der Ebrach (Gew III) und dem ehem. Mühlbach durchflossen. Es liegt in der bodenfeuchten bis nassen Niederung der Ebersberger Weiherkette und lt. Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ in einem wassersensiblen Bereich. Die Ebrach wird über zwei Rohrleitungen und in einem offenen, naturfernen Graben nach Osten weitergeleitet. Das Wasserkraftwerk auf Fl. Nr. 329/0 ist nicht mehr in Betrieb. Das Bachbett der Ebrach und des Mühlbaches ist größtenteils hart verbaut und das nördliche Ebrachufer im Bereich des Lagerplatzes aufgefüllt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dem Vorhaben unter Einhaltung folgender Vorgaben zugestimmt werden:

- Die Informationen bzgl. des faktischen Überschwemmungsgebietes vom Juni 2010 ist zu beachten.
- Die im Norden des Plangebietes verlaufende Ebrach entspricht nicht den Anforderungen an ein naturnahes Gewässer. Eine Renaturierung und ökologische Aufwertung ist unbedingt anzustreben und die entsprechenden Flächen für ein naturnahes Bachbett und Uferstreifen mit standortgerechter Bepflanzung aufzuzeigen.
- Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweise zur Wasserwirtschaft werden vom WWA mitgetragen und sind zu beachten.
- Für das Wasserkraftwerk, das nicht mehr in Betrieb ist, ist ein wasserrechtliches Auflassungsverfahren zu prüfen.
- Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens für den Bereich der Fl. Nr. 362/4 empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Bei den Informationen von Juni 2010 handelt es sich um eine Anfrage des Planungsbüros an das WWA, ob im Bereich der überplanten Grundstücke mit Vorgaben im Sinne eines faktischen Überschwemmungsgebietes zu rechnen sei. Das WWA verwies daraufhin auf die Darstellungen des „Informationssystems Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“. Danach sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können durch über die Ufer tretende Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes wie z. B. Nutzungsbeschränkungen und Verbote.

Das Plangebiet liegt somit weder in einem festgesetzten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet und ist nicht von einer Überplanung ausgeschlossen. Entsprechende Hinweise zur Wasserwirtschaft bzw. zur Erstellung eines Baugrundgutachtens sind im Bebauungsplan enthalten und werden vom WWA ausdrücklich mitgetragen.

Das Bachbett der Ebrach liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Renaturierung müsste in einem separaten Verfahren geplant und durchgeführt werden und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Bauräume wurde so angeordnet, dass der Bachlauf mit seinen unmittelbaren Uferbereichen nicht berührt wird

Die Auflassung des Wasserkraftwerkes auf Fl. Nr. 329 ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Empfehlung eines Baugrundgutachtens ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Ziff. B 8.4 bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich aus den Ausführungen des WWA keine Änderungen oder Ergänzungen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 27. 06. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

I. Flächen für die Feuerwehr

Die Feuerwehr geht davon aus, dass

a) auf den öffentlichen Verkehrsflächen die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt sind.

b) ein Wenden am östlichen Ende des Mühlweges unter Beachtung der Maßgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr möglich ist.

II. Löschwasserbedarf

Es wird angenommen, dass die einschlägigen Arbeitsblätter des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches) beachtet sind. Die maximalen Abstände von Hydranten dürfen 150 m nicht überschreiten. Der Abstand von Löschwasserentnahmestelle und dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante darf max. 75 m betragen. Die erforderliche Löschwassermenge muss mind. 800 l/min (48 m³/h) betragen.

Abwägungsvorschlag:

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Stadt Ebersberg zur Wasserversorgung.

Beschlussvorschlag:

Ein Hinweis zum Brandschutz ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Deutsche Telekom, Landshut, Stellungnahme vom 08. 06. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können und die Leitungen nicht beschädigt werden.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, Ausgabe 1989, zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Die Dienstbarkeiten sind vom künftigen Eigentümer des Kindergartengeländes zu erbringen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 20. 06. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG.

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2.5 m zu Trassenachse gepflanzt werden, andernfalls ist im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0.5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Koordinierung der Spartenverlegung ist Gegenstand der Erschließungsplanung. Ein entsprechender Hinweis auf vorhandene Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf vorhandene Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG angefügt.

