

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Ferienausschusses**  
**vom Dienstag, 20. August 2013**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
 Schriftführer: Herr Ipsen

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Abinger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Brilmayer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Heilbrunner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Luther	Mitglied	<b>X</b>		
SR Mühlfenzl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Platzer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schmidberger	Mitglied	<b>X</b>		
Riedl	Mitglied	<b>X</b>		vertritt SR Bachmeier
SR Bachmeier	Mitglied		<b>X</b>	vertreten durch 3. Bgm Riedl

Berater:

Herr Bumann	Berater	<b>X</b>		
Herr Feirer-Kornprobst	Berater	<b>X</b>		bis TOP 8
Herr Ipsen	Berater	<b>X</b>		
Frau Pflieger	Berater	<b>X</b>		bis TOP 22

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ferienausschusses fest. Bürgermeister Brilmayer gratuliert den Stadträtinnen Dr. Luther und Platzer nachträglich zum Geburtstag.

**TOP 1.**

**Kindertagesbetreuung; Erhöhung der kommunalen Förderung für die Kindertagespflege**  
 öffentlich

**Sachverhalt:**

In Zusammenhang mit dem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz kommt der Kinderbetreuung durch Tagesmütter verstärkte Bedeutung zu.

Um deswegen den Ausbau der Tagespflege zu unterstützen, soll der Stundensatz für Tagesmütter von bisher 2,88 €/Std auf 5,30 €/Std angehoben werden.

Die hierzu erforderlichen, zusätzlichen Finanzmittel sollen von Gemeinden und Landkreis gemeinsam aufgebracht werden.

Der die Höhe der kommunalen Zuschüsse mitbestimmende Gewichtungsfaktor für die Tagespflege ist im BayKiBiG mit 1,3 festgelegt.

Das für die Tagespflege zuständige Kreisjugendamt beantragt nun zur Finanzierung der Zusatzkosten die freiwillige Angleichung und damit Erhöhung des Gewichtungsfaktors an den Faktor für Krippenkinder auf 2,0.

Vom hierdurch entstehenden Mehraufwand von ca. 135.000 € für die Tagespflege im gesamten Bereich würde der Landkreis ca. 82.000 € übernehmen; ca. 53.000 € müssten die einzelnen Kommunen je nach tatsächlich erfolgter Betreuung von Kindern aus ihrem Gemeindegebiet gemeinsam aufbringen.

Der dabei für Ebersberg errechnete Zusatzbetrag von 5.203 € basiert auf den aktuellen Kinderzahlen und kann sich mit wachsenden Betreuungszahlen entsprechend erhöhen. Durchschnittlich müsste mit ca. 650 € zusätzlichem, freiwilligen Zuschuss pro Kind und Jahr gerechnet werden.

Seitens des Landratsamtes wurde inzwischen darüber informiert, dass in der derzeit in Arbeit befindlichen Neufassung der Ausführungsverordnung zum BayKiBiG die Anhebung des Gewichtungsfaktors für die Tagespflege auf 2,0 geplant ist.

Damit würde die Zustimmung zur sofortigen Erhöhung des Faktors lediglich einen zeitlichen Vorgriff auf eine gesetzliche Regelung bedeuten.

Die Tagespflege stellt als gleichwertiges Angebot einen wichtigen Bestandteil im Rahmen des bestehenden Rechtsanspruchs insbesondere auf Krippenplätze dar.

Sie hat jedoch auch eine Bedeutung im Rahmen des gesetzlich verankerten Wunsch- und Wahlrechts der Eltern. Tagespflegeplätze werden aus verschiedensten persönlichen Gründen und nicht nur als Ersatz für Plätze in Betreuungseinrichtungen gebucht. Wichtig sind sie u. A. auch zur Abdeckung der sogenannten Randzeiten (vor bzw. nach den Öffnungszeiten der Betreuungseinrichtungen).

Ein in Qualität und Quantität angemessenes Angebot an Tagespflegeplätzen als Ergänzung zu den Betreuungseinrichtungen ist deshalb anzustreben.

Die Zustimmung zur freiwilligen Erhöhung des Gewichtungsfaktors für die gesetzlichen, gemeindlichen Zuschüsse im Bereich der Tagespflege von 1,3 auf 2,0 könnte mit der Anregung verbunden werden, diese Erhöhung ausschließlich für die Tagespflege-Betreuung der unter 3-jährigen Kinder vorzunehmen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Platzer bittet darum, die Ausbauplanung von Krippenplätzen trotz der erhöhten Unterstützung der Tagespflege weiter zu betreiben.

#### **Beschluss:**

**Der Ferienausschuss stimmt einer freiwilligen Erhöhung des Gewichtungsfaktors für die gesetzlichen, gemeindlichen Zuschüsse im Bereich der Tagespflege von 1,3 auf 2,0 zu. Die Zustimmung wird mit der Anregung verbunden, diese Erhöhung ausschließlich für die Tagespflege-Betreuung der unter 3-jährigen Kinder vorzunehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 2.**

#### **Stadtkapelle Ebersberg; Antrag auf Bezuschussung der Jugendausbildung**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Brilmayer trägt vor, dass die Stadtkapelle Ebersberg zum langfristigen Erhalt ihrer Spielfähigkeit beabsichtigt, eine Jugendbläsergruppe zu gründen.

Die Betreuung der Jugendlichen soll in Abstimmung mit der Musikschule durch einen professionellen Musikpädagogen erfolgen.

Die entstehenden Kosten für die musikalische Ausbildung der Jugendlichen sowie das Lehrmaterial kann die Stadtkapelle nicht aus eigenen Mitteln finanzieren.

Sie beantragt daher einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 2.500 € für die musikalische Jugendarbeit.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss bewilligt der Stadtkapelle Ebersberg für das Jahr 2013 einen Zuschuss für die Jugendarbeit in Höhe von 1.250,00 €.**

**Für die kommenden Jahre wird ein Jahreszuschuss für die Jugendarbeit in Höhe von 2.500,00 € in Aussicht gestellt. Die Zuteilung erfolgt jeweils im Rahmen der jährlichen, zentralen Zuschussvergabe durch den Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.**

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 171 - ehemaliges Vermessungsamt;**

**a) Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 171.1**

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 171 „Altes Vermessungsamt“ ist seit Februar 2009 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt insgesamt drei Bauräume fest. Das bestehende Gebäude des ehemaligen Vermessungsamtes sowie der westliche neu zu errichtende Baukörper sollten gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Der nördliche neu zu errichtende Baukörper ist rein gewerblich zu nutzen. Diese Nutzungen sind aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben festgesetzt worden. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse und eine Tiefgarage unter beiden neuen Baukörpern. Die westliche Grünfläche wurde von der Stadt gepachtet und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche planerisch gesichert.

