

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 9. April 2013**

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Abinger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Goldner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Lachner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Mühlfenzl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Platzer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schechner jun.	Mitglied	<b>X</b>		
2. Bgm. Ried	Mitglied			unentschuldigt
SR Schuder	Mitglied		<b>X</b>	

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

**TOP 1.****Landkreis Ebersberg;**

**Bauantrag zur Erweiterung der Realschule Ebersberg auf dem Grundstücken FINr.1817,  
 789, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 64**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Erweiterung der Realschule nach Westen (2. Bauabschnitt). In dem dreigeschossigen Erweiterungsbau sollen mehrere Unterrichtsräume, Fachräume, sowie eine Küche mit Mensa sowie eine Schulküche untergebracht werden.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die Abstandsflächen überdecken sich teilweise mit den Abstandsflächen der bestehenden Sporthalle. Eine diesbezüglich erforderliche Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ist ebenfalls beantragt und wird vom hierfür zuständigen Landratsamt Ebersberg entschieden.

**Stellplätze:**

Westlich der Eichenallee werden 17 Stellplätze nachgewiesen. Da der Erweiterungsbau als Ersatz für die Provisorien errichtet wird, werden keine zusätzlichen Stellplätze generiert.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.*



**TOP 4.****Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Fahrradunterständers auf dem Grundstück FINr. 3090, Gmkg. Ebersberg, Hans-Sponholz-Anger 32**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Fahrradunterstandes außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 156 (Friedenseiche V). Der Bebauungsplan erlaubt außerhalb der Baugrenzen einen Geräteschuppen bis 8 qm Grundfläche. Ein Geräteschuppen existiert bereits.

Für den Fahrradunterstand ist somit eine isolierte Befreiung wegen der Errichtung außerhalb der Baugrenzen erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen dieses Vorhaben, die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt, nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.*

**TOP 5.****der Planungsvarianten für die Grundstücke FINr. 810/10, 813/3, 813T, 131/30, Gmkg. Ebersberg, Münchner Str. / Gärtnerestr.**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Planungsgesellschaft mbH (PAG) möchte das Eckgrundstück an der Münchner-/Gärtnerestraße mit einem Pflegeheim und einer Einrichtung für betreutes Wohnen bebauen. In der Sitzung am 19.02.2013 hat sich der Technische Ausschuss grundsätzlich für den Vorbescheid dieses Bauträgers ausgesprochen. Das mittelständische Familienunternehmen hat sich auf die Planung und den Bau von sozialen Einrichtungen dieser Art spezialisiert und arbeitet mit mehreren Betreibern zusammen, die die Objekte nach Fertigstellung übernehmen. Auf Fragen aus der Mitte des Gremiums erläuterte der Vorhabenträger die Planung. Dem Protokoll ist die in der Sitzung gezeigte Präsentation beigelegt.

Im Vorfeld der Planung wurde der Bedarf einer solchen Einrichtung für das Mittelzentrum Grafing-Ebersberg nachgewiesen. Aufgrund des demographischen Wandels nimmt die Notwendigkeit hierfür weiter zu. Die zentrale Lage an der Kreisklinik ist städtebaulich ideal. Das Pflegeheim bietet 85 % Einzelzimmer und 15 % Doppelzimmer. Es entsteht eine hauseigene Großküche sowie ein Restaurant, das auch öffentlich genutzt werden kann. Mehrere zentrale Aufzugsanlagen und Bettenaufzüge stellen den barrierefreien Zugang des Hauses sicher. Der Öffentlichkeit ist es möglich Wohneigentum bzw. Eigentumsanteile zur eigenen Nutzung zu erwerben.

Für die beiden jeweils vier-geschossige Gebäude wurden zwei Gestaltungsvarianten vorgestellt:

- Variante 1 weist ein Flachdach auf, ist mit einer glatten Fassade und weißem Anstrich versehen,
- Variante 2 wurde mit einem flachen Walmdach, in gedeckten Farbtönen mit Klappläden vorgestellt.

