

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 19. Februar 2013

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

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

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

TOP 1.

Grund-und Hauptschule Ebersberg;

Generalsanierung und Erweiterung

hier: Vorstellung der Freiflächengestaltung durch das Büro Jühling

öffentlich

Sachverhalt:

Landschaftsarchitektin Jühling stellte den aktuellen Stand der Ausführungsplanung vor, in der bereits die Änderungen, die aufgrund von Anregungen und Nutzungsabhängigkeiten nötig wurden, berücksichtigt sind.

Dies waren:

- der Entfall der Spielhügel (sogenannte „Eier“) im Westhof
- die Anpassung der Wertstoffsammelstelle an die Forderungen der Stadt Ebersberg

Auf folgende Punkte wurde näher eingegangen:

- Der ausreichende Abstand zwischen Unterrichtsräumen im Souterrain und dem Lehrerparkplatz auf der Südseite wurde bestätigt.
- Die Überarbeitung der Wertstoffsammelstelle einschl. des Schülersausganges zum Müllcontainer auf der Westseite des Hauses, inkl. Anpassung des Westhofes.

- Im südlichen Lichtgraben am westlichen Altbau wird die bestehende Situation beibehalten (Entwässerung), die anschließende Böschung wird zur Absturzsicherung bepflanzt.
- Die Veränderung der Stufenanordnung vor der Süd-Erweiterung (Lage Schacht.)
- Verschiebung der 4 Stellplätzen aus der Abt-Williram-Str. in die Bgm.-Müller-Str.

Nach Vorstellung und Erläuterung der Pläne wurden die anschließenden Fragen aus der Mitte des Technischen Ausschusses von Fr. Jühling wie folgt beantwortet:

- Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?
Antwort: Die geforderte Anzahl der Stellplätze ist nachgewiesen.
- Welcher Belag ist für den Sportplatz angedacht und kann Basketball gespielt werden?
Antwort: Geplant ist ein Kunststoffbelag, über Bodenhülsen können Basketballkörbe installiert werden.
- Besteht die Gefahr, dass auf Grund der Entscheidung über das Schwimmbad neu fertiggestellte Freianlagen wieder abgebrochen werden müssen?
Antwort: Im Bereich Ostseite Schwimmbad werden die Freianlagen zunächst nicht fertiggestellt, lediglich die Stellplätze und eine für die Feuerwehr nutzbare Zufahrt wird gebaut. Allerdings ist die Entscheidung dennoch bald erforderlich, damit die Freianlagen sukzessive fertiggestellt werden können

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuss die vorgestellte Planung, die somit Basis der Ausführungsplanung und Ausschreibung ist.

TOP 2.

Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke FINr. 45, 722/26 und 722/32T, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Str. 4

öffentlich

Sachverhalt:

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

Es soll errichtet werden:

Wohnanlage E + II + D, als zurückgesetzte Terrassengeschoß
Stellplätze werden in der TG nachgewiesen

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht, mit dem baulichen Maß von E+II + D grundsätzlich vorstellbar, die Einfügung ist gegeben. Durch seine Lage gegenüber dem Sonnenhaus entsteht aus städtebaulicher Sicht ein Tor zur Innenstadt. Im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich handelt es sich, zumal in absoluter S-Bahn-Nähe, um ein begrüßenswertes Vorhaben. Der Bauwerber errichtet zudem einen öffentlichen Fußweg.

Folgende Punkte müssen noch überarbeitet werden:

- Der bestehende, großkronige Laubbaum an der Rosenheimer Straße muss als ortsbildprägendes Element zwingend in die Planung einbezogen werden und erhalten bleiben.
- Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich unmittelbar nach der Bahnunterführung, hier werdenverkehrliche Probleme befürchtet. Es ist eine Verschiebung bzw. Modifizierung der Einfahrt erforderlich.
- Der Verbindungsweg zur Adalberogasse muss hergestellt werden.

StR Schuder bat oberirdische Stellplätzen in ausreichender Anzahl bereitzustellen, wohingegen StR Mühlfenzl, der das Vorhaben ausdrücklich begrüßte, die Stellplatz-Problematik durch die besondere innerstädtische Lage beim S-Bahnhof nicht als gegeben sieht. StR Goldner empfahl

dem Architekten bezüglich der TG-Situierung sich mit dem IB Gruber-Buchecker in Verbindung zu setzen, da dieses derzeit die Amtsgerichtskreuzung bearbeitet.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis und stellte einem Vorbescheid / Bauantrag grundsätzlich das Einvernehmen in Aussicht, wenn die oben angeführten strittigen, bzw. noch zu klärenden Punkte in der Planung berücksichtigt und eingeplant werden.

TOP 3.

2 Anträge auf Vorbescheid zur Prüfung der Bebaubarkeit; Zum Neubau einer Pflegeeinrichtung auf den Grundstücken FINr. 810/0, 813/3, 813T, Gmkg. Ebersberg, Münchener Straße

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt teilweise (westlicher Bereich) im Geltungsbereich des Beb.-Nr. 174, der für das Grundstück FINr. 810/10 ein Mischgebiet mit 2 Baukörpern festsetzt.

Es sollen errichtet werden:

- Im Westen ein Gebäude für betreutes Wohnen mit 4 VG und einer Grundfläche von 20 x 12m
- Im Osten ein U-förmiger Gebäudekomplex für ein Seniorenheim mit 4 VG und den Außenmaßen 48 x 34 m

Im Gebäude für das betreute Wohnen sollen 12 Wohnungen entstehen und im Seniorenheim 101 Betten untergebracht werden.

Hierfür wären nach unserer StPI-Verordnung 31 Stellplätze erforderlich.

Seniorenheim 101 Betten/ 8 Betten = 13 StPI

Betreutes Wohnen 12 Whg x 1,5 StPI = 18 StPI

Nachgewiesen werden 43 StPI, 37 in der Tiefgarage und 6 vor dem Haupteingang.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht, mit dem baulichen Maß von 4 VG grundsätzlich vorstellbar. Die Baukörper fügen sich ein und fassen den Straßenraum. Vorteile werden gesehen im Überhang an Stellplätzen in einer Tiefgarage, der Möglichkeit den Guffertweg nach Norden zur Münchener Straße mit Anbindung der westlichen Wohnbebauung weiter zu führen, sowie dem moderaten baulichen Maß von vier Vollgeschoßen. Es sollte des Weiteren versucht werden, noch einige öffentliche Stellplätze als Längsparker entlang der Straße zu errichten. StR Goldner sprach sich für oberirdische Stellplätze aus, nicht jedoch an der Straße entlang. Vorbehaltlich Erfüllung o. g. Kriterien wird empfohlen, aus planungsrechtlicher Sicht dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen.

StR Mühlfenzl legte des Weiteren Wert auf entsprechende Bedarfsermittlung und Einhaltung der Richtlinien der Regierung von Oberbayern, bzw. Bezirk Oberbayern durch die Betreiber.

Der Technische Ausschuss stimmte unter Beachtung vorgenannter Kriterien dem Antrag einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.

b)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt teilweise (westlicher Bereich) im Geltungsbereich des Beb.-Nr. 174, der für das Grundstück FINr. 810/10 ein Mischgebiet mit 2 Baukörpern festsetzt.

Es sollen errichtet werden:

- Im Westen ein Gebäude mit 16 barrierefreien Wohnungen mit 4 VG und einer Grundfläche von 31,40 x 12,60 m

- Im Osten ein H-förmiger Gebäudekomplex für ein Pflegeheim mit 126 Betten, 5-geschossig und den Außenmaßen 49,50 x 40,43 m
Hierfür wären nach unserer StPI-Verordnung 40 Stellplätze erforderlich.
Seniorenheim 126 Betten/ 8 Betten = 16 StPI
Barrierefreie Wohnungen 16 Whg x 1,5 StPI = 24 StPI
Nachgewiesen werden 31 StPI (alle oberirdisch), hiervon 3 Garagenplätze.
Der Antragsteller geht bei den Altenwohnungen von einem StPI-Schlüssel von 0,2 aus und kommt somit auf einen Bedarf von 4 StPI, insgesamt 20 StPI.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht mit dem baulichen Maß von E+III, bzw. E+IV grundsätzlich vorstellbar. Allerdings wird die Gebäudekonfiguration dem Grundstück aus ortsplannerischer Sicht nicht gerecht, der Straßenraum wirkt diffus und nicht gefasst.