In den vergangenen Jahren konnte das städteplanerische Konzept nicht umgesetzt werden. Eine neue Anfrage sieht für den bestehenden südlichen Baukörper sowie das neu zu errichtende Gebäude im Westen eine reine Wohnnutzung vor. Eine immissionsschutzfachliche Vorprüfung hat ergeben, dass diese Nutzung aus heutiger Sicht möglich wäre. Grund hierfür ist die verringerte Verkehrsmenge nach Bau der Südumgehung sowie weniger lärmintensive Nutzungen auf dem Gelände des Bauhofes.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung eines Mischgebietes, eine reine Wohnnutzung sowie eine Tiefgarage unter dem westlichen Neubau vor. Die Einfahrt soll westlich des alten Vermessungsamtes errichtet werden. Die Bauräume stimmen mit den bisherigen Festsetzungen überein. Das Maß der baulichen Nutzung wird etwas erhöht, indem die vorgesehenen Laubengänge in den Bauraum integriert werden. Ein drittes Vollgeschoss wird festgesetzt, wobei die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden und die absolute Höhe aufgrund der entfallenen gewerblichen Nutzung nur minimal zunimmt. Weiterhin wird die Erhaltung der öffentlichen Grünfläche städtebaulich gesichert.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss der Stadt Ebersberg fasst den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Altes Vermessungsamt“.

Der Ferienausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 171.1 „Altes Vermessungsamt“ mit Begründung in der Fassung vom 20.08.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**1. Änderung des FNP- Ludwigshöhe;**

**a) Vorstellung der Planung**

**b) Einleitungsbeschluss**

**c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten in der Sitzung am 09. April 2013 der Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1473, Gemarkung Ebersberg, Ludwigshöhe 3 ihr Einvernehmen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Das Landratsamt sieht die Erweiterung nicht als geringfügig an und empfiehlt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Verwaltung schlägt die Ausweisung eines Sondergebietes für die Gaststätte und das Museum Wald und Umwelt vor. Die bestehende Wegeverbindung, die Ortsrandeingrünung sowie die Ausgleichsflächen westlich des Museums werden aus den Vorgaben des bestehenden Flächennutzungsplans übernommen und im vorliegenden Entwurf nachrichtlich vermerkt. Ein Bebauungsplan kann im Parallelverfahren das beantragte Baurecht schaffen.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss der Stadt Ebersberg fasst den Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans.**

**Der Ferienausschuss billigt den Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung „Ludwigshöhe“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2013 (Billigungsbeschluss).**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

**Bebauungsplan Nr. 194 - Ludwigshöhe;**

**a) Vorstellung der Planung**

**b) Einleitungsbeschluss**

**c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der zuvor erläuterte Flächennutzungsplanentwurf stellt das Gebiet als Sondergebiet für Gaststätte und Museum dar. Der verbindliche Bebauungsplanentwurf unterteilt die Fläche in ein Sondergebiet Museum sowie in ein Sondergebiet Gaststätte. Die bestehenden Gebäude werden als Bauräume festgesetzt, die Nebengebäude ebenso. Den beiden Hauptgebäuden wird jeweils eine Grundfläche zugewiesen. Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten beider Nutzungen wurden berücksichtigt. Bestehende zu erhaltende Bäume wurden ebenso festgesetzt wie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ebersberg auf der Fläche des Parkplatzes des Museums.

Die geplante Erweiterung des Wohngebäudes kann innerhalb des Bauraumes verwirklicht werden.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss der Stadt Ebersberg fasst den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 „Ludwigshöhe“.**

**Der Ferienausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 „Ludwigshöhe“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2013 (Billigungsbeschluss).**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 6.**

**Bebauungsplan Nr. 193 - Wasserburger Straße Ost;**

**a) Vorstellung der Planung**

**b) Einleitungsbeschluss**

**c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück am Ortsausgang südlich der Wasserburger Straße als Wohnbaufläche dar. Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf überplant das östlichste Gebäude des Siedlungsbestandes und setzt für das folgende Grundstück einen Bauraum für ein Einzelhaus mit einer Wandhöhe von 6,50 Meter fest. Die geplanten Stellplätze können in der Verlängerung der Laufinger Allee angefahren werden, da ein Grunderwerb vom Freistaat Bayern für die Eigentümer möglich ist. Das im Hang integrierte Gebäude kann hangseitig im Keller betreten werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist nicht möglich, da der Bebauungsplan Baurecht im Außenbereich schafft. Demzufolge muss der Umweltbericht die Eingriffsregelung abarbeiten. Der notwendige Ausgleich kann innerhalb des Grundstücks erbracht werden.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss der Stadt Ebersberg fasst den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Wasserburger Straße Ost“.**

**Der Ferienausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 193 „Wasserburger Straße Ost“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2013 (Billigungsbeschluss).**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**Bebauungsplan Nr. 130 - Gewerbepark / Spedition;**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

TA 11.12.12 TOP 07

öffentlich

**Sachverhalt:**

Vorgeschichte:

Am 18.06.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 gefasst und am 11.12.2012 wurde der Entwurf mit geänderten räumlichen Geltungsbereich i.d.F.v.11.12.2012 gebilligt. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 durchgeführt.

Da alle Beschlussvorlagen nicht oder nur als redaktionelle Änderungen nicht wesentlich in die Planung eingreifen, können die Beschlüsse einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt werden.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten

1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.3 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

1.4 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr

1.5 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei

1.6 Stadt Ebersberg, Kämmerei

1.7 Vermessungsamt Ebersberg

**2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:**

2.1 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 24.07.2013 (per E-Mail)

2.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 25.06.2013

2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, (Landwirtschaft),  
Schreiben vom 24.06.2013

2.4 Handwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 19.06.2013

2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 18.07.2013

2.6 Bayernwerk AG Netzcenter Ampfing (E.ON Bayern), Schreiben vom 19.07.2013

2.7 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 12.07.2013

2.8 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg,  
Schreiben vom 03.07.2013 (per E-Mail)

2.9 Stadt Ebersberg, Altlasten, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:****3.1 Regierung von Oberbayern, München,****Schreiben vom 23.07.2013**

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie einer Beschreibung des Planungsstandes der Flächennutzungsplanung wird vorgetragen, dass aus landesplanerischer Sicht die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe. Aufgrund der Ortsrandlage sollte auf eine schonende Einbindung des erweiterten Gewerbegebietes in die Landschaft besonderer Wert gelegt werden. Hierzu, wie auch hinsichtlich der schutzwürdigen Belange der Tier- und Pflanzenwelt sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen komme der Stellungnahme bzw. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine besondere Bedeutung zu.

**Stellungnahme:**

Die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft ist in der vorliegenden Planung bereits ausreichend berücksichtigt und in der Begründung entsprechend erläutert, siehe die Punkte 4.1 – Planungsziele und städtebauliches Konzept und Pkt. 5 – Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz. Die Abstimmung der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

**3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg,**

**Schreiben vom 29.05.2013**

Es wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Bebauungsplan in der bekanntgemachten Fassung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken auch in digitaler Form (Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei) zur Verfügung zu stellen.