Kabel Deutschland München, Stellungnahme vom 09. 06. 2011

Sachverhaltsdarstellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Umverlegungen sind mind. drei Monate vor Baubeginn zu beauftragen. Angebote zur weiteren Erschließung können unter Mitfinanzierung des Auftraggebers bei Kabel Deutschland mit Abgabe eines Erschließungsplanes angefordert werden.

Abwägungsvorschlag:

Eine eventuelle Erweiterung des Leitungsnetzes von Kabel Deutschland wird im Zusammenhang mit der Spartenverlegung bei Realisierung der geplanten Bauvorhaben geprüft.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stadt Ebersberg, Tiefbauamt Ch. Pfeifer, Stellungnahme vom 01. 06. 2011**Sachverhaltsdarstellung:**Kanalisation

Durch die Fl. Nr. 362/4 verläuft ein öffentlicher Hauptsammler der städtischen Entwässerungsanlage. Aus Sicht der Tiefbauabteilung ist die geplante Bebauung so nicht durchführbar, da ein Mindestabstand zum Kanal von ca. 2.00 – 3.00 m einzuhalten ist. In diesem Zusammenhang ist auch abzuklären, ob für den städtischen Kanal Dienstbarkeiten vorliegen. Eine Verlegung des Kanals dieser Dimension geht in die Zehntausende.

Der Hinweis auf die Entwässerungssatzung bzgl. der Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern ist richtig, jedoch die Aussage, dass nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten sei, ist unzutreffend. Vielmehr muss der Anschlussnehmer das Niederschlagswasser versickern, verdunsten oder zurückhalten, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die evtl. notwendige Einleitung von Restwassermengen muss mit dem Stadtbauamt abgestimmt werden, um eine Überlastung des öffentlichen Kanals auszuschließen.

Abwägungsvorschlag:

Wie zur Stellungnahme beschlossen, werden die Bauräume auf Fl. Nr. 362/4 nach Südosten hin um 2.0 m verkürzt. Damit ist auch ein ausreichender Abstand zum vorhandenen Kanal gegeben. Die Klärung bzgl. der Dienstbarkeiten ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und müsste von der Verwaltung der Stadt Ebersberg separat geklärt werden.

Zur Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausgesagt, dass dieses auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und mittels geeigneter Einrichtungen zu versickern ist. Lediglich nicht versickerbares Oberflächenwasser ist gemäß der Satzung der Stadt Ebersberg in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Insofern sind die von Tiefbauamt monierten Aussagen bzgl. der erforderlichen Anlagen für die Entsorgung von Oberflächenwasser bereits enthalten. Ergänzend könnte noch auf die erforderliche Abstimmung bei der Einleitung von Restwassermengen in den öffentlichen Kanal mit dem Stadtbauamt hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bauräume auf Fl. Nr. 362/4 werden nach Südosten hin um 2.0 m verkürzt und halten somit den erforderlichen Abstand zum vorhandenen Kanal ein. Weitere Planänderungen sind nicht veranlasst.

In Ziff. B 8.3 des Bebauungsplanes wird ergänzt, dass die Einleitung von Restwassermengen in den öffentlichen Kanal mit dem Stadtbauamt abzustimmen ist.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:Wasserversorgung und Löschwasserbedarf

Die Wasserversorgung sowie der Löschwasserbedarf können sichergestellt werden. Die lt. Wasserabgabesatzung vorzulegenden Planunterlagen sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Bauabteilung abzustimmen und 3fach zur Genehmigung vorzulegen.

Straßenbau

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Bauvorhaben ist mit den vorgesehenen Ausbauten am Mühlweg sichergestellt. Evtl. wäre die Verlängerung der Straßenverbreiterung bis zur Garage des östlichsten Bauraumes angebracht.

Abwägungsvorschlag:

Bzgl. der Be- und Entwässerungspläne wird im Bebauungsplan auf die Satzungen der Stadt Ebersberg verwiesen. Hierin ist auch die Vorlage der entsprechenden Planunterlagen geregelt. Weitere Festlegungen im Bebauungsplan scheinen nicht erforderlich.