Als Nachteil erweist sich der Nachweis der Stellplätze, in nicht ausreichender Zahl, durch ausschließlich oberirdische Stellplätze. Des Weiteren ist die Weiterführung des Guffertweges nach Norden zur Münchener Straße mit Anbindung der westlichen Wohnbebauung bei vorliegender Bebauung nicht möglich. Zudem werden u. E. die Abstandsflächen nicht eingehalten und befinden sich offensichtlich auf Nachbargrundstücken (Klärung bauordnungsrechtlich durch LRA). Vorbehaltlich Erfüllung o. g. Kriterien wird empfohlen, aus planungsrechtlicher Sicht dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen.

Der Technische Ausschuss war sich mehrheitlich einig, den Stellplatznachweis durch eine Tiefgarage zu fordern. StR Mühlfenzl legte des Weiteren Wert auf entsprechende Bedarfsermittlung und Einhaltung der Richtlinien durch die Regierung von Oberbayern, bzw. den Bezirk durch die Betreiber.

Der Technische Ausschuss stimmte unter Beachtung vorgenannter Kriterien dem Antrag einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.

FAZIT TOP 3 a) und b) – mit Beschluss

Aus planungsrechtlicher Sicht sind beide Anträge denkbar und zulässig. Beide bedürfen der Überarbeitung. Die Verwaltung präferiert aus städtebaulicher Sicht, wegen des Überhanges von Stellplätzen in der Tiefgarage, sowie der auch als Schulweg wichtigen Anbindungsmöglichkeit des Guffertweges nach Norden den Antrag der [REDACTED]

Nach kurzer Beratung wurde nochmals festgehalten, dass die Betreiber eine Bedarfsermittlung vorlegen und sich an die Richtlinien der Regierung von Oberbayern bzw. Bezirk Oberbayern halten. Es sollte des Weiteren versucht werden ausreichend Freiflächen für die Bewohner zu schaffen, sowie oberirdische Stellplätze zu erhalten. StR Schechner bemängelte die Gestaltung, im Speziellen die Dachgestaltung.

Der Technische Ausschuss schloss sich dem Vorschlag der Verwaltung an und stimmte mit 7 : 0 Stimmen für die Präferenz des Antrages der PAG.

TOP 4.

Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 301/7, Gmgk. Ebersberg, Kapellenweg

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz. Das Baugrundstück liegt im Innenbereich. Ein weiteres Wohnhaus würde sich gemäß § 34 BauGB einfügen. Erschließung:

Das Grundstück ist im Norden und Westen durch die Ortsstraße Kapellenweg erschlossen. Der entlang der Nordgrenze verlaufende Weg ist allerdings nur ca. 2,20 m breit. Nach dem Kommentar Simon/Busse RdNr. 128 und 145 zu Art. 4 BayBO sollten Zufahrten mindestens 3 m breit sein.

Kanal- und Wasserleitung liegen nur im westlichen Kapellenweg.
Somit ist die Erschließung nicht gesichert.

Der Technische Ausschuss stimmte einstimmig mit 9 : 0 Stimmen gegen das Bauvorhaben, da die Erschließung nicht gesichert ist.

TOP 5.

████████████████████
Vorbescheid zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 747/20, Gmkg. Ebersberg, ██████████

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich vom Bauherrn zurückgezogen.

TOP 6.

████████████████████
Vorbescheid zur Nutzungsänderung bestehender Gebäude, Teilabbruch eines Gebäudes und Neubau einer Halle auf dem Grundstück FINr. 68, Gmkg. Oberndorf, ██████████

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Räumen in Lagerräume für ein Bestattungsinstitut sowie die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle.
Die Gebäude, die umgenutzt werden sollen, liegen nach dem FNP im Dorfgebiet. Im Dorfgebiet sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Der beantragten Nutzungsänderung kann deshalb zugestimmt werden.
Die Errichtung der ldw. Halle liegt nach dem FNP in der Fläche für Landwirtschaft. Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben, das im Außenbereich zulässig ist.
Wir empfehlen, dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.

TOP 7.

████████████████████
Vorbescheid zum Abbruch und Wiederaufbau sowie Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 1560, Gmkg. Ebersberg, ██████████

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Abriss und die Neuerrichtung des Wohnteils in doppelter Größe.
Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Wiedererrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes wäre nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig.
Da das neue Wohngebäude doppelt so groß werden soll wie das ursprüngliche Wohngebäude, ist es aber nicht gleichartig.
Eine Genehmigung könnte nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben möglich sein. Hiergegen spricht allerdings die Darstellung im FNP.
Seitens der Verwaltung spricht das Ortsbild betreffend nichts gegen das Einvernehmen nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es werden jedoch hinsichtlich der Genehmigung durch das Landratsamt rechtliche Probleme gesehen.

Der Technische Ausschuss stimmte mit 7 : 2 Stimmen für das Bauvorhaben.

TOP 8.

Vorbescheid zur Prüfung der Bebauung des Grundstücks FINr. 2190/1, Gmkg. Eberberg, mit einer Lagerhalle, [REDACTED]

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer Halle mit Vordach. Sie wird als Unterstellplatz für Lkw's mit witterungsempfindlicher Ladung sowie als Lagerplatz für Kleinteile benötigt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Errichtung der Halle stellt eine angemessene Erweiterung des dortigen Fuhrbetriebes dar und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.

TOP 9.

Bauantrag zur Aufstockung einer Garage zur Erweiterung des Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 2544, Gmkg. Oberndorf, [REDACTED]

öffentlich

Sachverhalt:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine angemessene Erweiterung eines Wohngebäudes. Es entsteht jedoch keine weitere Wohneinheit, sondern nur zusätzlicher Wohnraum.

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB im Außenbereich zulässig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.

TOP 10.

Bauantrag zur Erweiterung (Nutzungsänderung) einer ehemaligen Hofstelle um 2 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 2529/2, Gmkg. Oberndorf in [REDACTED]

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer ehemaligen Hofstelle in zwei Wohnungen. Insgesamt wären dann 4 Wohnungen vorhanden.

6 Stellplätze sind erforderlich. Es werden 7 Stellplätze nachgewiesen.

Das Anwesen liegt im Außenbereich und ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Grundstück kann über einen öffentlichen Feld- und Waldweg angefahren werden. Das Baugrundstück liegt nicht direkt an diesem Feldweg. Das dazwischenliegende Grundstück gehört aber dem gleichen Eigentümer.

Dennoch wird empfohlen, entweder ein Fahrrecht durch Dienstbarkeit zu sichern oder die beiden Grundstücke zu verschmelzen.

Die beantragte Nutzungsänderung ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.

TOP 11.

Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 1160/1, Gmkg. Oberndorf, [REDACTED]

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Abriss und Neubau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes mit 4 Wohnungen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle zulässig.

Und gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe f BauGB sind neben der privilegierten Wohnung noch 3 weitere zulässig.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss erteilte einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sein Einvernehmen.

TOP 12.

■■■■■■■■■■;

Bauantrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 2853, Gmkg. Oberndorf, ■■■■■■■■■■

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Carports im Anschluss an ein bestehendes Nebengebäude. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Errichtung des Carports ist nicht privilegiert und könnte somit nur nach §35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) genehmigt werden. Die Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Der Abstand vom Bestandsgebäude zu dem Feld- und Waldweg (Eigentümer: Stadt EBE) beträgt etwa 3,70 m. Die Erweiterung des Nebengebäudes durch den Carport nach Norden beträgt etwa 5 m. Somit würde der Carport bis zu 1,30 m in das Wegegrundstück hineinragen. Allerdings ist die Grenze nicht abgemarkt, so dass der genaue Grenzverlauf nicht bekannt ist.

Im Kommentar Simon/Busse zur BayBO, RandNr. 69 zu Art.6, wird bei noch nicht vermessenen Grundstücksgrenzen empfohlen, das Verfahren auszusetzen und die amtliche Vermessung abzuwarten, die der Bauherr beim Vermessungsamt auf seine Kosten zu beantragen hat.

Mit dem Bau des Carports wurde bereits begonnen und vom Landratsamt eingestellt.

Die Verwaltung empfiehlt den Bauantrag abzulehnen.