**A. Aus **baufachlicher** Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.**

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

**B. Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden nach einem Verweis auf die erfolgte Vorbesprechung mit dem Gutachterbüro C.Hentschel Consult GmbH und einer ausführlichen Darstellung der Kapitel 1, 5, 6, 8 und 9 der schalltechnischen Untersuchung folgendes angemerkt: Mit dem schalltechnischen Gutachten bestehe weitestgehend Einverständnis. Ebenso bestehe mit den Vorschlägen bezüglich der Begründung und der Festsetzung Einverständnis.**

Zum Kapitel 7 wird angemerkt, dass die Immissionsprognosen sich bei Teilfläche 2 – TF 2 auf den Bestand und bei TF 1, 3 und 4 auf voraussichtliche Nutzungen beziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnischen Berechnungen nicht überprüft wurden, da es sich um Annahmen und Absichtsbekundungen handele. Eine „genaue“ Überprüfung der schalltechnischen Berechnungen erfolge erst im konkreten nachgeordneten Verfahrensschritt „Baugenehmigungs-

und Freistellungsverfahren“ im Hinblick auf die bauantragsbezogenen, schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans.

Ansonsten wird, auch im Hinblick auf eine vorausschauende Beschwerdevermeidung, empfohlen, die Ein- und Ausfahrten zum Betriebsgrundstück über entsprechende Planzeichen abschließend zu regeln und zwar nach Möglichkeit in der Weise, dass künftig ausschließlich eine immissionsortferne Ein- und Ausfahrt von der Anzinger Straße aus im Westen des Plangeltungsbereichs zulässig ist.

In den Tabellen A und B der „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 12 „Immissionsschutz“ Nrn. 12.7 und 12.8 seien noch die „Tiefstände“ zu ergänzen.

Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich mit den obigen Ausführungen auseinanderzusetzen. Weitere Anregungen und Einwände immissionsschutzfachlicherseits werden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

### **Stellungnahme:**

Es werden im Wesentlichen Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens aufgeführt und bestätigt. Bezüglich der Grundstückszufahrten ist anzumerken, dass die südliche Zufahrt die einzige derzeit bestehende Zufahrt zur Spedition darstellt. Änderungen der Zufahrt sind erst in Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung des Grundstücks sinnvoll.

Deshalb sollten beide Zufahrtsmöglichkeiten offen gehalten werden. Nach dem schalltechnischen Gutachten ist das Emissionskontingent im Bereich der südlichen Zufahrt gegenüber der Betriebswohnung nachts nahezu ausgeschöpft. In der Folge wird bei einer baulichen Erweiterung zwangsläufig die westliche Zufahrt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich sein. Eine Schließung der südlichen Zufahrt ist nicht zwingend erforderlich. Bezüglich der vorausschauenden Beschwerdevermeidung ist darauf hinzuweisen, dass die der südlichen Ausfahrt gegenüberliegende Betriebsleiterwohnung auch der Fa. Reischl zugeordnet ist, insofern sind hier auch keine Beschwerden zu erwarten.

Unabhängig davon können unter Berücksichtigung der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

In den Tabellen A und B der „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 12 „Immissionsschutz“ Nrn.12.7 und 12.8 werden noch die „Tiefstände“ **LEK** sowie **LEK,zus** ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die textlichen Ergänzungen werden gemäß Abwägungsvorschlag unter C) Festsetzungen durch Text Nrn. 12.7 und 12.8 als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen.

**C.** Nach einer Kurzdarstellung der Planungsinhalte wird festgestellt, dass aus **naturschutzfachlicher** Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Es wird aber gebeten, folgende Anforderungen zu beachten:

#### 1. Kompensationsverpflichtung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der geplanten Erweiterungsfläche eine Kompensationsverpflichtung für eine ungenehmigte Rodung lastet. Dieser Kompensationsumfang müsse zur ermittelten Ausgleichsfläche für die Gewerbegebietserweiterung hinzugerechnet werden.

#### 2. Ausgleichsmaßnahmen



Es wird bestätigt, dass die Grundstücke Fl. Nrn. 1355/3 und 1354/2 als Ausgleichsflächen gut geeignet sind. Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklungsziele sollten noch ausführlicher beschrieben werden. Nach Möglichkeit sollte eine planerische Darstellung beigelegt werden. Zu prüfen sei auch, ob die bestehende Stellplatzzeile entlang der Anzinger Straße nicht an der gegenüberliegenden Straßenseite platziert werden könnte.

### 3. Bestehende Grünstrukturen

Es wird vorgetragen, dass gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf alle Grünflächen, Grünstrukturen und Einzelbäume beseitigt werden sollen, diese Vegetationsstrukturen aber eine wichtige Gliederungs- und Ordnungsfunktion im bestehenden Gewerbegebiet besitzen. Sie sind z.T. in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen der einzelnen Baugenehmigungen festgesetzt. Es wird deshalb gebeten, auf eine völlige Abräumung des Grünbestandes zu verzichten und eine erforderliche Reduzierung oder Auslichtung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

### 4. Umweltbericht und Grünordnung

Abschließend wird angemerkt, dass der Umweltbericht, sowie die Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes von guter Qualität sind, die grünordnerischen Aussagen hingegen deutliche Mängel aufweisen würden.

#### **Stellungnahme:**

Zu 1.

Die Baugenehmigung vom 12.11.1998 wurde mit der Auflage erteilt, dass eine ersatzweise Aufforstung der Grundstücke Fl. Nrn. 1354/2 und 1355/3 für die ungenehmigte Waldrodung und die ungenehmigte Parkplatzanlage durchzuführen ist. Mit dem Änderungsbescheid vom 27.03.2003 wurde diese Auflage in der Form neu gefasst, dass für die Rodung und Errichtung eines Parkplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1354/3, Gemarkung Ebersberg, eine Ersatzzahlung zu leisten ist. Da die beauftragte Ersatzzahlung geleistet wurde, ist es auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1354/2 und 1355/3 Teilfläche insoweit sachgerecht nur den Kompensationsbedarf für die Gewerbegebietserweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Zu 2.

Die Anregungen sollten aufgegriffen und die Regelung Ziffer B 5.10 um ausführlichere Aussagen zu Art und Qualität der Waldrandzone ergänzt werden. Der Begründung sollten zwei schematische Plandarstellungen zur Gestaltung der Waldrandzone beigelegt und die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend erläutert werden. Die Stellplatzanlage soll wie bisher bestehen bleiben, um die beabsichtigte Eingrünung des Gewerbegebietes in einer durchschnittlichen Tiefe von 10 m gewährleisten zu können.

Zu 3.

Der Vegetationsbestand ist in der Plangrundlage enthalten. Es wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens überprüft, inwieweit er erhalten werden kann. Grünstrukturen die in Bereichen stocken, in denen in der Folge des Bebauungsplans bauliche Anlagen zulässigerweise errichtet werden können, hierzu zählen neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch Flächen für Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen, Stellplätze usw., wurde der Vegetationsbestand als „Bäume / Gehölze, die entfernt werden können“ gekennzeichnet (Hinweis Ziffer B 7.). Selbstverständlich sollen diese Bäume nur dann entfernt werden, wenn dies auch tatsächlich aufgrund der Planung und Realisierung eines Vorhabens notwendig ist. Eine entsprechende Prüfung der Sachverhalte ist im Rahmen der Planungen und Genehmigungen zu einzelnen Vorhaben vorzunehmen. Kei-

nesfalls sieht der Bebauungsplan aber eine völlige Abräumung des Grünbestandes vor, wie es in der Stellungnahme der UNB zum Ausdruck kommt. Eine solche ist im Bebauungsplan weder geregelt, noch in der Planfolge beabsichtigt.