Die zweite Variante lehnt sich gestalterisch an die Toskana Siedlung weiter südlich an, der erste Vorschlag dagegen bezieht sich auf die Optik der Kreisklinik. Insgesamt beurteilten die Mitglieder des Technischen Ausschusses die traditionellere Formensprache der zweiten Variante positiver.

*Die Mitglieder des Technischen Ausschusses lehnten mit 1 : 7 Stimmen den Gestaltungsvorschlag der Variante 1 ab.*

*Anschließend befürworteten die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit 8 : 0 Stimmen den Vorschlag der Variante 2. Auf Grundlage der Variante 2 ist ein Bauantrag bei der Verwaltung einzureichen.*

**TOP 6.****Bebauungsplan Nr. 191 - Gärtnerestraße Nord;****a) Vorstellung der Planung****b) Einleitungsbeschluss****c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**


---

 öffentlich
**Sachverhalt:**

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Ing.-Büro Feirer-Kornprobst beauftragt. Herr Feirer-Kornprobst erläuterte in der Sitzung die Planung. Das Landratsamt empfahl aufgrund der Länge des Baukörpers die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser sieht die Festsetzung eines Sondergebietes für das Pflegeheim mit einer Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und eines Sondergebietes für das betreute Wohnen mit einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> vor. Beide Gebäude werden mit einem Bauraum und einer Wandhöhe von 12,50 Meter vorgegeben. Die Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Tiefgarage und im Nordwesten des Geltungsbereiches nachgewiesen. Für Besucher stehen oberirdisch ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Ein Immissionsschutzgutachten weist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte nach. Ein städtebaulicher Vertrag verpflichtet den Vorhabenträger zum Bau der Erschließungsstraße der südlichen Grundstücke im Westen des Bebauungsplanes und stellt damit die Wegeverbindung zum Guffertweg und die Erreichbarkeit der übrigen Nachbarn im Süden sicher. Der Vertrag regelt weiterhin die Verlegung der Busstation etwas weiter nach Osten sowie den Ausbau des Gehweges entlang der Münchner- und Gärtnerestraße.

**Beschluss:**

*Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasst einstimmig mit 8 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 "Gärtnerestraße Nord".*

*Der Technische Ausschuss billigt mit 8 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2013 (Billigungsbeschluss).*

*Die Verwaltung wird mit 8 : 0 Stimmen beauftragt, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).*

**TOP 7.****Bebauungsplan Nr. 188 - Abt-Häfele-Straße;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange****b) erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss TA 11.12.12 TOP 08**


---

 öffentlich
**Sachverhalt:****Vorgeschichte:**

Am 11.12.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 188 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 11.12.2012 gebilligt.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.12.2012 bis 28.02.2013 durchgeführt. Ergänzend wurden noch verschiedene Abstimmungsbesprechungen und Ortstermine mit dem LRA Ebersberg durchgeführt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Stadt Ebersberg, Kämmerei
- 1.2 Vermessungsamt Ebersberg

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

- 2.1 Kreisheimatpfleger Krammer, Ebersberg, Schreiben von 07.01.2013
- 2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 28.01.2013
- 2.3 Stadt Ebersberg, Abteilung Ausgleichsflächen, Schreiben vom 21.01.2013
- 2.4 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfallwirtschaft, Schreiben vom 22.01.2013
- 2.5 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 09.01.2013

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

**3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg,  
Schreiben vom 04.03.2013**

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 werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine ergänzenden Anregungen oder Einwände geäußert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird vorgetragen, dass die Stadt Ebersberg plane, für drei freistehende Baukörper Baurecht gem. § 13a BauGB zu schaffen. Derzeit sei das Grundstück lediglich mit einem Wohnhaus bebaut. Das nördliche angrenzende Grundstück Fl.Nr. 500/4 sei weitgehend naturbelassen und mit dem vorhandenen Baumbestand und der landwirtschaftlich geprägten Wiesennutzung in weiten Bereichen als freie Landschaft anzusprechen. Etwa die Hälfte des Grundstücks liege innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ebersberger Weiherkette“, gemäß Schutzgebietsverordnung vom 22.12.1997.