Der Technische Ausschuss stimmte einstimmig mit 9 : 0 Stimmen gegen das Bauvorhaben

TOP 13.

■■■■■■■■■■

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf einer Teilfläche des Grundstück FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg, ■■■■■■■■■■

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer 1,80 m hohen Gabionen- oder Natursteinmauer als Sichtschutz zum östlichen Gewerbebau. Die Antragstellerin möchte hierdurch ihre Privatsphäre schützen, da sie die Ansiedlung eines Kaffees mit Terrasse neben ihrem Garten befürchtet. Darüber hinaus befürchtet sie von dem angrenzenden Gewerbe personenbedingte Störungen (Gespräche, Rauschen etc.).

Der Bebauungsplan Nr. 122.2 erlaubt nur Maschendrahtzäune bis maximal 1,0 m Höhe.

Es wird empfohlen, eine diesbezügliche isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 122.2 zu erteilen.

Stadtrat Goldner sprach sich dafür aus, dass der Sichtschutz ausschließlich als Gabionen- oder Natursteinmauer errichtet werden darf.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen, allerdings nur als Gabionen- bzw. Natursteinmauer

TOP 14.

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 873/36, Gmkg. Ebersberg, [REDACTED]

öffentlich

Sachverhalt:

Ein Gartenhäuschen in der beantragten Größe dürfte im Innenbereich verfahrensfrei errichtet werden. Da hier aber ein Bebauungsplan (Nr. 39) existiert, der nur für das Wohnhaus einen Bau- raum vorsieht, sind im Garten keine weiteren Gebäude zulässig.

Es wird empfohlen, die für die Errichtung des Gartenhäuschens erforderliche Befreiung zu erteilen.

Der Technische Ausschuss erteilte einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sein Einvernehmen.

TOP 15.

Bebauungsplan Nr. 122.3 - Gewerbepark nördl. Forstinniger Straße;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss TA 23.10.2012 TOP 04

öffentlich

Sachverhalt:

Ein Mitglied der Verwaltung erläuterte die vorgesehene Nutzung und das Betriebskonzept. Die Fläche wird von der Forstinniger Straße im Süden erschlossen und soll mit einem Baukörper überbaut werden. Im Osten ist der Standort für den TÜV vorgesehen und im westlichen Bereich soll ein Aktenlager für Großkunden angesiedelt werden. Die Nutzer des TÜV fahren von der Forstinniger Straße hinein, steuern den TÜV an und fahren im Osten wieder nach Süden, um ebenfalls Verkehre und damit Lärmimmissionen auf die westliche Wohnbebauung zu vermeiden. Damit dient das neue Vorhaben als Lärmschutz zur angrenzenden Staatsstraße und verursacht selbst keine nennenswerten Immissionen. Die Verkehrslärmimmissionen verringern sich dadurch um bis zu 8 dB(A) in den Ruhezeiten. Somit werden hiermit die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet erst eingehalten.

Das Vorhaben hält die Abstandsflächen gemäß Bay Bauordnung von einem H ein und rückt 10,5 Meter von der westliche Grundstücksgrenze weg. Somit macht der Bebauungsplan nicht von der Möglichkeit verkürzter Abstandsflächen gebrauch. Im östlichen Bereich beträgt die Höhe der Halle 14,50 Meter. Das Grundstück wird Seiten eingegrünt und zur Straße wird nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Rosenheim eine Anbauverbotszone von 11 Metern eingehalten. Die Grundfläche beträgt 2.800 m² und die Geschossfläche 7.300 m².

Auf Nachfragen aus dem Ausschuss erklärte der Planer, dass die Brandschutzbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden. Weiterhin werde das Dach begrünt, um das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist Sache des Bauherrn, der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechenden Hinweis.

Anschließend wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.12.2012 bis 14.01.2013 durchgeführt.

1. Keine Stellungnahme haben abgegeben

- 1.1 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, München
- 1.2 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.3 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 27.1.2013
- 2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 28.01.2013
- 2.3 Stadt Ebersberg, Abteilung Ausgleichsflächen, Schreiben vom 02.01.2013
- 2.4 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfallwirtschaft, Schreiben vom 18.12.2012
- 2.5 E.ON Bayern AG, Schreiben vom 15.01.2013
- 2.6 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 07.01.2013
- 2.7 Landratsamt Ebersberg, Öffentliche Sicherheit, Gemeinden, Schreiben vom 14.12.2012
- 2.8 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.01.2013
- 2.9 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 13.12.2012
- 2.10 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 19.12.2012
- 2.11 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München, Schreiben vom 03.01.2013
- 2.12 Behindertenbeauftragte, Schreiben ohne Datum
- 2.13 Schulwegsicherheit, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 14.12.2012
- 2.14 Kinder, Jugend, Familie, Schreiben vom 03.01.2013
- 2.15 Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.01.2013
- 2.16 Altlasten, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.01.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.01.2013, Posteingang 05.02.2013**

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.

Aus baufachlicher Sicht wird empfohlen, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 10,5 m bzw. 14,5 m an die angrenzenden Planungsgebiete anzugleichen. Die massiven Wandhöhen sind städtebaulich weder begründet noch sind diese städtebaulich begründbar. Das formulierte planerische Ziel zur Einhaltung der Abstandsfläche 1 H zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung kann aufgrund der topographischen Situation nicht eingehalten werden. Faktisch sind hier talseitige Wandhöhen bis 12,50 m geplant. Es werde empfohlen, die zulässigen Wandhöhen an das vorgeprägte, nördlich angrenzende Planungsgebiet auf maximal 11,0m festzusetzen und das Maß zur angrenzenden Wohnbebauung nochmals um eine Geschosshöhe zu reduzieren.

Nach einer inhaltlichen Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens folgt eine Erläuterung, warum der Ansatz, nämlich das Ausstellungsgelände für Gebrauchtwagen in die fachgutachterliche Betrachtung nicht miteinzubeziehen, akzeptiert werde. Die Ermittlung der Planwerte sei nachvollziehbar dargestellt.

Grundsätzlich sei die Vorgehensweise, immissionswirksame flächenbezogene Schalleisungspegel für Teilflächen sowie Zusatzkontingente für zwei Sektoren festzulegen, nicht zu beanstanden. Es sei allerdings anzumerken, dass von dem Zusatzkontingent ein Wohngebiet betroffen sei. Zudem entstehe eine komplizierte und nicht praktikable Situation, da das Grundstück Fl.Nr. 1430/28 durch den Sektor B geteilt werde und zwei unterschiedliche Immissionsrichtwerte einzuhalten seien.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werde empfohlen, das sowieso schon geringe Zusatzkontingent für den Sektor B in Richtung der südlich gelegenen Wohngebiete herauszunehmen, Bezüglich des Zusatzkontingentes A bestünden keine Bedenken.

Hinsichtlich des Gewerbelärmes im Bereich der Lagerhalle wird nach einer kurzen Zusammenfassung der fachgutachterlichen Ergebnisse empfohlen, die Regelungen für die zu tref-

fenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen unter Hinweis auf § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB zu ergänzen, um sicherstellen zu können, dass auf eine Rampe an der West- und Südseite der Lagerhalle verzichtet werde.

Zum Gewerbelärm des TÜV wird angemerkt, dass das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung bestätige, dass an allen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten würden. Die abschirmende Wirkung der Halle sei bereits mit eingerechnet.

Zusammenfassend wird folgendes aufgeführt:

1)

Die Begründung sollte eine Aussage enthalten, wie eine Belastung der Sportparkstraße durch Verkehr aus dem Gewerbegebiet verhindert werden könne.

2)

Es werde angeregt, Zusatzkontingent und Richtungssektor B aus der Planung herauszunehmen.

3)

Es sei eine zusätzliche Festsetzung erforderlich, die Rampen und Verladezonen oder sonstige lärmintensive Tätigkeiten im Westen oder Süden der geplanten Lagerhalle auf der Teilfläche TF 1 auszuschließen.

4)

Zur Ziffer 6 letzter Absatz der Begründung wird noch eine Korrektur angemerkt: anstatt Abschnitt 4.1 der DIN 4109 sei wohl Abschnitt 5.2 gemeint.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aus bodenschutzfachlicher Sicht bestünden gegen die Planung keine Einwände.