Zu 4.

Im Rahmen der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sind die materiellen Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sowie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem hinreichenden Umfang berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich insbesondere unter Ziffer C 5. umfassende Regelungen. Die planerischen Überlegungen sind in Abschnitt 5 der Begründung ausführlich erläutert.

Die Aussagen und Regelungen zur Grünordnung sind umfassend, sachgerecht und fachkompetent, weshalb die geäußerte Kritik als unangemessen und nicht zweckdienlich zurückgewiesen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer C 5.10 wird um Aussagen zur Gestaltung und Qualität der Waldrandzone ergänzt. Die Begründung wird diesbezüglich mit zwei schematischen Plandarstellungen und entsprechenden zusätzlichen Erläuterungen ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

### **3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 05.07.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung Wasser mit Trinkqualität zur Verfügung stehen müsse. Ferner werden Hinweise zur Inbetriebnahme und zur Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen aufgeführt.

#### **Stellungnahme:**

Die Anregungen sind bereits unter Pkt. 7.3 der Begründung berücksichtigt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

### **3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 18.07.2013**

Nach einer Kurzdarstellung der Planung wird festgestellt, dass unter Pkt. D.4 bereits ausreichende Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung formuliert sind. Es wird festgestellt, dass Einverständnis mit dem Bebauungsplan besteht, wenn folgende Hinweise in die Satzung aufgenommen werden:

- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagseinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Ebersberg zu beantragen.
- Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

- Auch das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser ist zu beachten“
- Da über den Grundwasserflurabstand keine Angaben vorliegen, sind geplante Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das LRA Ebersberg, SG 41 und 44 einen Abdruck des Schreibens erhielten.

#### **Stellungnahme:**

Die zusätzlich vorgeschlagenen Hinweise werden unter „Hinweise durch Text“ D.4 redaktionell ergänzt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die textlichen Ergänzungen werden gemäß Abwägungsvorschlag unter D) Hinweise durch Text als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgt nicht.

### **3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg,**

#### **- Forstwirtschaft - , Schreiben vom 19.07.2013**

Vorab wird auf das Schreiben vom 24.06.2013 verwiesen, in dem aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken vorgetragen würden. Aus forstwirtschaftlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

##### 1. Abstandsflächen

Im Nordwesten des geplanten Baufensters grenze Privatwald in einer Entfernung von nur ca. 10 m (zuzüglich der Wegbreite Fl. Nr. 1344) an. Zudem sei die Waldfläche nordnordwestseitig und damit in Hauptwindrichtung vorgelagert. Bei weiteren Planungen sei auf ausreichende Abstandsflächen zu achten, um einerseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. Baumwurf oder Astbruch) und andererseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzung oder Abgraben des Wassers) zu minimieren.

Es wird eine Erhöhung der Abstandsflächen auf mindestens 30 m bzw. eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldbesitzer empfohlen.

##### 2. Erschließung

Unmittelbar im Norden des Bauvorhabens verlaufe der bereits genannte Weg, der für die angrenzenden Wald- und Feldgrundstücke erschließungsnotwendig und deshalb befahrbar zu halten sei. Die Distanz der geplanten Einrichtungen zum Wegekörper müsse mindestens einen Meter betragen.

##### 3. Ausgleichsmaßnahmen

Die Anlage eines Waldmantels bzw. -saumes im Zuge der erforderlichen Ausgleichsflächen werde begrüßt und gleichzeitig angeregt, auf einen buchtigen Verlauf, eine Durchsetzung mit Sukzessionsbereichen sowie eine mindestens 10 Meter tiefe Ausgestaltung hinzuwirken.

#### **Stellungnahme:**

Zu 1.

Das Bestandsgebäude, das im nordwestlichen Bereich des Baufensters angeordnet ist, liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der geforderten 30 m Abstandsfläche.

Hier ist bereits eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldbesitzer abgegeben. Westlich des Bestandsgebäudes können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche noch Erweiterungs- oder Neubauten errichtet werden. Eine Verschiebung der neu geplanten Gebäude ist unter Berücksichtigung der internen Betriebsabläufe sowie des Grundstückszuschnitt nicht möglich, weshalb im Bedarfsfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung oder den Neubau eines Gebäudes in diesem Bereich ebenfalls eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldbesitzer ausgestellt wird.

In der Begründung sollten unter Pkt 7.8 – Sonstige Belange – Angaben zu den Abstandsflächen zum Wald bzw. die Erfordernis einer Haftungsausschlusserklärung gemacht werden.

Zu 2.

Der Erschließungsweg für die nördlich angrenzenden Wald- und Feldgrundstücke liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans befinden sich Pflanzflächen oder Erschließungsflächen.

Eine Beeinträchtigung der Befahrbarkeit des Weges ist nicht zu befürchten.

Insofern sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich.

Zu 3.

Die Anregungen sollten aufgegriffen und die Regelung Ziffer B 5.10 um ausführlichere Aussagen zu Art und Qualität der Waldrandzone ergänzt werden. Der Begründung sollten zwei schematische Plandarstellungen zur Gestaltung der Waldrandzone beigefügt und die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend erläutert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer C 5.10 wird um Aussagen zur Gestaltung und Qualität der Waldrandzone ergänzt. Die Begründung wird diesbezüglich mit zwei schematischen Plandarstellungen und entsprechenden zusätzlichen Erläuterungen ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

### **3.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Vaterstetten,**

#### **Schreiben vom 21.07.2013**

Aus der Sicht des Brandschutzes bestünden unter Beachtung folgender Hinweise/ Auflagen keine Bedenken:

#### 1. Flächen für die Feuerwehr

In der öffentlichen Verkehrsfläche seien die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Ahnlehnung zu beachten. Zudem wird in einer Fußnote darauf hingewiesen, dass für die Flächen auf den privaten Grundstücken die Anforderungen nach Art. 5 BayBO gelten würden.

#### 2. Löschwasserbedarf/ -entnahmestellen

Der Grundschutz müsse in Anlehnung an DVGW Arbeitsblatt W 405 mindestens 96 m<sup>3</sup>/h betragen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W 405 Ziffer 2 seien zu beachten. Die Abstände zwischen der Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung sollen im öffentlichen Verkehrsraum unter 150 m betragen. Zur Erzielung vorgenannter Abstände seien erforderlichen-

falls zusätzliche Überflurhydranten nach DIN EN 14339 und/oder Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Gemäß Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Feuerwehr seien Überflurhydranten wegen ihrer Erkennbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere im Winter zu bevorzugen.