Eine Einzäunung, kleingärtnerische Nutzung, Erschließungsstraßenbau oder gar eine Bebauung der Schutzgebietsfläche sei lt. LSG-VO verboten. Durch eine grenznahe Schutzgebietsbebauung und die exponierte Lage sei eine erhebliche Fernwirkung gegeben. Durch die Überlagerung von Landschaftsschutzgebiet und Bebauungsplan sei ein Normwiderspruch vorhanden.

Bebauungspläne gemäß § 13 a BauGB seien von der Eingriffsregelung freigestellt. Diese Regelung sei kritisch zu hinterfragen. Der Neubau von zwei zusätzlichen Gebäuden gehe über die Absicht der bloßen Innenbereichsverdichtung deutlich hinaus. Im Hinblick auf die Bereitstellung einer angemessenen Gartenfläche mit Einfriedung wäre es sinnvoll, die geplante Bebauung auf zwei Baukörper (statt drei) zu reduzieren und neu zu ordnen.

Zudem könne auf keinen Fall die Eingriffsregelung ausgesetzt werden und das vereinfachte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden.

Zur Vorlage der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werde um Vorlage eines qualifizierten Baumbestandes mit Benennung von Art und Größe der Bäume gebeten. Die zu fallenden Bäume seien zu kennzeichnen.

Ergänzend wird in einem Vermerk aufgeführt, dass am 04.03.2013 ein Ortstermin stattgefunden hat.

Teilnehmer:

Frau Mühlich als Vertretung für Frau Adami, LRA Ebersberg

Herr Eisenreich, LRA Ebersberg

Herr Ogradnik, LRA Ebersberg

Herr Finster, LRA Ebersberg

Herr Geislinger

Herr Bumann, Stadt Ebersberg

Herr Feirer-Kornprobst, Architekt und Stadtplaner

Als Ergebnis wird festgehalten, dass die Höhenlinien in der Planzeichnung dargestellt werden sollten, um die Tragweite der Eingriffe ins Gelände beurteilen zu können.

Die dreieckige Spitze des Grundstücks wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Eine der LSG-Verordnung entsprechende und den fraglichen Bereich aufbessernde Gestaltung wird im Grenzbereich Bebauungsplan-LSG-VO dargestellt und zugesichert.

Nach Behandlung der Stellungnahme des LRA Ebersberg im Technischen Ausschuss und Einarbeitung der erforderlichen Punkte wird der Plan nochmals öffentlich ausgelegt.

### **Stellungnahme:**

Die Hinweise bezüglich Datenübergabe werden zur Kenntnis genommen.

Zur naturschutzfachlichen Stellungnahme wird zur Klarstellung noch folgendes grundsätzlich angemerkt:

Die Aussage, dass die Stadt Ebersberg versuche, Baurecht zu schaffen ist insofern nicht korrekt, da bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht und dies auch durch den genehmigten Vorbescheid des Landratsamts Ebersberg für die beiden neuen Baukörper bestätigt wird. In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, dass weder im Zuge des Vorbescheids noch im Rahmen der Beteiligung des FNP-Verfahrens, in dem die Grenze nach der LSG-VO von 1983 und nicht nach der geltenden LSG-VO von 1997 eingetragen war, von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken vorgetragen wurden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist sachgerecht und damit ist auch die Forderung nach Anwendung der Eingriffsregelung nicht aufrecht zu erhalten.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass die LSG-VO nur innerhalb des Geltungsbereichs des LSG gilt. Forderungen, wie z.B. die Reduzierung von drei auf zwei Baukörper, haben keine rechtliche Grundlage.