Stellungnahme:

Die Hinweise bezüglich Datenübergabe werden zur Kenntnis genommen. Zu den Empfehlungen aus baufachlicher Sicht ist anzumerken, dass in dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Wandhöhen von 11 m festgesetzt sind. Für einen Teilbereich werden im benachbarten Bebauungsplan Überschreitungen bis zu 13,5m vorgesehenen. Zudem ist zur Wohnbebauung nach Westen und zur Forstninner Straße jeweils die Abstandsfläche von 1 H berücksichtigt, zum Gewerbegebiet nach Norden und zur Schwabener Straße beträgt die Abstandsfläche überwiegend ebenfalls 1 H. Nach Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wären in einem Gewerbegebiet 0,25 H zulässig. Städtebauliche Konflikte aufgrund der Wandhöhe sind insofern nicht zu erwarten.

Die Entwurfskonzeption des Investors sieht eine allseitige Umfahrung für die Feuerwehr vor. Im nordwestlichen Bereich sind deshalb Geländeaufschüttungen geplant, so dass gegenüber der Wohnbebauung Wandhöhen von 10,5 m realisiert werden können und somit die Wandhöhe von 1 H gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden kann.

Die Stellungnahme der UIB wurde an das Büro C.Hentschel Consult, Freising, weitergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Büros C.Hentschel Consult.

Zu 1)

Aufgrund der zukünftigen Nutzungen, TÜV und Archivierung und Lagerung von Verwaltungsmaterial ist davon auszugehen, dass der An- und Abfahrtsverkehr über die Schwabener Straße abgewickelt wird, da dies die günstigste weiterführende Verkehrsanbindung ist. Falls wider Erwarten sich dennoch eine Belastung der Sportparkstraße aus dem Gewerbegebiet ergeben sollte, können auch nachträglich entsprechende organisatorische Maßnahmen getroffen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 2)

Nach den Angaben des Büros C.Hentschel Consult, Freising, ist das Zusatzkontingent möglich und kann deshalb beibehalten werden. Der Wert von 2 dB(A) entspricht 60% mehr zulässige Immissionen und ist je nach Betrieb nicht unerheblich. Der geplante Betrieb benötigt das Zusatzkontingent allerdings nicht.

Zu 3)

Aus Sicht des Büros C.Hentschel Consult sind zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich, da durch das Emissionskontingent sichergestellt ist, dass keine Überschreitungen auftreten, d.h. eine Verladung im Westen oder Süden nicht möglich ist. In der Folge wäre im Genehmigungsverfahren darauf zu achten, dass keine Rampen im Westen und Süden vorgesehen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 4)

Die angemerkte Korrektur ist nicht erforderlich, da in der Begründung auf die Beschreibung der „schutzbedürftigen Aufenthaltsräume“ gemäß Abschnitt 4.1 DIN 4109 und nicht auf Abschnitt 5.2 hingewiesen worden ist.

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Begründung ist gemäß Abwägungsvorschlag anzupassen.

**3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,
Schreiben vom 10.01.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits 1997 zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben worden sei.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde der Planänderung zugestimmt. Es wird darum gebeten, die Hinweise in der Stellungnahme zum Bebauungsplan 122.2 zu beachten, die als Anlage beigelegt ist.

In der Stellungnahme zum Bebauungsplan 122.2 wird um Übernahme folgender Hinweise in die Satzung gebeten:

Im Moränengebiet sei grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte seien deshalb wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Der Aufschluss von Grundwasser sei wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, die in das Grundwasser einbinden, gelte, dass mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen seien. Werde Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, sei das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürften einer wasserrechtlichen Erlaubnis und seien rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sei, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlaubten, zu versickern. Dabei solle als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese sei bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürften dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so sei einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug zu geben vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte. Bei der Versickerung in das Grundwasser seien die TRENGW, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – einzuhalten. Das Arbeitsblatt DWA- A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sei zu beachten. Nähere Hinweise zu erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasserversickerung/index.htm>

Die Sickerfähigkeit des Bodens sei im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen. Bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung seien geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden. Der Bebauungsplan verweise hier auf die städtische Satzung.

Im Allgemeinen solle darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehöre die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mithilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ werde verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplinmk/lfw_was_00157.htm

Stellungnahme:

Die Hinweise unter D) 4. sollten noch folgendermaßen ergänzt werden:

Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, deshalb sind Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Bedarfsfall ist die Sickerfähigkeit des Bodens durch Sickertests zu überprüfen und bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Ergänzungen werden gemäß Abwägungsvorschlag unter D) Hinweise Ziff. 4 als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen.

**3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt,
Schreiben vom 14.12.2012**

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in §3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen müsse. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürften Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau seien dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen seien dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage sei nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Stellungnahme:

Die aufgeführten Hinweise bezüglich Regenwassernutzung werden in die Begründung unter Ziffer 5 – Technische Infrastruktur – aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Begründung ist gemäß Abwägungsvorschlag anzupassen.

**3.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Landratsamt Ebersberg,
Schreiben vom 14.01.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz hinsichtlich des Löschwasserbedarfs nach Arbeitsblatt DVGW W 405 gewährleistet sein müsse. Dieser betrage geschätzt mindestens 96 m³/h.

Zur Bereitstellung des vorgenannten Löschwasserbedarfs seien ferner die DVGW Arbeitsblätter W331, W 400-1 und W 400-3 zu beachten.

Bezüglich Löschwasserentnahmestellen wird anmerkt, dass das gemäß Arbeitsblatt DVGW W 400-1 die Abstände zwischen Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung unter 150 m betragen soll.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz einen Abstand von 75m Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle empfiehlt. Aus Sicht der Feuerwehr stelle dies die gerade noch erträgliche Grenze dar, bis zu welcher mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Zur Erzielung dieser Abstände seien im Straßenraum erforderlichenfalls zusätzliche Unterflurhydranten vorzusehen. Das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Feuerwehr und in schneereichen Regionen seien Überflurhydranten zu bevorzugen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung und Unterhaltung entsprechender Löschwasserversorgungsaufgaben Aufgabe der Gemeinde sei und dass die Gemeinde für die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge vollinhaltlich haftbar sei.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten sei.

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 Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D.2, auf den Grundschutz 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 im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten, 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 des Bebauungsplans erfolgt nicht.

**3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau,
Schreiben vom 11.12.2012**

Es wird vorgetragen, dass mit der Ausweisung Einverständnis bestünde. Bei der Einmündung in die Forstinninger Straße sei ein Sichtdreieck von 30 x 70m nach Nordwesten vorzusehen.

In der Anbauverbotszone seien keine Werbeanlagen zulässig gemäß Art.23 BayStrWG.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Einmündungsbereich der Forstinninger Straße in die Schwabener Straße nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und Bestand ist. Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Anbauverbotszone ist bereits unter A)7.5 im Bebauungsplan berücksichtigt. Bezüglich der Werbeanlagen wird zur Klarstellung noch folgender Passus ergänzt:

C 9.2.8 Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen zulässig.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Ergänzungen werden gemäß Abwägungsvorschlag unter C 9.2.8 in den Bebauungsplan übernommen.

**3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut,
Schreiben vom 20.12.2012**

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH handelt.

Es wird darum gebeten, dass bei Planung und Bauausführung darauf geachtet werde, die Telekom-Linien nicht zu verändern oder zu beschädigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen „ der FGSV verweisen. Es wird darum gebeten,

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Die Hinweise sind im Bebauungsplan unter Hinweise D) 11. bereits berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.7 Städtische Bauabteilung, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 18.12.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeit südlich der Fl.Nr. 1430/7 untergebrachte Wertstoffinsel bleiben sollte, da es die einzige Entsorgungsmöglichkeit für die gesamte Wohnbebauung im Bereich Anzinger Straße sei. Durch die zusätzliche Bebauung sei mit einer stärkeren Frequentierung zu rechnen, so dass die Kapazitäten eher noch ausgebaut werden müssten.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Wertstoffinsel nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sich befindet und somit auch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.8 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 11.01.2013

Es wird darauf hingewiesen, ein künftiger Kanalanschluss nur in der Forstinninger Straße möglich ist.

In den Schmutzwasserkanal dürfe kein Regenwasser eingeleitet werden. Dieses sei auf dem Grundstück zu versickern. Im Vorfeld eines Bauantrags seien Bodenaufschlüsse durchzuführen, um die notwendige Versickerungsanlage sicher dimensionieren zu können. Falls ein zweiter Anschluss notwendig werde, müsse der Bauwerber die Kosten dafür tragen.