In einer Fußnote wird noch darauf hingewiesen, dass auch geeignete Löschwasserentnahmestellen auf dem Grundstück erforderlich seien. Diese müssten so angeordnet sein, dass sie von jeder Stelle der nach BayBO Art.5 erforderlichen Flächen für die Feuerwehr innerhalb einer Lauflänge von nicht mehr als 75 m erreichbar seien. Können Überflurhydranten nicht als Teil der Trinkwasserversorgung ausgeführt werden oder ist eine automatische Löschanlage mit entsprechender Bevorratung nicht hergestellt, so wären Löschwasserbrunnen, -teiche oder unterirdische Löschwasserbehälter als Entnahmestellen denkbar.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von einem Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D) 2, auf den Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde sowie die allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz, die nicht Inhalt der Regelungen des Bebauungsplans sind, hingewiesen.

Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

### **3.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 05.07.2013**

Die Stadt Ebersberg verfolge das Ziel, das Gewerbegebiet an der Anzinger Straße in einem Teilbereich zugunsten ortsansässiger Betriebe neu zu ordnen.

Dieses wirtschaftsfreundliche Vorgehen, das auf die Belange lokaler Handwerksbetriebe reagiere, sei positiv hervorzuheben. Darüber hinaus habe die Handwerkskammer keine Anmerkungen.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

### **3.8 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 22.07.2013**

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden soll und ein bedarfsgerechtes An-

gebot an gewerblichen Bauflächen bereitgestellt werde, um so die Attraktivität des Gewerbestandes langfristig zu sichern. Städtebauliche oder ortsplannerische Einwände oder Hemmnisse seien nicht zu erkennen, die gegen die vorgesehenen Planinhalte sprächen.

Allerdings wird angeregt, dass das unter Pkt. 4 der Begründung formulierte Ziel, einen dauerhaften baulichen Siedlungsabschluss zu schaffen, gestrichen wird, um sicherzustellen, dass auch zukünftig auf Erweiterungsbedarfe der Unternehmen reagiert werden könne und zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen werden können. Ansonsten werden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.

**Stellungnahme:**

Zu dem Vorschlag, eine mögliche zusätzliche Gewerbegebietserweiterung an diesem Standort langfristig zu sichern, ist anzumerken, dass unmittelbar die Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Schutz des Endmoränenzuges zwischen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kirchseeon“ und des FFH-Gebiets „Ebersberger und Haager Großforste“ anschließen.

Eine städtebauliche Entwicklung in diese Schutzflächen hinein ist insoweit ausgeschlossen. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist es erklärtes Ziel der Stadt Ebersberg, in dem überplanten Bereich einen dauerhaften baulichen Siedlungsabschluss zu schaffen und diesen sowohl in das Orts- als auch in das Landschaftsbild zu integrieren und damit auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Zudem sind im Flächennutzungsplan im Gewerbepark Nord-Ost noch Erweiterungsflächen in angemessenem Umfang dargestellt, um auf einen Erweiterungs- und Entwicklungsbedarf von Betrieben reagieren zu können. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

**3.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut,**

**Schreiben vom 28.06.2013**

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH handelt und Stellung nimmt. Ferner wird angemerkt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien des Unternehmens befänden, die nicht verändert oder beschädigt werden dürften. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhalt und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

**Stellungnahme:**

Im Bebauungsplan ist unter Hinweise Ziffer D) 11 auf die Versorgungsleitungen sowie die Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke verwiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Zur Klarstellung angemerkt, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, Ausgabe 1989, zwischenzeitlich durch das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 ersetzt worden ist.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

### **3.10 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 09.07.2013**

#### Kanalisation

Die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen einen nicht unerheblichen Ausbau des vorhandenen Bestandes. Aus Sicht der Tiefbauabteilung sei hier entgegen der Aussagen in der Beschreibung zum B-Plan unter Pkt. 7.3. Ver- und Entsorgung eine auf den vorgesehenen Ausbau abgestimmte Entwässerungsplanung entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung (EWS) vorzulegen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Kanalsystems im öffentlichen Bereich, ein modifiziertes, begrenzt aufnahmefähiges Mischsystem, müsse besonderer Wert auf die Vorort-Versickerung des aus versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers gelegt werden.

Falls zu den bereits vorhandenen Kanalanschlüssen für die bereits erschlossenen Grundstücke weitere Kanalanschlüsse notwendig werden sollten, müssten diese vom Bauwerber u.a. auch im öffentlichen Grund erstellt und bezahlt werden. Die neu zu erschließenden Grundstücke seien entsprechend der EWS durchzuführen. Der Stadt seien mit Einreichung eines Bauantrags eine Entwässerungsplanung für Schmutz- und Regenwasser in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

#### Wasserversorgung

Die im Bebauungsplan dargestellten neuen Baugrenzen, die sich über bereits erschlossene, wie auch über unerschlossene Grundstücke erstrecken, können über die vorhandenen Wasserleitungen im öffentlichen Grund versorgt werden. Sinnvoll wäre es, darauf zu achten, dass ein Ringschluss der Versorgungsleitungen zustande käme, da dies der Versorgungssicherheit und dem Brandschutz diene. Der Löschwasserbedarf sei gesondert zu prüfen.

Entsprechend der städtischen Wasserabgabebesatzung (WAS) sei ein Bewässerungsplan in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Sollten weitere Wasseranschlüsse für bereits erschlossene Grundstücke notwendig werden, sei wie bei der Kanalisation beschrieben zu verfahren.

#### Straßenbau

Die künftige verkehrliche Erschließung werde über die bereits vorhandene Zufahrt über die Anzinger Straße erfolgen. Diese sei vermutlich auch für die zukünftige Nutzung ausreichend. Sollte sich jedoch aufgrund von Umplanungen eine andere Zufahrtsituation ergeben, so seien entsprechende Planungen zur Prüfung und Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Die baulichen Maßnahmen und die daraus entstehenden Kosten müssten vom Bauwerber getragen werden. Der Stellplatznachweis sei mit dem Bauantrag beizubringen.

§ 16 der EWS, speziell beim Bau von Tiefgaragen, sei zu beachten. Nicht überdachte Stellplätze seien sickerfähig auszuführen oder an entsprechende Sickeranlagen mit nachgeschalteten Ölabscheidern zu versehen.

#### Allgemein

Um unnötige Verzögerungen ausschließen zu können, seien alle erforderlichen Unterlagen zeitnah bei der Stadt einzureichen. Auch die bauliche Erschließung sollte immer eng mit der Tiefbauabteilung abgestimmt werden.

**Stellungnahme:**

Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Regelungen zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze sowie Hinweise zur Versickerung unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Baugrunderkundung sind im Bebauungsplan bereits enthalten. In der Begründung unter Pkt. 7.3 wird festgestellt, dass das Planungsgebiet ausreichend erschlossen ist und bedarfsgerecht erweitert werden kann. Sowohl in den nachfolgenden Ausführungen der Begründung als auch unter den Hinweisen durch Text, Ziffer D.1, wird auf die geltenden Satzungen der Stadt Ebersberg bezüglich Abwasserbeseitigung / Entwässerung verwiesen.