Der Vermerk hinsichtlich der Ortsbesichtigung am 04.03.2013 ist festzustellen, dass das Besprechungsergebnis nicht in tatsächlichem Umfang wiedergegeben worden ist. Nach ausführlicher Ortsbesichtigung und Diskussion einigten sich die Teilnehmer einvernehmlich auf folgendes Ergebnis:

Trotz anfänglicher gegenteiliger Meinung wurde abschließend festgelegt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht reduziert wird. Im Bereich des LSG berücksichtigt der Bebauungsplan durch seine Regelungen die LSG-VO, wie z.B. Einfriedungsverbot.

Innerhalb des LSG sind keine Stützmauern zulässig. Es sollen möglichst geringe Geländeänderungen vorgenommen werden.

Die Bauräume für die beiden neu geplanten Baukörper werden im nördlichen Bereich auf die tatsächlich geplanten Gebäudekanten reduziert. Der bisher geplante gestalterische Spielraum entfällt dadurch.

Es werden die Bestandshöhenlinien in der Planzeichnung als Hinweis nachgetragen. Am neuen Ortsrand entlang des LSG sollen gruppenartig angeordnete Gehölze und Sträucher vorgesehen werden, keine durchgehende Hecke.

Am 14.03.2013 fand nochmals ergänzend eine Besprechung im LRA Ebersberg statt.

Teilnehmer:

Frau Adami, LRA Ebersberg

Herr Finster, LRA Ebersberg

Herr Bumann, Stadt Ebersberg

Herr Feirer-Kornprobst, Architekt und Stadtplaner

An diesem Termin wurde nochmals die zwischenzeitlich aktualisierte Planung (Zufahrt, Bauraumreduzierung, Rigolensystemanordnung im LSG) vorgestellt.

Folgende Punkte wurden einvernehmlich besprochen:

- Reduzierung der Bauräume wird in der weiteren Planung übernommen
- Anordnung des Rigolensystems, das sich vollständig unterhalb der Geländeoberkante befindet, im LSG sowie dazu erforderliche Geländeänderungen und -veränderungen
- keine Böschungswände an der Zufahrt entlang des LSG, sondern nur Anböschungen (weitestgehend außerhalb des LSG)



- Ortsrandeingrünung durch lockere Hecken- und Strauchstrukturen mit Lücken entlang der LSG-Grenze, keine durchgehende Hecke
- Eine Befreiung für erforderliche bauliche Maßnahmen im LSG, wie z.B. Rigolensystem mit Absetzschacht und Zisterne wird in Aussicht gestellt

Das Ergebnis dieser letzten Besprechung wurde übereinstimmend als tragfähiger Lösungsweg zu einer Konfliktbewältigung zwischen dem Bebauungsplan und der Landschaftsschutzgebietsverordnung als höherrangige Rechtsnorm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angesehen. Einerseits werden die Belange des Bebauungsplans hinsichtlich der erforderlichen Erschließung (Entsorgung des Niederschlagswassers) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und nicht im nachgeordneten Bauvollzugsverfahren berücksichtigt und geklärt, andererseits bleibt auch der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung gewahrt. Somit kann im Wege der sogenannten Nachsteuerung sichergestellt werden, dass in der Planfolge der Konflikt sachgerecht gelöst wird. Für die erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ebersberg, eine Erlaubnis bzw. Befreiung gemäß § 4 bzw. § 7 der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen betreffen die Einbindung des Entwässerungs-Rigolensystem, das nach Fertigstellung vollständig unter der Geländeoberkante liegt sowie Geländeanpassungen/Anböschungen im Bereich der Erschließungsstraße und des Hauszugangs des nordwestlich gelegenen Baukörpers.

Im Bebauungsplan werden folgende Änderungen übernommen:

Die Grenze des LSG i.d.F.v. 27.12.1997 wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Soweit erforderlich, werden die Regelungen der LSG-VO, wie z.B. Einfriedungsverbot, im Bebauungsplan übernommen.