Die Garagenausfahrt beim östlichsten Bauraum erfolgt zwar auf den an dieser Stelle nur ca. 3.50 m breiten Mühlweg, ist jedoch aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht als gefahrenträchtig einzuschätzen. Die geplante Straßenaufweitung des Mühlweges müsste um weitere 20 – 25 m verlängert werden, um die fragliche Garagenzufahrt mit einzubeziehen. Dieser Aufwand erscheint als zu hoch und auch nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Behindertenbeauftragte der Stadt Ebersberg, Stellungnahme vom 10. 06. 2011**Sachverhaltsdarstellung:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Es wird darum gebeten zu prüfen, ob von den öffentlichen Parkplätzen einer als Behindertenparkplatz gestaltet und ausgewiesen werden kann. Die vorhandenen Parkplätze in der Umgebung sind aufgrund der Geländestruktur nicht unbedingt geeignet, mit einem weiteren Behindertenparkplatz könnte dieses Problem gelöst werden. Bei Änderungen der Erschliessung sollte auf einen barrierefreien Ausbau hingewirkt werden.

Abwägungsvorschlag:

Um der Anregung der Behindertenbeauftragten entgegen zu kommen, könnten die westlichen zwei Stellplätze als ein Behinderten-Stellplatz gestaltet und ausgewiesen werden.

Damit würde sich die Anzahl der Stellplätze insgesamt von 11 auf 10 reduzieren.

Die Stellplätze sollten insgesamt ohne Erhöhung von der Straßenfläche her anzufahren sein.

Beschlussvorschlag:

Die westlichen zwei Stellplätze werden als ein Behinderten-Stellplatz ausgewiesen.

Keine Einwände wurden vorgebracht von:

Stadt Ebersberg, KiJuFa, 25. 05. 2011

Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, 03. 06. 2011

Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei, 31. 05. 2011

Die Feuerwehren der Stadt Ebersberg, 31. 05. 2011

Energie Südbayern, Traunreut, 03. 06. 2011

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 24. 06. 2011

Staatliches Bauamt Rosenheim, 09. 06. 2011

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, 07. 06. 2011

Die Verwaltung erläuterte, dass aufgrund der Stellungnahmen die Planung überarbeitet wurde. Der Geltungsbereich wurde im Norden zurückgenommen, so dass der bestehende Baukörper an der Eberhardstraße nicht mehr vom bebauungsplan erfasst wird. Damit kann dieses Gebäude als Bestand angenommen werden und auf der lärm abgewandten Seite kann ein zusätzlicher Bauraum ausgewiesen werden. Südlich des Mühlwegs wird eine Grünfläche festgesetzt mit Parkplätzen entlang der bestehenden Straße. Die beiden Bauräume im Osten werden etwas verkleinert, um einen ausreichenden Abstand zum Kanal einzuhalten. Insgesamt entspricht die Planung den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und kann als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Auf Nachfrage aus der Mitte des Ausschusses informierte die Verwaltung, dass ein wasserdurchlässiger Untergrund für den Bau der Parkplätze verwendet werden kann. Ebenfalls aus der Mitte des Ausschusses wurde vorgeschlagen, dass der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes entsprochen werde und der nördliche Bereich der Ebrach naturnah gestaltet werde. Hierdurch müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden ausgedehnt werden.

Die Verwaltung informierte, dass diese Maßnahme unabhängig vom Bebauungsplan mit Hilfe der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden kann. Allerdings ist mit den Eigentümern zu reden und ihr Einverständnis einzuholen. Bürgermeister Brilmayer sagte zu, den Antrag zu prüfen und den Technischen Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zu informieren.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst

TOP 5.

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;

- Umstufung von Gemeindeverbindungsstraßen zu Ortsstraßen

- Aufhebung einer Widmungsbeschränkung in der Eichthalstraße

öffentlich

Sachverhalt:

Anlässlich einer Überarbeitung des Bestandsverzeichnisses für Gemeindestraßen wurde festgestellt, dass sich die Verkehrsbedeutung der nachstehenden Gemeindeverbindungsstraßen so geändert hat, dass sie nun als Ortsstraßen zu bewerten sind.

Die Straßen haben Erschließungsfunktion und dienen nicht mehr überwiegend der Verbindung von Gemeinden oder Gemeindeteilen.

Abtkofener Straße Nr. 46

Die Abtkofener Straße (Nr. 46) beginnt an der Münchener Straße (ehem B304) und endet an der Südseite der Ortschaft Abtkofen. Sie ist nunmehr nahezu durchgängig beidseitig bebaut und hat überwiegend Erschließungsfunktion.