Weitere Hinweise bzw. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ferienausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen zu.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und stimmt den erläuterten Beschlussvorschlägen zu. Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.**

**Der Ferienausschuss billigt den Bebauungsplan Nr. 130 „Gewerbepark/Spedition“ mit Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 20.08.2013 (Billigungsbeschluss).**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. (Auslegungsbeschluss).**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 8.**

**Bebauungsplan Nr. 191 - Gärtnerestraße Nord;**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

**b) Satzungsbeschluss**

**TA 09.07.13 TOP 06**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Am 09.04.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 191 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 09.04.2013 gebilligt.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.05.2013 bis 10.06.2013 durchgeführt.



Die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, d.h. dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden kann, wurde durchgeführt.

### **Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

#### **3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg,**

##### **Schreiben vom 02.08.2013**

##### **A.**

Aus baufachlicher werden keine Einwände vorgetragen.

##### **B.**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird vorgetragen, dass in der Planfassung vom 09.07.2013 die immissionsschutzfachlichen Anforderungen erfüllt würden. Weitere Anmerkungen ergäben sich nicht.

Die Stadt Ebersberg habe im Lauf des 2. Verfahrensschritts darauf hingewiesen, dass aufgrund von Einwendungen eines künftigen Bauherrn und eigenen Überlegungen – Ablehnung der immissionsschutzfachlich geforderten Wintergartenkonstruktionen – ein Teil der Festsetzungen A.7.8 bis 7.11 geändert werden soll.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung nicht befürwortet werde. Die Stadt Ebersberg werde um eine zeitnahe Mitteilung der Änderung und entsprechende Begründung gebeten. Die Immissionsschutzbehörde werde sich ggf. noch gesondert äußern.

##### **Stellungnahme zu A. und B.:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

##### **1.**

Zu B. ist festzustellen, dass ursprünglich folgende Formulierung aufgrund des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan i.d.F.v. 09.04.2013 unter Ziffer A.7.11 aufgeführt war:

*„Alternativ kann mittels einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster gesorgt werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.“*

Nach Anregung der UIB wurde im Bebauungsplan i.d.F.v. 09.07.2013 die Formulierung durch die Worte „bei Büro und Arbeitsräumen“ folgendermaßen ergänzt:

*„Alternativ kann **bei Büro- und Arbeitsräumen** mittels einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster gesorgt werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.“*

Im bisherigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 174, der im nördlichen Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 191 ersetzt wird, ist geregelt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden, sofern keine Wintergartenvorbauten errichtet werden. Diese Formulierung entspricht sinngemäß der Formulierung des Bebauungsplanentwurfs vom 09.04.2013.

## 2.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Bereich der Nordfassade des Pflegeheims, an der die höchste Belastung in allen Geschossen festzustellen ist, keine Wohn- oder Schlafräume angeordnet sind.

Im Bereich der Ost-, West- und Südfassade sind Wohn- und Schlafräume angeordnet. An diesen Fassaden werden die ORW's in unterschiedlichem Maße überschritten, in Teilbereichen der Süd- und Westfassade sind keine Überschreitungen festzustellen.

Bei Beibehaltung der geänderten Formulierung gemäß Pkt.2 müssten fast alle Fassaden mit Glasvorbauten versehen werden, sodass der Eindruck eines umlaufenden Glaskastens mit einer Mindesttiefe von 1,0 m entstehen würde. Dies ist aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich Ortsbild und Stadtgestalt an dieser prägnanten Stelle nicht erwünscht und vertretbar.

Das Energie- und Lüftungskonzept für das Pflegeheim sieht u.a. standardmäßig eine mechanische Be- und Entlüftung aller Wohn- und Schlafräume vor. Damit ist eine ausreichende Be- und Entlüftung sichergestellt. Eine unkontrollierte Lüftung, sei es durch Stosslüftung oder Dauerlüftung durch gekippte Fenster, ist grundsätzlich nicht erwünscht und sinnvoll, da diese die gesamte Anlage stören und u.a. zu erheblichen Lüftungswärmeverlusten führen würde.

Die Regelungen in Ziff. A.7.11 besagen, dass als Erstes eine entsprechende Baukörper und Grundrissorientierung erfolgen muss, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen zu können. Ist dieses, wie im vorliegenden Fall, planerisch nicht durchgängig möglich, sind alternative Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B. Wintergartenkonstruktionen, verglaste Laubengänge oder gleichwertig. Hierzu zählt auch die Anordnung von speziellen Schiebeläden mit zusätzlicher Schalldämmung (siehe auch Lärmschutzbaukasten München, Juni 2005, Faltblatt Nr.3). Alternativ ist statt der o.a. technischen Maßnahmen nach den Regelungen des Bebauungsplans eine fensterunabhängige Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschritten wird.

## 3.

Zusammenfassend wird folgendes festgestellt:

Unter der Vorgabe, dass der Innenraumpegel der Lüftungsanlage bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten darf und das erforderliche Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile bei geschlossenen Fenster eingehalten wird, sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte und der Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (siehe Pkt. 3) erscheint die ursprüngliche Formulierung gemäß Pkt. 1 im Bebauungsplan als ausreichend und angemessen. Die ursprüngliche allgemeinere Formulierung sollte deshalb wieder unter Ziff. A.7.11 in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Begründung Pkt. 6 „Immissionsschutz“ sollte mit den unter Ziff. 2 erfolgten Ausführungen ergänzt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung durch Planzeichen A.7.11 wird dahingehend geändert, dass die ursprüngliche Regelung, die im Bebauungsplan i.d.F.v. 09.04.2013 enthalten war, wieder aufgenommen wird. Die Worte „**bei Büro- und Arbeitsräumen** „ werden ersatzlos gestrichen. Die Begründung Pkt.6 „Immissionsschutz“ wird nach Maßgabe der Abwägung ergänzt.

## C.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird Bezug genommen auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegebene Stellungnahme der UNB, in der die Forderung erhoben wurde, die außerhalb der Baugrenzen liegenden Bäume Nrn. 1, 7, 11, 13 und 17 des Baumbestandsplanes als „zu erhaltende Bäume“ festzusetzen. Auf diese Anregung sei die Stadt Ebersberg in ihrem Abwägungsbeschluss nicht konkret eingegangen. Änderungen in der Planzeichnung erfolgten nicht, lediglich der Text zu Hinweis Ziffer B 6 wurde abgewandelt in „Bäume, die entfernt werden können“. Sofern sich die Stadt Ebersberg im Bebauungsplanverfahren für den Erhalt der gegenständlichen Bäume nicht entschließen kann, wird um eine entsprechende Begründung gebeten.