Die beiden nördlichen Bauräume im Anschluss an das LSG werden soweit möglich reduziert.

Die Bestandshöhenlinien werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fläche für das Rigolensystem wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. In Verbindung damit wird der Bereich der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sowie die angrenzenden Bereiche als Fläche für Geländeanpassungen festgesetzt.

Der Bereich entlang der LSG-Grenze wird als Fläche für Bepflanzungen mit lockerer Strauch- und Heckenbepflanzung festgesetzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme und Abwägung geändert.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

### **3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 10.01.2013**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Moränengebiet liege und grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen sei. Deshalb seien Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln sei. Für Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, die in das Grundwasser einbinden, gelte, dass mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sei. Werde Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, sei das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass notwendige Bauwasserhaltungen grundsätzlich genehmigungspflichtig seien.

Im Zweifelsfall sei die Sickerfähigkeit des Bodens durch Sickertests zu überprüfen. Bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung seien geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden.

#### **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 27.12.2012**

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 28.01.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz nach Arbeitsblatt DVGW W 405 mindestens 48 m<sup>3</sup>/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 75 m 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.



Weiter wird darauf verwiesen, dass eine trockene Löschwasserleitung herzustellen sei. Die Einspeisevorrichtung mit Schutzschrank sei am Schnittpunkt unmittelbar im Mündungsbereich des Erschließungswegs in die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Die erforderlichen Beschriftungen und Bezeichnungen seien herzustellen. Die Einspeisevorrichtung müsse auf dem öffentlichen Verkehrsraum dauerhaft sichtbar sein.

Im Verlauf des Erschließungswegs seien mehrere Entnahmeeinrichtungen mit Schutzschrank auszuführen. Es wird auf die Vorgaben für die Anordnung gemäß Art. 5 Abs.1 Satz 4 BayBO verweisen.

Die dauerhafte Betriebssicherheit und Wirksamkeit sei durch die Gebäudeeigentümer sicherzustellen. Zur Nutzungsaufnahme sei eine Sachkundigenbestätigung für Brandschutz vorzulegen.

Es wird davon ausgegangen, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr beachtet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden nördlichen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Da eine Stichzufahrt nicht hergestellt werden könne und wenig sinnvoll nutzbar wäre, wäre ein Abweichungsantrag im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zustimmungsfähig, da das nordwestliche Gebäude in Luftlinie weniger als 60 m entfernt sei und die geforderte Löschwasserleitung hergestellt werde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange nach Art. 54 Abs. 1 und Art. 63 Abs. 1 BayBO hiervon unberührt blieben.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasser-versorgungsanlagen unabhängig von einem 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 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 10.Januar 2013**

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, dass die Telekom-Linien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.

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.

**3.6 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 18.01.2013,**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Plänen ersehen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen geschützt, gesichert, nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden dürfe. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, werde mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag, um die Planung und Bauvorbereitung durchführen zu können, benötigt.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise sind, soweit sie das Bauleitplanverfahren betreffen, 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 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 23.01.2013**

Es bestehen keine Einwände, es wird aber darauf hingewiesen, dass der Erdgasnetzanschluss vor Beginn der Straßenarbeiten abzutrennen sei.

Eine Erdgasversorgung für die beiden anderen Parzellen sei jederzeit möglich.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.8 E.ON netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 15.01.2013**

Es wird festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebiets keine Hochspannungsanlagen und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden. Insofern bestünden keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber vorhanden sein könnten, werde gebeten, diese separat zu beteiligen.

**Stellungnahme:**

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.

**3.9 E.ON Bayern AG, Ampfing, Schreiben vom 25.01.2013**

Es werden keine Einwendungen geäußert, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt würden.

Für die elektrische Versorgung des Baugebiets sei die Verlegung zusätzlicher Kabel erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung sei

es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mind. 3 Monate vor Baubeginn der E.ON Bayern AG mitgeteilt werde.  
Die Gehwege und Erschließungsstraßen seien soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden könnten.