Der Stadt sollte mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Der neue Wasseranschluss müsse ebenfalls über die Forstinninger Straße erfolgen. Eine ausreichende Versorgung sei gegeben. Auch der Löschwasserbedarf sei aufgrund der zwei bestehenden Hydranten in der Forstinninger Straße gedeckt. Für den neuen Wasseranschluss sei ein Bewässerungsplan in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Die Zufahrt könne nur über die Forstinninger Straße erfolgen. Die baulichen Maßnahmen und die daraus entstehenden Kosten für neue Zufahrten seien vom Bauwerber zu tragen. Ein Stellplatznachweis sei mit dem Bauantrag beizubringen.

Nicht überdachte Stellplätze sollten nach Möglichkeit sickerfähig ausgeführt werden. Oder an entsprechende Sickeranlagen angeschlossen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass unnötige Verzögerungen vermieden werden können, wenn alle für die Erschließung erforderlichen Unterlagen immer zeitnah bei der Stadt Ebersberg eingereicht werden.

Stellungnahme:

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

planes. Hinweise zur Behandlung des Oberflächenwassers sowie zur Entwässerungssatzung sind im Bebauungsplan enthalten. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zu. Der Bebauungsplan Nr. 122.3 „Gewerbepark Nordwest-Süd“ in der Fassung vom 19.02.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Anschließend beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 122.3 „Gewerbepark Nordwest-Süd“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 19. 02. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 16.

Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 189 - Neuhausen;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss TA 11.12.12 TOP 10

öffentlich

Sachverhalt:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kein Baurecht, wie z.B. beim B-Plan geschaffen wird. Wenn Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass weiteren der Wohnnutzung dienenden Vorhaben die Belange, Widerspruch zum FNP sowie Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung, nicht entgegengehalten werden können. Andere Belange wie z.B. Immissionsschutz etc. sind weiterhin zu prüfen. Die Genehmigungsbehörde entscheidet dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Einzelfall über die Zulässigkeit.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und in Teilbereichen im Sinne einer Baulückenschließung Vorhaben zulässig sind. Durch die Außenbereichssatzung soll im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich maßvoll geschaffen werden.

Die Außenbereichssatzung ist das planungsrechtliche Instrument, das der Stadt Ebersberg hier zur Verfügung steht, um Baumöglichkeiten aufzuzeigen. Über die einzelnen Bauvorhaben wird dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens entschieden.

Anschließend wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.2012 bis 28.01.2013 durchgeführt.

1. Keine Stellungnahme haben abgegeben:

- 1.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.2 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.3 Deutsche Telekom AG, Landshut
- 1.4 Erdgas Südbayern, Ebersberg

2. Keine Einwände/Bedenken haben vorgebracht:

- 2.1 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 24.01.2013
- 2.2 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 21.01.2013
- 2.3 Stadt Ebersberg, Abteilung Ausgleichsflächen, Schreiben vom 21.01.2013
- 2.4 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfallwirtschaft, Schreiben vom 22.01.2013
- 2.5 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 07.01.2013
- 2.6 Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 18.01.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Landratsamt Ebersberg, SG 41 Bauleitplanung, Schreiben vom 28.01.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss des Verfahrens um die Vorlage der bekanntgemachten Fassung an das Landratsamt auch in digitaler Form, Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei mit ausgefüllten Verfahrensvermerken.

Aus baufachlicher Sicht wird vorgetragen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung erfüllt seien und mit dem Umgriff Einverständnis bestehe. Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird nach Aufstellung der in der Begründung bereits aufgeführten immissionsschutzfachlichen Belange festgestellt, dass keine neuen Bauräume dargestellt sind.

Sollten zukünftig emissionsrelevante Nutzungen wie z.B. Gewerbe-, Handwerks- oder landwirtschaftliche Betriebe sich ergeben, so werde im Rahmen einer vorausschauenden Immissionskonfliktreduzierung bzw. Vermeidung darum gebeten, darauf zu achten, dass ausreichende Abstände zwischen Emittenten und Immissionsort eingehalten würden. Gleiches gelte für neu geplante Immissionsorte.

Immissionsschutzfachliche Problemlagen seien somit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzarbeiten.

Auf die besondere Emissionsrelevanz der Biogasanlage im östlichen Bereich der Fl.Nr. 2276 werde explizit hingewiesen.

Es werde bei zukünftigen Bauanträgen darum gebeten, möglichst frühzeitig ein Beratungsgespräch bei der UIB durchzuführen, um fachliche Probleme vorausschauend abarbeiten und möglichst klein halten zu können.

Auf die Lärm- und Erschütterungswirkung der nördlich verlaufenden Bahnlinie Wasserburg – Grafing Bahnhof wird hingewiesen.

Weitere Anregungen oder Einwände würden aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht geäußert. Die Stadt Ebersberg werde darum gebeten, sich mit den obigen Ausführungen auseinander zu setzen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine behutsame Auffüllung von Baulücken innerhalb des Satzungsumgriffs. Es werde zu bedenken gebeten, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans der Stadt Ebersberg als Grundlage für jedweden Bauwunsch Beachtung finden müsse.

Im Besonderen seien dies:

- Die Wahrung eines beidseitigen, mind. 5m breiten Abstandes zum Rindinger Bachl, das besonders orts- und landschaftsbildprägend den Weiler Neuhausen durchfließe.

Im FNP sei dieser Schutzbereich als „Entwicklungsfläche für Kompensationsmaßnahmen, feucht und zur „Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“

dargestellt. Im Landschaftsplan werde der dargestellt Pufferstreifen ebenfalls als Pufferstreifen ausgewiesen.

Eine Bebauung dieses Streifens oder Wohngartennutzung und Einzäunung sei nicht möglich.

Die Erhaltung der wichtigsten Obstbaumwiesen als bedeutender siedlungsökologischer Lebensraum. Die wenigen Obstbaumwiesen sollten als klares Bekenntnis für die Erhaltung und Verbesserung in der Satzungsplanbeilage dargestellt werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht werden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Stellungnahme:

Die allgemeinen Hinweise bezüglich Datenübergabe und die Stellungnahme aus bau- fachlicher sowie bodenschutzrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme ist festzustellen, dass die vor- getragenen Erläuterungen bereits weitgehend in der Begründung zur Außenbereichs- satzung unter Pkt.8 berücksichtigt sind. Der Hinweis zur Biogasanlage sowie zur Lärm- und Erschütterungswirkung der Bahn werden noch als redaktionelle Ergänzung in der Begrün- dung aufgeführt.

Zu den Ausführungen aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine diesbezüglichen Darstellungen enthalten sind. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sind ebenfalls keine dies- bezüglichen Darstellungen enthalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Obstbaumwiese vorhanden. Diese wird in der Pla- nung als Bestand als redaktionelle Ergänzung dargestellt.

Ansonsten ergibt sich kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Planung und die Begründung werden gemäß der Stellungnahme geändert.

**3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt,
Schreiben vom 02.01.2013**

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in §3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen müsse. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürften Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitun- gen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau seien dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen seien dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage sei nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Das gesamte Gebiet müsse über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation verfügen.

Stellungnahme:

In der Begründung ist unter Pkt. 7 bereits der Hinweis enthalten, dass Regenwasser- nutzungsanlagen dem LRA Ebersberg und dem Wasserversorger anzuzeigen ist. Der Hin- weis auf die TrinkwV 2001 wird noch redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme geändert.

**3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg
Schreiben vom 29.01.2013**

Es werden keine Einwände vorgebracht. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Neubauten ausreichende Abstände zu den bestehenden Stallungen und zu geplanten Stallungen ein- zuhalten seien.

Der Bereich Forsten bittet darum, den §6 (1) der Satzung mit dem Passus „...sowie der Land- und Forstwirtschaftlichen Nutzung“ zu ergänzen. Zusätzlich sei noch anzufügen, dass die vorhandene land- und forstwirtschaftliche Nutzung durch die baulichen Erweite-

rungen nicht über das bisherige Maß eingeschränkt werden. Dies müsse durch geeignete Maßnahmen der Bauwerber sichergestellt werden.
Die Wortlaute seien bereits mit dem beauftragten Planer, Hr. Feirer-Kornprobst, abgesprochen.