#### **Stellungnahme:**

Die Stadt Ebersberg hat sich mit den vorgetragenen Sachverhalten in ihren planerischen Überlegungen hinreichend auseinandergesetzt. Der Vegetationsbestand ist in der Plangrundlage dargestellt. Zudem wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingehend überprüft, inwieweit der Baumbestand in der Folge des Bebauungsplans erhalten werden kann. Die Stadt Ebersberg gelangte zu der Einsicht, dass die derzeit vorhandenen Bäume überwiegend nicht erhalten werden können, da sie entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sehr nah zu den Baugrenzen (z.B. Baum Nr. 1 und Nr. 13 im Baumbestandsplan), im Bereich der Tiefgarage (z. B. Baum Nr. 7) oder im Bereich der künftigen Zufahrts- und Stellplatzfläche (z.B. Baum Nr. 11) stocken. Keinesfalls regelt der Bebauungsplan aber, dass diese Bäume entfernt werden müssen. Vielmehr sollen diese Bäume nur dann entfernt werden, wenn dies auch tatsächlich aufgrund der Planung und Realisierung des Vorhabens notwendig ist. Eine entsprechende Prüfung der Sachverhalte ist im Rahmen der Planungen und Genehmigungen zum Vorhaben vorzunehmen. Aus diesem Grund wurde der entsprechende Baumbestand als „Bäume, die entfernt werden können“ gekennzeichnet. Baum Nr. 17 ist im Bebauungsplan als „zu erhaltender Baum“ festgesetzt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

### **3.2 PAG GmbH, Weiden, Schreiben vom 30.07.2013**

Aufgrund eines Telefonates mit Frau Reinweber vom LRA Ebersberg wird darauf hingewiesen, dass die Änderung der Formulierung der Festsetzung (Siehe auch Schreiben LRA Ebersberg, 3.1.b, Anmerkung der Verwaltung) durch Planzeichen A.7.11 zu Problemen hinsichtlich des Schallschutzes führt.

Die Einschränkung in der Neufassung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass die komplette Ost- und Westseite sowie Teile der Südseite sowie die Nord- und Westseite des „betreuten Wohnens“ mit einem Wintergartenvorbau oder Ähnlichem versehen werden müssten, um den Bebauungsplan einzuhalten.

Im Klartext hieße dies, dass beinahe das komplette Seniorenzentrum und das betreute Wohnen mit einem umlaufenden, 1m tiefen Glaskasten versehen werden müsste.

Diese Maßnahme wäre aus städtebaulicher, technischer, nutzungstechnischer und auch ökonomischer Sicht eine absolute Katastrophe und stünde in keiner Relation zu dem eigentlichen Problem.

Der Schallschutz sei sehr wohl in die Planung miteinbezogen, z.B. bei der Grundrissgestaltung des Seniorenheims (Erschließung im Bereich der Nordfassade entlang der Münchner Straße, Anordnung des Gebäudes für betreutes Wohnen möglichst weit im Süden). Ebenso sei bereits im Vorfeld mit dem Büro C.Hentschel Consult gesprochen worden, mit dem Ergebnis, für die betroffenen Räume eine mechanische Befund Entlüftung vorzusehen. In der Vergangenheit hätte PAG bereits mehrere Seniorenheime an relativ stark befahrenen Straßen errichtet, derartige Auflagen wären aber noch nie erteilt worden.

Schallschutzprobleme ließen sich immer mit geschlossenen Fenstern und einer mechanischen Be- und Entlüftung, wie sie heutzutage sowieso standardmäßig aufgrund von energetischen Gründen verbaut werde, lösen.

Die Bebauungsplanänderung wäre nicht nachvollziehbar. Es werde um eine Befreiung gebeten, da sonst die Realisierung des Projekts in Gefahr wäre.

### **Stellungnahme**

Unter Verweis auf die Stellungnahme zum Schreiben der UIB wird vorgeschlagen, die ursprüngliche allgemeinere Formulierung wieder unter Ziff. A.7.11 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung durch Planzeichen A.7.11 wird dahingehend geändert, dass die ursprüngliche Regelung, die im Bebauungsplan i.d.F.v. 09.04.2013 enthalten war, wieder aufgenommen wird. Die Worte „**bei Büro- und Arbeitsräumen**“ werden ersatzlos gestrichen. Die Begründung Pkt. 6 „Immissionsschutz“ wird entsprechend ergänzt.

### **Satzungsbeschluss:**

**Der Ferienausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gemäß § 4 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt den erläuterten Beschlussvorschlägen wie folgt zu:**

**Mit 8 : 1 Stimmen wird der Abwägung der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme sowie der Stellungnahme der PAG GmbH Weiden zugestimmt.**

**Den Beschlussvorschlägen der übrigen Stellungnahmen wird einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zugestimmt.**

**Der Bebauungsplan Nr. 191 „Gärtnerestraße Nord“ in der Fassung vom 20.08.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse reaktionell zu ändern.**

### **Beschluss:**

**Anschließend beschließt der Ferienausschuss, den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr.191 „Gärtnerestraße Nord“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 20. 08. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

9 Ja : 0 Nein

TOP 9.

**Bauantrag zum Abbruch eines landw. Gebäudes und Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 648/4, Gmkg. Oberndorf, Traxl**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben entspricht dem genehmigten Vorbescheid vom 17.10.2012 und fügt sich nach § 34 BauGB ein.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt sein Einvernehmen.

9 Ja : 0 Nein

TOP 10.

**Bauantrag zum Abbruch eines landw. Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 648/4, Gmkg. Oberndorf, Traxl**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das derzeit vorhandene landwirtschaftliche Gebäude soll abgerissen werden. Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen. Im Kellergeschoss werden die 4 Stellplätze und im Hofbereich 2 weitere Stellplätze untergebracht. Die erforderlichen 6 Stellplätze sind somit nachgewiesen. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, da Traxl mittlerweile dem Innenbereich zuzuordnen ist. Hiernach fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss erteilt sein Einvernehmen.

9 Ja : 0 Nein

TOP 11.

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1426/7, Gmkg. Ebersberg Anzinger Siedlung 18**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 70 (Anzinger Siedlung). Der Bebauungsplan sieht für das Baugrundstück einen Baukörper mit 13 m Länge und 6 m Breite vor. Das beantragte Gebäude hat eine Fläche von 16 m x 7,35 m. Es ist zweigeschossig mit Flachdach, wobei straßenseitig nur 1 Geschoss in Erscheinung tritt.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 70 werden erforderlich:

- Befreiung wegen der Lage des Baukörpers größtenteils außerhalb des festgesetzten Baurumes
- Errichtung Flachdach anstatt Satteldach

- Garage ohne Aufstellfläche – laut Beb. sind 5 m Aufstellfläche vorgesehen.

Beurteilung:

Die Größe und Lage des Baukörpers fügen sich gut in die umgebende Bebauung ein, so dass die Befreiung erteilt werden kann. Auf dem Flachdach sollen Kollektoren für die Warmwasserbereitung aufgebracht werden. Unter diesem Aspekt kann auch von der Festsetzung Satteldach die Befreiung erteilt werden.