**Stellungnahme:**

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.

**3.10 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg, Schreiben vom 21.12.2012**

Es wird ohne weiteren Kommentar auf die Feuerwehrezufahrt, Feuerwehraufstellfläche sowie die Oberflur-Löschwasserentnahmestelle hingewiesen.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Kreisbrandinspektion Ebersberg verwiesen, in dem die vorgetragenen Punkte bereits abgehandelt sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.11 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 11.01.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet derzeit noch von Kanalhausanschlussleitungen durchzogen werde, die bestehende Erschließung müssten in die Planung des IB Gruber-Buchecker mit aufgenommen werden und dinglich gesichert werden. Die Planung des IB sähe vor, den geplanten Bauraum im Trennsystem zu entsorgen, was bedeute, dass vom bestehenden Mischwasserkanal ein Schmutzwasserkanal zur Entsorgung der Hinterlieger vorzustrecken sei, um die Gebäude erschließen zu können. Das Regenwasser sei auf den jeweiligen Grundstücken zu behandeln. Die dafür notwendigen Planungen seien der EWS der Stadt Ebersberg in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen. Nach Abschluss der Kanalbauarbeiten und mängelfreier Abnahme könne diese in den Unterhalt der Stadt übergehen.

Entsprechend verhalte es sich auch mit der Wasserversorgung. Die dafür notwendigen Planungen seien der WAS der Stadt Ebersberg in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Eine Übernahme in den Unterhalt der Stadt sei identisch zum Kanal möglich.

Die geplante Erschließungsstraße müsse entsprechend den Vorgaben des Bauamtes erstellt werden. Die Straße werde als Eigentümerweg gewidmet und bleibe im Unterhalt der Grundbesitzer.

Sämtliche im Schreiben nicht erwähnten Details, wie z.B. Kostentragung seien in einem Erschließungsvertrag festzuhalten.

Falls sich Änderungen in der Planung ergäben, werde um rechtzeitige Information gebeten. Die Verlegung weiterer Spartensträger sei von den Eigentümern eigenständig, jedoch mit der Planung des IB Gruber-Buchecker abzustimmen.

**Stellungnahme:**

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

**3.12 Anregung der Verwaltung/Planfertiger**

Im südwestlichen Bereich, ehem. Fl.Nr. 500/2 haben sich durch den zwischenzeitlich durchgeführten Grunderwerb geringfügige Änderungen des Grundstückszuschnitts ergeben. Deshalb wird die Grenze des Geltungsbereichs im Bereich der dreieckförmigen Fläche auf Fl.Nr. 500/2 entsprechend angepasst und um ca. 0,5 m nach Norden verschoben.

Aufgrund einer Anregung von Hr. Architekt Hüttinger (Planer BV Linscheid) sollte noch die Höhe OK FFB EG von 566,40 auf 566,60 erhöht werden. Im Gegenzug sollte die Wandhöhe um 20 cm von 6,75 m auf 6,55 m reduziert werden. Da sich damit insgesamt keine Änderung in der Höhenentwicklung ergibt, wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

**Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

**Beschluss:**

*Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt einstimmig mit 8 : 0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zu. Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.*

*Der Technische Ausschuss billigt mit 8 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 09.04.2013 (Billigungsbeschluss).*

*Die Verwaltung wird mit 8 : 0 Stimmen beauftragt, die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, 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 (Auslegungsbeschluss).*

**TOP 8.****Bebauungsplan Nr. 122.4 - Gewerbepark Nordwest/Süd;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange****b) erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss****TA 11.12.12 TOP 09**

öffentlich

**Sachverhalt:****Vorgeschichte:**

Am 11.12.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122.4 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 11.12.2012 gebilligt. Die Verwaltung schlug vor, ein Mischgebiet anstelle des Sondergebietes festzusetzen, um einen Beherbergungsbetrieb zulassen zu können.

Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 durchgeführt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.3 Stadt Ebersberg, Kämmerei

## 1.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft

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

- 2.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 04.04.2013
- 2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 04.04.2013
- 2.3 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 13.03.2013
- 2.4 Energie Südbayern GmbH ESB, Schreiben vom 03.04.2013
- 2.5 E.ON Bayern AG, Schreiben vom 08.04.2013
- 2.6 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Schreiben vom 06.03.2013
- 2.7 Stadt Ebersberg, freiwillige Feuerwehr, Schreiben vom 14.03.2013

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:****3.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde  
Schreiben vom 11.03.2013**

Aus landesplanerischer Sicht steht diese Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Allerdings ist gemäß dem Grundsatz B V 6 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen. Aufgrund der direkten Lage des Plangebietes an der Staatsstraße sollte deshalb die o.g. Bauleitplanung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen ist. Auch bitten wir darum, die in den Planunterlagen enthaltenen inhaltlichen Defizite nachrichtlich zu korrigieren.

**Stellungnahme:**

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes wird im laufenden Verfahren beteiligt und die Planung entsprechend abgestimmt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der derzeitigen Novellierung berichtigt. Die Begründung wird ergänzt und berichtigt. Der Bebauungsplan wird im Rahmen einer eingeschränkten Auslegung erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg,  
Schreiben vom 27.03.2013**

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Aus immissionsschutzfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht:

Die Fachstellen Immissionsschutz und Naturschutz werden zur Planvorlage wegen der bestehenden Widersprüchlichkeit Begründung/Planung nicht abschließend Stellung nehmen können. Eine erneute eingeschränkte Auslegung wird empfohlen.

**Stellungnahme:**

Die Begründung wird überarbeitet und entsprechend der Planung angepasst. Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme wird eingearbeitet und der Bebauungsplan im Rahmen einer eingeschränkten Auslegung erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme und Abwägung geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.



### **3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 27.12.2012**

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 aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

### **3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim Schreiben vom 12.03.2013**

Mit dem Änderungsbebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis. Bezüglich des Schallschutzes möchten wir nur darauf hinweisen, dass es nicht zulässig ist, die Anbauverbotszone von 20 m (gem. Art 23 BayStrWG) zu reduzieren und gleichzeitig zur Immissionsreduzierung die Geschwindigkeit einer Staatsstraße zu beschränken.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wurde in diesem Bereich aufgrund der umliegenden Bebauung und der zahlreichen Ein- und Ausfahrten erlassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. An der Planung wird festgehalten.

### **3.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.04.2013**

Der Umwandlung des bisher ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO können wir angesichts der Immissionsbelastung des Grundstücks grundsätzlich zustimmen. Allerdings weisen wir darauf hin, dass bei der Ausweisung eines Mischgebietes auch eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen gegeben sein muss. Andernfalls ist zu befürchten, dass diese Festsetzung des Bebauungsplanes unwirksam wird.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit einem Beherbergungsbetrieb und einem Einzelhändler ist ein ausgewogener Nutzungsmix gegeben und mit einem Mischgebiet vereinbar.

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. An der Planung wird festgehalten.

**3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut,  
Schreiben vom 10.Januar 2013**

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, dass die Telekom-Linien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV verwiesen. 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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg,  
Schreiben vom 15.03.2013,**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Plänen ersehen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen geschützt, gesichert, nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden dürfe. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, werde mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag, um die Planung und Bauvorbereitung durchführen zu können, benötigt.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise sind, soweit sie das Bauleitplanverfahren betreffen, im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.8 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei  
Schreiben vom 19.03.2013**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der cornus sanguinea (Hartriegel bildet starke Ausläufer) sowie die Rosa canina (Hundsrose) nicht empfehlenswert.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise sind werden berücksichtigt und die Pflanzen aus der Liste gestrichen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird gemäß der Abwägung geändert.