Stellungnahme:

In der Begründung ist unter Pkt. 8 bereits der Hinweis auf die zu berücksichtigenden Mindestabstände enthalten. Den Wünschen nach den textlichen Ergänzungen wird entsprochen und die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme geändert.

**3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München,
Schreiben vom 23.01.2013**

Unter Bezugnahme auf die Begründung wird nochmals auf die Bodendenkmäler „Körpergräber des frühen Mittelalters“ hingewiesen.

Diese Denkmäler seien in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler besitze aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Im Landkreis Ebersberg sei die Lage der Denkmäler vorläufig schematisch durch Kreis-signaturen eingetragen, in diesen Fällen sei in der Regel mit einer weiteren Ausdehnung der Denkmäler zu rechnen. Auch historische Altorte zählten unter bestimmten Voraussetzungen in ganz Bayern zu Bodendenkmälern, auch wenn sie in vielen Fällen noch nicht kartiert seien.

Es wird betont, dass im Bereich der Bodendenkmäler sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten seien, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art.7.1 DSchG bedürften.

Bezüglich der Rechtsauffassung wird auf die Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

Daher sei es erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in die Außenbereichssatzung zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial zu kennzeichnen. Nur unter diesen Voraussetzungen werde der Planung zugestimmt.

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sei von der Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhalte einen Abdruck des Schreibens. Für Rückfragen im Rahmen der Bauleitplanung würde man gerne zur Verfügung stehen.

Stellungnahme:

Sowohl in der Plandarstellung als auch in der Begründung unter Pkt. 8 ist bereits auf die Belange des Denkmalschutzes hingewiesen. Zur Klarstellung wird als redaktionelle Ergänzung in der Begründung noch aufgeführt, dass im Bereich der Bodendenkmäler Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG bedürfen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme geändert.

**3.3 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Landratsamt Ebersberg,
Schreiben vom 28.01.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundsatz nach Arbeitsblatt DVGW W 405 mindestens 48 m³/h betragen muss.

Bezüglich Löschwasserentnahmestellen wird anmerkt, dass das gemäß Arbeitsblatt DVGW W 400-1 die Abstände zwischen Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung unter 150 m betragen soll.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz einen Abstand von 75m Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Stra-

Benkante und der nächsten Entnahmestelle empfiehlt. Aus Sicht der Feuerwehr stelle dies die gerade noch erträgliche Grenze dar, bis zu welcher mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch wirksame Löscharbeiten möglich sind. Zur Erzielung dieser Abstände seien im Straßenraum erforderlichenfalls zusätzliche Unterflurhydranten vorzusehen. Das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Feuerwehr und in schneereichen Regionen seien Überflurhydranten zu bevorzugen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung und Unterhaltung entsprechender Löschwasserversorgungsaufgaben Aufgabe der Gemeinde sei und dass die Gemeinde für die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge vollinhaltlich haftbar sei. Es wird davon ausgegangen, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr beachtet ist.

Stellungnahme:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht Regelungsinhalt der Außenbereichssatzung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

3.4 E.ON Bayern AG, Ampfing, Schreiben vom 28.01.2013

Es wird festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebiets Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG befinden.

Wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt würden, bestünden keine Einwendungen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

3.5 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 11.01.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass Neuhausen im Zuge des Abwassertechnischen Konzeptes der Stadt Ebersberg 2012 an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen wurde. Das Kanalnetz sowie die bestehende Pumpstation seien ausreichend dimensioniert, um die zu erwartenden Bauvorhaben entsorgen zu können.

Im Zuge der Kanalbaumaßnahmen sei auch die Wasserversorgung erneuert worden. Eine ausreichend Wasserversorgung, auch im Brandfall, sei gesichert. Sollte aufgrund anderweitiger Schäden im WL-Netz ein Engpass auftreten, so habe die Feuerwehr die Möglichkeit, aus dem vorhandenen Löschweiher sich mit Wasser zu versorgen. Dieser müsse jedoch saniert werden.

Die verkehrliche Anbindung für die bestehenden und zukünftigen Bauvorhaben sei gegeben. Im Zuge der Kanal und Wasserleitungsbaumaßnahmen seien auch andere Sparten verlegt worden. Bei weiteren Bauvorhaben sei es notwendig, die neue Straßendecke wieder aufzureißen. Diese sei dann nach den Vorgaben des Tiefbauamtes wiederherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, um künftige Bauvorhaben zügig abwickeln zu können, sei es von Seiten der Bauherrschaft unbedingt notwendig, die Vorgaben der EWS und WAS der Stadt Ebersberg einzuhalten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen zur Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbau werden zur Kenntnis genommen. Soweit diese die Außenbereichssatzung betreffen, sind die Inhalte

bereits in der Satzung bzw. Begründung berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt einstimmig mit 9:0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zu. Die Außenbereichssatzung „Neuhausen“ in der Fassung vom 19.02.2013 ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Anschließend beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9:0 Stimmen die ausgearbeiteten Entwurf mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 19. 02. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 17.

Wertstoffhof Kumpfmühle; TA 15.01.13, TOP 4

a) Vorstellung der überarbeiteten Planung

b) Bauantrag

öffentlich

Sachverhalt:

a) Vorstellung der Überarbeiteten Planung

Nach kurzer Einführung durch Hr. Bgm. Brilmayer wurden die Anfragen, Einwendungen und Anregungen behandelt.

StR Goldner äußerte im letzten TA den Wunsch, dass das Gremium über das neue Abfallwirtschaftsgesetz, zur Einführung einer Wertstofftonne informiert werden sollte und bat um Klärung wie sich dies auf den neuen Wertstoffhof auswirken würde.

Hierzu nahm Fr. Gehrler, von der Abt. Abfallwirtschaft wie folgt Stellung:

Grundlage für die Wertstofftonne ist das neue Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Diese Tonne soll deutschlandweit bis spätestens 2015 jedem Haushalt zur Verfügung stehen.

Neben der Separierung der Wertstoffe, die bisher bereits im gelben Verpackungscontainer gesammelt werden (alle Verpackungen aus Kunststoff, Verbundstoff, Aluminium und Weißblech) sollen durch die Wertstofftonne darüber hinaus auch sog. "Stoffgleiche Nichtverpackungen" erfasst werden, also Gebrauchsgegenstände aus vorgenannten Materialien, wie z.B. Putzeimer, Bratpfanne, Plastikspielzeug usw.

Auf die Sammelfraktionen am Wertstoffhof hätte die Einführung einer Wertstofftonne nur sehr geringe Auswirkungen, da alle anderen Fraktionen wie Sperrmüll, Holz, Glas, Pa-

pier/Kartonagen, Gartenabfälle etc. weiter wie bisher gesammelt würden. Allenfalls könnten dann evtl. die beiden Leichtverpackungscontainer im Süden des Geländes wegfallen. Zudem ist die Einführung der Wertstofftonne in Ebersberg noch unsicher, da voraussichtlich die Kommunen ein Mitspracherecht bei der Auswahl des Sammelsystems haben.

Zur Frage der SPD-Fraktion und der Anlieger nach lärmarmen Containern lässt sich sagen, dass das stark von der jeweiligen Sammelfraktion abhängt. Bei Behälterglas sind lärmgedämmte Container die Regel, bei Bauschutt beispielsweise ist eine Sammlung im offenen Container üblich. Hier müssen dann vor Ort pragmatische Lösungen gefunden werden. Die Stadt wird sich auf jeden Fall um gedämmte Container bemühen, wo dies möglich ist.

Weitere Fragen von StR Goldner waren;

- die Laufzeit eines noch zu schließenden Pachtvertrages für das Grundstück
- der Pachtzinses
- die Müllgebührenentwicklung für die Ebersberger Bürger

Hier verwies Herr Bgm. Brilmayer darauf, dass diesbezüglich noch keine konkreten Besprechungen stattgefunden haben, da man erst mit einer Planung in Verhandlung treten könne, die auch die Zustimmung des Stadtrates gefunden hat. Da noch in diesem Jahr die Müllgebühren neu berechnet werden müssen, ist es sinnvoll, nun in die Verhandlungen einzutreten. Wenn hier Zahlen vorliegen, werden diese in einem der nächsten Finanz- und Verwaltungsausschüsse vorgelegt und besprochen.