Die Garage hat keine Aufstellfläche zur öffentlichen Straße. In Anbetracht der verkehrsrhigen Lage am Ende einer Stichstraße bestehen aber keine Bedenken wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Außerdem würde ein Zurücksetzen der Garage um 5 m aufgrund des abschüssigen Geländes sehr aufwendig werden und obendrein zu einer größeren Beeinträchtigung des nördlichen Nachbargrundstücks führen.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt sein Einverständnis zu den beantragten Befreiungen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 12.**

**Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken FINr. 2747/5, 2747/1, 2747/4, Gmkg. Oberndorf, Langwied 5**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 142 (Handwerkerhof Langwied). Dieser Bebauungsplan trifft bezüglich Werbeanlagen keine Aussagen. Der Bauantrag beinhaltet drei Werbeanlagen, eine an der Zufahrt, eine an der Gebäudesüdwand und eine weitere auf dem First des Gebäudes. Aus Sicht der Verwaltung sind die beantragten Werbeanlagen angemessen und fügen sich ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Ein Mitglied des Ausschusses empfindet die Werbeanlage auf dem First des Gebäudes zu überdimensioniert. Die Verwaltung informiert, dass die Höhe der Anlage geringer als die umgebende Bebauung sei.

**Beschluss:**

**Die Mitglieder des Ferienausschusses erteilten der Werbeanlagen auf dem Dachfirst ihr Einvernehmen.**

**7 Ja : 2 Nein**

**Beschluss:**

**Den beiden übrigen Anlagen wird das Einvernehmen erteilt.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 13.**

**Bauantrag zur Anhebung des Daches und Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Vierfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 92, Gmkg. Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 6**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die beabsichtigte Anhebung des Daches mit Ausbau des Dachgeschosses beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich in den Innenbereich ein und entspricht der umgebenden Bebauung. Aufgrund einer vorliegenden Dienstbarkeit, die dem Eigentümer des Vorhabens ein Durchfahrtsrecht nördlich des Gebäudes sichert, können die benötigten Abstandsflächen nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis kann auf dem Grundstück erbracht werden.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt sein Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 14.**

**Reischl GbR;**

**Bauantrag zur Errichtung einer Lagerhalle und einer TÜV KFZ-Prüfstation mit Büro auf dem Grundstück FINr. 1430/7, Gmkg. Ebersberg, Forstinninger Str.**

**1. Tektur: Errichtung einer Einhausung mit Schallschutzwand für eine LKW-Fahrt**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die beabsichtigte Anhebung des Daches mit Ausbau des Dachgeschosses beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich in den Innenbereich ein und entspricht der umgebenden Bebauung. Aufgrund einer vorliegenden Dienstbarkeit, die dem Eigentümer des Vorhabens ein Durchfahrtsrecht nördlich des Gebäudes sichert, können die benötigten Abstandsflächen nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis kann auf dem Grundstück erbracht werden.

**Beschluss:**

**Die Mitglieder des Ferienausschusses erteilen mit 9 : 0 Stimmen ihr Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 15.**

**Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 824/41, Gmkg. Ebersberg, Schmederer Str. 3**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14.

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im östlichen Teil des Grundstücks. Das zweigeschossige Gebäude hat eine Grundfläche von 12 x 10 m. Für dieses Gebäude werden die erforderlichen 4 Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben erfordert eine Befreiung, da das Wohnhaus im östlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden soll und der Bebauungsplan an dieser Stelle keinen Bauraum vorsieht.

Im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung sind solche Hinterliegerbebauungen sinnvoll und wünschenswert. Eine ähnliche Befreiung wurde auch schon mal beim Anwesen von-Feury-Straße 6 a (FINr. 824/36) erteilt.

Bezüglich der Höhenentwicklung ist eine weitere Befreiung notwendig, da der Bebauungsplan nur E + D zulässt. In einer Verdichtungsstudie aus dem Jahr 1995 ist aber bereits eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, so dass die diesbezüglich erforderliche Befreiung ebenfalls erteilt werden kann.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt sein Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 16.****Baugebiet Doktorbankerl; Bildung einer Erschließungseinheit**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Im Baugebiet „Doktorbankerl“ befinden sich als Erschließungsstraßen die rechtwinklig von der Rosenheimer Straße abzweigende Straße sowie drei von dieser nach Süden gehende Stichstraßen.

Diese vier Straßen stellen grundsätzlich eigene Erschließungsanlagen dar, die dann jeweils gesondert abzurechnen wären. Abweichend hiervon können gem. § 3 Abs. 2 der städt. Erschließungsbeitragssatzung diese vier Erschließungsanlagen zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst werden. Das würde die Abrechnung erheblich vereinfachen und die Lasten des Baugebiets auf alle Erwerber gleichmäßig verteilen.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss des Stadtrates beschließt, aus den im Baugebiet „Doktorbankerl“ (Beb.Plan Nr. 185) neu zu errichtenden vier Erschließungsstraßen eine Erschließungseinheit zu bilden.**

**8 Ja : 0 Nein**

---

Stadtrat F. Brilmayer hat an der Beratung nicht teilgenommen.

**TOP 17.****Antrag der SPD-Fraktion auf Überarbeitung/Neufassung des Kriterienkataloges Bauland für Einheimische**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Brilmayer verweist auf den Antrag der SPD-Fraktion auf Überarbeitung/Neufassung des Kriterienkataloges für Bauland für Einheimische. Der jetzige Kriterienkatalog wurde am 09.03.2010 im Stadtrat einstimmig beschlossen und fand in der Friedenseiche VII und im Doktorbankerl Anwendung. Er schlägt vor, dass die Fraktionen in Kürze die aus ihrer Sicht zu überarbeitenden Punkte benennen.

Für die SPD-Fraktion benennt Stadträtin Platzer, dass ihre Fraktion die Regelung bei Vorhandensein von Eigentum kritisch sieht. Zudem sollte das Vergabe-Verfahren geändert und das Bewertungsverfahren transparenter gemacht werden. Nach einer intensiven Erörterung erinnert Stadträtin Dr. Luther an das Gebot der Verschwiegenheit im Falle nichtöffentlicher Sitzungen.

Dem Vorschlag des Bürgermeisters wird einvernehmlich gefolgt.

**TOP 18.****Verschiedenes**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Brilmayer berichtet, dass die Eigentümergemeinschaft im Tal mit den Nummern 1-57 e.V. den neu errichteten Spielplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen wird. Der Spielplatz wird nach Möglichkeit noch im Jahr 2013 komplett errichtet. Die Stadt unterstützt das Unterfangen mit 7.000 €.

**TOP 19.****Wünsche und Anfragen**



öffentlich

**Sachverhalt:**

a) Auf die Anfrage von Stadtrat Mühlfnzl bedauert Bürgermeister Brilmayer, dass er weder über einen Baubeginn noch über die Gründe der wiederkehrenden Terminverschiebungen informiert ist.

b) Auf den Hinweis von Stadträtin Platzer auf die Beschwerden von Eltern der im Kindergarten St. Benedikt betreuten Kinder über zu großen Hitzeeinfall im Gebäude und zu schlechte Beschattung des Vorplatzes, berichtet Bürgermeister Brilmayer, dass er das entsprechende Schreiben an den Betreiber des Kindergartens, die Pfarrkirchenstiftung, weitergereicht hat. Dritter Bürgermeister Riedl ergänzt, dass der Volksfestverein dem Pfarrer die großen Sonnenschirme als Übergangslösung angeboten hat.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:55 Uhr

Stadt Ebersberg, den 06.09.2013

Herr Brilmayer  
Sitzungsleiter

Herr Ipsen  
Schriftführer