Zur Gass 52

Die Gemeindeverbindungsstraße von der Münchener Straße (ehem. B304) nach Eggelsee hat ab der Abzweigung von der Münchener Straße auf eine Länge von 0,172 km bis zur Einmündung der Elsa-Plach-Straße nunmehr überwiegend Erschließungsfunktion.

Anzinger- und Sportparkstraße Nr. 55

Bei der im Bestandsverzeichnis für Gemeindeverbindungsstraßen als „Anzinger Straße“ benannten Straße handelt es sich um die jetzige Sportparkstraße ab der Abzweigung von der St 2080 und um den westlichen Teil der Anzinger Straße bis zur Gemeindegrenze im Forst.

Ab dem Beginn an der Abzweigung von der St 2080 (Schwabener Straße) bis zum öffentlichen Feld- und Waldweg FINr. 1344 Gmkg. Ebersberg an der Südwestecke des Grundstückes FINr. 1356/1 Gmkg Ebersberg hat die Straße zwischenzeitlich Erschließungsfunktion und ist daher als Ortsstraße einzustufen. Die restliche Strecke von 0,770 km bis zur Gemeindegrenze ist unverändert Gemeindeverbindungsstraße.

Pfarrer-Grabmeier-Allee Nr. 39

Diese Straße hat ab der Abzweigung von der Rosenheimer Straße (ehemalige St 2080) bei der Eisenbahnunterführung bis zum Ende der Bebauung bei FINr. 597/19 Gmkg. Ebersberg auf eine Länge von 0,332 km überwiegend Erschließungsfunktion.

Abt-Häfele-Straße Nr. 25

Die Abt-Häfele-Straße ist bisher ab der Abzweigung der Straße zur Kleinmühle in Richtung Osten als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet. Zwischenzeitlich hat sich die Bebauung auf eine Länge von 180 m bis zur Ostgrenze des Grundstück FINr. 547/1, Abt-Häfele-Str. 54, so verdichtet, dass die Erschließungsfunktion überwiegt.

Langwied Nr. 138

Die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 138 in Langwied zwischen der B304 und der Gemarkungsgrenze Ebersberg/Oberndorf hat nunmehr überwiegend Erschließungsfunktion.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Abstufung der von der Verwaltung vorgetragene(n) Abschnitte der Gemeindeverbindungsstraßen zu Ortsstraßen.

Auf der als Ortsstraße eingestuften Eichthalstraße lastet eine Widmungsbeschränkung „gesperrt für Fahrzeuge über 5,5 t“. Diese Beschränkung ist nicht mehr notwendig, da der derzeitige Ausbauzustand Schwerlastverkehr ermöglicht und dieser dort auch tatsächlich stattfindet. Die Widmungsbeschränkung sollte deshalb aufgehoben werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die auf der Eichthalstraße lastende Widmungsbeschränkung „gesperrt für Fahrzeuge über 5,5 t“ aufzuheben.

TOP 6.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Aus der Mitte des Ausschusses wurde angeregt, die Fläche östlich des Neubaugebietes Doktorbankerl zukünftig im Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbaufläche darzustellen. Begründet wurde diese Überlegung mit dem Ergebnis des vorliegenden Plangutachtens. Bürgermeister Brilmayer informierte, dass solche Überlegungen im Zuge des Öffentlichkeitsverfahrens eingebracht werden können und der Stadtrat sich mit diesen Vorschlägen auseinander setzen muss.

TOP 7.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Hierzu gab es keine Wortmeldungen

TOP 8.

Bekanntgaben:

Bebauungsplan Nr. 170 - Parkdeck Kreisklinik ist seit 06.12.11 rechtswirksam

TOP 9.

Weiterleitung nach Geschäftsordnung

██████████
Tektur zum Bauantrag 49/10 zum Bau eines Mehrfamilienhauses - Änderung der Wohnungen B01 und B02, auf dem Grundstück FINr. 3035, Gmkg. Ebersberg am Erich-Zmarsly-Platz 5

██████████
Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 865/1, Gmkg. Ebersberg in der Haggenmillerstr. 10

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:40 Uhr

Stadt Ebersberg, den 19.01.2012

Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer/in

TOP 1 und 2 Fischer

TOP 3 bis 7 Bumann