Auf Anregung von Hr. Schechner, wurde die Straßenbreite im Ausbaubereich auf 5,50 m und der geplante Gehweg auf eine Breite von 1,25 m verbreitert.

Der Kurvenbereich im südlichen Bereich des geplanten Wertstoffhofes, darf nach Meinung von Herrn Schechner, nicht wie in der neuen Planung dargestellt auf 5,50 m reduziert werden, sondern muss die jetzt bereits vorhandene Breite von 6,60 m, incl. der im Bankett vorhandenen Rasengittersteine, beibehalten.

Herr Bgm. Brilmayer hat diesbezüglich Herrn Gehm gebeten, dies in den Bauantragsunterlagen so einzuplanen.

Anregungen der SPD Fraktion durch Frau Warg - Portenlänger;

- Der Zaun, der die Anlage umgibt, sollte möglichst blickdicht sein!**
Dies kann mittels Holzzaun (2,0 m hoch entsprechend dem B-Plan)) oder auch durch die geplante Bepflanzung erreicht werden.
- Die Straßenverbreiterung soll nicht zu Lasten der Breite des Gehweges gehen.**
Ist nicht der Fall.
- Es sollen wo möglich, Lärmgedämmte Container eingesetzt werden!**
Wird laut Frau Gehrer umgesetzt wo möglich.
- Ob die geplante Bedachung, zum einen nach ihrer geplanten Form und zu anderen aufgrund der Ausführung in Metall nicht lärmintensiver ist? Und ob dies auch untersucht wird?**
Nach Aussage von Herrn Gehm, dürfte kein zu messender Unterschied bei Verwendung eines anderen Materials festzustellen sein.

Lt. Herrn Bgm. Brilmayer sind die Möglichkeiten der Bebauung und der damit verbundenen Lärmbelastungen im Bebauungsplan-verfahren geprüft worden. Außerdem werden im Zuge der Baugenehmigung für den Wertstoffhof nochmal die Vorgaben des B-Planes geprüft .

- **Da die Zulieferung und die Abholung der Container außerhalb der Öffnungszeiten stattfinden sollen, wird darum gebeten, diese nicht zu früh bzw. zu spät stattfinden zu lassen.**

Hier muss ein Missverständnis vorliegen, da immer schon geplant war, die Zulieferung und Abholung der Wertstoffe in den Öffnungszeiten durchzuführen.

- **Wenn die im Norden bestehende Halle in Zukunft entfernt werden würde, wie sieht es dann mit dem Schall- und Sichtschutz aus?**

Zum einen ist die bestehende Halle im Süden wie im Norden offen und zum anderen wird der neue Wertstoffhof im Westen und Norden eingehaust. Somit ist dem Schall- und Sichtschutz Rechnung getragen.

Weitere Anregungen der Anlieger, vorgetragen durch Herrn Pfeifer;

- **Der Fußweg von der im Süden gelegenen Ausfahrt des künftigen Wertstoffhofes über die Zufahrt der Fa. Schuder, die Kreuzung der Abt-Häfele-Str., die Zufahrt zum RÜB II sowie die Zufahrt zur B 304 kann nicht einfach aufhören. Hier muss eine sichere Lösung gefunden werden!**

Der weitere Verlauf des Gehweges wie o. b. wird nach der baulichen Anlage mit einer auffälligen Markierung weitergeführt.

- **Alternativ sollte geprüft werden ob der Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite nicht sicherer wäre.**

Aus Sicht der Verwaltung ist der gegenüberliegende Gehweg keinesfalls sicherer, da zum einen bereits im Bereich der Bebauung der Kumpfmühle die Straße zu queren wäre und der Gehweg am Ende direkt im Ein -und Ausfahrtsbereich der Gemeindeverbindungsstraße münden würde.

- **Nach Verbreiterung der Zufahrtstraße zum Wertstoffhof sollte Tempo 30 bereits nach dem Abbiegen von der B 304 gelten.**

Ist aus Sicht der Verwaltung kein Problem, da bereits eine Zone 30 im Bereich der Kumpfmühle existiert. Die Maßnahme wird umgesetzt.

- **Aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit im Bereich der Kumpfmühle sollte eine Beschilderung im Ausfahrtsbereich des Wertstoffhofes angebracht werden, wo die Öffnungszeiten und der Hinweis, dass keine Wendemöglichkeit besteht, vermerkt sein sollen.**

Eine entsprechende Beschilderung wird installiert, jedoch was den Zulieferungs- und Abholverkehr durch LKW's angeht, finden diese nur während der Öffnungszeiten statt. Herr Gehm hat aber trotzdem in seiner Planung eine Wendemöglichkeit im PKW Zufahrtsbereich eingeplant.

- **Durchsetzung der angegebenen Geschwindigkeit von 60 Km/h auf der B 304, verbunden mit dem Wunsch einer fest installierten Überwachungskamera für den aus Richtung Steinhöring kommenden Verkehr.**

Da die B 304 nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Ebersberg fällt, werden wir den Wunsch an das Straßenbauamt Rosenheim weiterleiten.

- **Die Straßenbeleuchtung soll nicht zu hell und nicht mit zu vielen Leuchtstellen ausgeführt werden. Schön wären Leuchten wie in der Abt-Häfele-Str.**

Dem Wunsch kann entsprochen werden, denn wie im gesamten Stadtgebiet auch werden Leuchten der Fa. Bergmeister im angemessenen Abstand installiert.

- **Bei der Beleuchtung des Wertstoffgeländes, soll darauf geachtet werden, dass dieser bitte nicht die ganze Nacht hindurch beleuchtet wird (Blendwirkung)**
Es ist keine in der Nacht durchgängige Beleuchtung des Wertstoffhofes geplant.

Im Anschluss an die vorgetragenen Anregungen und Wünsche gab es aus den Reihen des TA's noch einige Wortmeldungen;

Herr Abinger konnte die vorgetragenen Bedenken bezüglich der geplanten Bedachung aus Metall nicht teilen, da sämtliche Dächer auf dem Gelände der Fa. Schuder aus Metall seien.

Herr Goldner hat nochmals darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planungen nicht vergessen werden soll, die statischen Voraussetzungen für eine Solaranlage auf dem Dach des Wertstoffhofes, zu schaffen. Außerdem hat er nochmals darum gebeten, dass die Gebührensituation demnächst im Stadtrat vorgestellt werden sollten.

Herr Mühlfenzl hat noch einmal festgestellt, dass wir in Sachen Wertstoffhof jetzt sehr weit gekommen sind, und das auch durch die kooperative Haltung der Anlieger.

Die aktuelle Planung vom Ingenieurbüro Gehm, kann jederzeit gerne in der Bauabteilung eingesehen werden.

StR Schuder nahm aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teil.

Der Technische Ausschuss hat den vorgestellten Anregungen, Erläuterungen und der Planung des IB Gehm mit 8 : 0 Stimmen zugestimmt.

b) Genehmigung der Planung zur Einreichung des Bauantrages an das LRA

Des weiteren hat der Technische Ausschuss die Verwaltung mit 8 : 0 Stimmen beauftragt, die dann aktualisierte Planung als Bauantrag beim Landratsamt zur Genehmigung einzureichen.

TOP 18.

Kanalbau Ruhensdorf-Englmeng

Vorstellung der Entwurfsplanung FA 21.08.12 TOP 18

öffentlich

Sachverhalt:

Bei der Kanalbaumaßnahme Ruhensdorf und Englmeng handelt es sich um die letzte Maßnahme des Abwassertechnischen Konzeptes der Stadt Ebersberg. Die Maßnahme wird staatlich gefördert und durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim begleitet.

Der Antrag auf Förderung wurde bereits in 2012 gestellt, und seit 12.07.12 liegt der Stadt Ebersberg auch die schriftliche Zusage vor, dass die Maßnahme in das staatliche Förderprogramm eingeplant ist.

Der Antrag auf Zuwendung bzw. vorzeitige Baufreigabe wurde am 19.12.12 beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gestellt.

Der Fördersatz beträgt bis zu ca. 70 % der förderfähigen Kosten.

Wie bei allen bisher durchgeführten Kanalisierungen im Außenbereich wurden vorab mögliche Leitungsführungen, die eventuell nicht in öffentlichen Grundstücken verlaufen würden, mit den jeweiligen Grundstücksbesitzern Vorort überprüft und abgestimmt.

Herr Beierl stellte die Kanalbaumaßnahme anhand einer Power Point Präsentation im Detail vor und erklärte die weitere Vorgehensweise. (Auf Wunsch kann diese in der Bauabteilung eingesehen werden).

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen die vorgestellte Planung zustimmend zur Kenntnis und waren mit der weiteren Vorgehensweise einverstanden, welche in Kürze einen Informationsabend für die Bürger von Ruhensdorf und Englmeng im Rathaus vorsieht.

An diesem Infoabend wird u. a. die Planung nochmals vorgestellt, der Ablauf der Maßnahme erläutert, die Entwässerungsplanungen für die einzelnen Grundstücke besprochen sowie über die Kosten des Kanalanschlusses und über die Gebühren und Beiträge informiert.

TOP 19.

Amtsgerichtskreuzung;

Information und Vorstellung von Planungsoptimierungen TA 15.01.13 TOP 07

öffentlich

Sachverhalt:

Seit der letzten Vorstellung der geplanten Maßnahmen zum Ausbau der Amtsgerichtskreuzung, in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.01.13 hat auf Wunsch des Straßenbauamtes ein weiterer Termin mit dem Planungsbüro sowie den Vertretern der Stadt stattgefunden. Bei diesem Termin wurde die bis dato vorliegende Planung noch einmal durchgesprochen und einige Optimierungen vorgenommen.

Die Durchführung der Maßnahme ist aufgrund der vorab neu zu verlegenden Wasserleitung aus Zeitgründen nicht in den Oster- und Pfingstferien möglich, da diese Ferienzeiten für den Bau zu kurz sind. Auch eine Bauzeit während der Sommerferien ist wegen des Anfang August stattfindenden Volksfestes und der damit verbundenen Vor- und Nachlaufzeit nicht möglich.

Aus Sicht der Bauabteilung ist es ohnehin sinnvoller beide Baumaßnahmen an einem Stück durchzuführen, denn so können zum einen Kosten gespart werden und zum anderen ist die komplette Umsetzung der Maßnahme für die Verkehrsteilnehmer weniger hindernd.

Daher wurde bereits vorab mit der zuständigen Stelle im LRA der geeignete Zeitraum abgestimmt. Voraussichtlich wird die Maßnahme nun zwischen den Pfingst- und den Sommerferien durchgeführt.

Von Herrn Gruber – Buchecker wurde anhand einer Power Point Präsentation die Planungsoptimierungen im Detail vorgestellt.

(Auf Wunsch kann diese in der Bauabteilung eingesehen werden).

Der Technische Ausschuss nahm sowohl die vorgestellte Planung als auch den Ausführungszeitraum zustimmend zur Kenntnis.

Das Planungsbüro Gruber – Buchecker, wird somit die Entwurfsunterlagen umgehend zur Prüfung an das Straßenbauamt weiterleiten.

**TOP 20.
Baugebiet Doktorbankerl;
Vorstellung der Erschließungsplanung**

öffentlich

Sachverhalt:

Die letzte Ausweisung von Bauland für Einheimische durch die Stadt Ebersberg war im Jahr 2010 die Erschließung der Friedenseiche VII.

Mit Beschluss des Stadtrats für die Ausweisung eines neuen Baugebietes für Einheimische wurden bereits im Januar 2012 die Ingenieurleistungen für das neue Einheimischen Baugebiet Doktorbankerl durch den Technischen Ausschuss an das IB Beierl vergeben.

Entsprechend dem aktuellen Bebauungsplan (gültig seit Dezember 2012) wird die geplante Erschließung für ca. 40 Bauparzellen ausgelegt.

Erschließung:

Nachdem die Planungen weitestgehend abgeschlossen sind, werden die Ausschreibungsunterlagen derzeit erstellt. Der voraussichtliche Submissionstermin ist am 26.03.13 so dass die Baumaßnahmen zur Erschließung im Technischen Ausschuss am 09.04.2013 vergeben werden könnten.

Vorausgesetzt, dass der vorher beschriebene Ablauf eingehalten werden kann, ist der Baubeginn für Anfang Mai 2013 geplant.

Mit der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen ist aufgrund des Umfangs der Baumaßnahmen in ca. einem Jahr zu rechnen.

Was wiederum für die Bauwilligen bedeuten würde, dass gegen Mitte des Jahres 2014 mit den privaten Bautätigkeiten begonnen werden könnte.

Herr Beierl stellte die geplanten Erschließungsmaßnahmen, die Kosten sowie den Bauablauf im Detail vor.

(Der Power Point Vortrag kann auf Wunsch bei Bauabteilung eingesehen werden).

Anschließend wurden noch einige Fragen aus dem Gremium gestellt, die von Herrn Beierl bzw. der Verwaltung unmittelbar beantwortet wurden.

StR Schuder befand, dass sich die Baukosten enorm gesteigert haben, aber aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten nicht zu vermeiden seien. Diese Mehrkosten müssen im Endeffekt von den Bauwerbern über die Erschließungskosten getragen werden.

Was die geplante Versickerungsanlage angeht, stellt diese einen sehr guten Übergang von der Bebauung an den anschließenden Geh- und Radweg und die weitere Umgebung dar.

Er bat darum, dass dieser Bereich auch entsprechend naturnah gestaltet werden sollte.

Herr Beierl erklärte, dass durch die Planung der Rückhalteanlagen, die sehr flach mit einer Böschungsneigung von 1:4 ausgeführt werden sollen, die Becken und der Umgriff naturnah gestaltet werden können, um so einen natürlichen Übergang herzustellen.

StR Abinger fragte nach, wie der Geh- und Radweg nach der Verlegung der Regenwasserableitung Richtung Gsprait, wieder hergestellt wird.

Herr Beierl teilte mit, dass die Oberfläche wieder mit einer Asphaltdecke versehen wird.

StR Goldner fragte nach, ob mit der Stadt Grafing bereits gesprochen wurde wegen der Erstellung des weiterführenden G + R Weges und ob es Zuschüsse für die Maßnahme gibt.

Herr Bgm. Brillmayer erklärte, dass die Maßnahme noch mit der Stadt Grafing abgestimmt werden muss.

Herr Pfeifer bemerkte, dass die geschätzten Kosten für den G + R Weg unter der Bagatellgrenze liegen und somit nicht förderfähig sind.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren abschließend mit der vorgestellten Planung und der weiteren Vorgehensweise einverstanden.

TOP 21.

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Einziehung von öffentlichen Feld- und Waldwegen in der Nähe von Ruhensdorf

öffentlich

Sachverhalt:

Der Eigentümer der südwestlich von Ruhensdorf gelegenen Grundstücke FINr. 2070, 2071 und 2073 (alle Gmkg. Oberndorf) möchte die an diese Grundstücke angrenzenden Wegeabschnitte der öffentlichen Feld- und Waldwege Nr. 105, 110 und 109 erwerben.

Die Wege sind dort in der Natur nicht mehr vorhanden und werden auch nicht mehr als Zufahrtswege benötigt. Sie können deshalb eingezogen und verkauft werden.

Die 3 Wege sind zusammen ca. 520 m lang (225+50+245) und 4 m breit. Die Verkaufsfläche wäre ca. 2080 qm groß und könnte bei einem für Wegeflächen im Außenbereich üblichen Verkaufspreis von € 5 je qm für ca. 10.400 € veräußert werden.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss in der Gemarkung Oberndorf:

- *den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 105 (FINr. 2055) im Bereich zwischen den öffentlichen Feld- und Waldwegen Nr. 108 (FINr. 2064) und Nr. 111 (FINr. 2058) einzuziehen,*
- *den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 110 (FINr. 2072) einzuziehen,*
- *den öffentlichen Feld und Waldweg Nr. 109 (FINr. 2063) einzuziehen,*

- *die eingezogenen Wegeabschnitte nach dem Abschluss des Einziehungsverfahrens für einen Quadratmeterpreis von € 5,00 an den Eigentümer der dortigen Feldgrundstücke zu veräußern.*

TOP 22.
Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lag kein Antrag vor.

TOP 23.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:35 Uhr

Stadt Ebersberg, den 28.03.2012

Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer/in

Bumann (TOP 15 u. 16, 21 – 23)

Fischer (TOP 1-14)

Pfeifer (TOP 17-20)