**3.9 Tiefbauamt Stadt Ebersberg,  
Schreiben vom 11.01.2013**

Ein künftiger Kanalanschluss, für den neu überplanten Bereich, ist ausschließlich in der Forstinniger Straße möglich. Denn in der Schwabener Straße (St 2080) ist auf Höhe des Flurstückes 1430 kein öffentlicher Kanal vorhanden.

Bei dem Kanal in der Forstinniger Straße, handelt es sich um einen Schmutzwasserkanal DN 300 PP, in den ausschließlich häusliches Abwasser eingeleitet werden darf. Sämtliches anfallendes Regenwasser aus befestigten Flächen, ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe dazu auch die EWS der Stadt und hier vor allem den § 4 Abs. 5). Sollte für den Bereich des neuen Bebauungsplanes ein Bauantrag gestellt werden, so sind im Vorfeld Bodenaufschlüsse durchzuführen, um die notwendigen Versickerungsanlage sicher dimensionieren zu können.

Falls aufgrund baulicher Vorgaben zwei Kanalanschlüsse notwendig werden sollten, müssen die Kosten für den zweiten Anschluss, auch im öffentlichen Bereich, vom Bauwerber getragen werden.

Der Stadt sollte mit dem Bauantrag eine Entwässerungsplanung in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Das im B-Plan überplante Grundstück wird derzeit noch über die privaten Grundstücke mit der FI.Nr. 1430/8 und 1430/1 versorgt. Der neue Wasserleitungsanschluss muss künftig, wie auch der Kanalanschluss über die Forstinniger Straße erfolgen. In der Forstinniger Straße befindet sich eine WL DN 250 GGG. Eine ausreichende Versorgung für den beschriebenen Bereich ist damit gegeben. Auch der Löschwasserbedarf ist aufgrund der zwei bestehenden Hydranten in der Forstinniger Straße gedeckt. Für den neuen Wasseranschluss ist bei der Stadt, entsprechend den Vorgaben der städtischen WAS, ein Bewässerungsplan in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Sollten weitere neue Anschlüsse notwendig werden so wird, was die Kostentragung angeht, wie beim Kanalanschluss verfahren.

Wie bereits im B-Plan dargestellt, kann eine verkehrliche Erschließung, ausschließlich über die Forstinniger Straße erfolgen. Die baulichen Maßnahmen und die daraus entstehenden Kosten, die durch die neu zu schaffenden Zufahrten bzw. die direkt an die Forstinniger Straße angrenzenden Stellplätze verursacht werden, müssen vom jeweiligen Bauwerber getragen werden. Ein Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag beizubringen. Beim Bau von Stellplätzen, speziell von Tiefgaragen, ist u. a. der § 16 der EWS zu beachten. Nicht überdachte Stellplätze sollten nach Möglichkeit sickerfähig ausgeführt oder an entsprechende Sickeranlagen angeschlossen werden.

Um unnötige Verzögerungen für ein Bauvorhaben ausschließen zu können, müssen alle für die Erschließung erforderlichen Unterlagen immer zeitnah bei Stadt eingereicht werden.

#### **Stellungnahme:**

Das Bauvorhaben ist zwischenzeitlich in Bau. Die angesprochenen Entwässerungspläne wurden eingereicht. Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. 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 ist folgende Stellungnahme eingegangen:**

##### **██████████ Sportparkstraße 13**

##### **Schreiben vom 30.03.2013**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde zur Kenntnis genommen. Wir bitten die Stadt, Gewerbe der Gastronomie mit Nutzung der Freiflächen des uns zugewandten Gebäudeteils hier nicht zuzulassen. Unsere Schlafräume sind dem neuen Gebäude zugewandt. Durch das Gefälle müssten wir bei Nutzung des Außengeländes durch einen Gastronomiebetrieb mit störendem Lärm in den Abendstunden und am Wochenende rechnen. Wir bitten die Stadt, dies in der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

**Stellungnahme:**

In einem Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Der vorgesehene Beherbergungsbetriebes sollte auch eine hotelbezogene Gastronomie anbieten können. Allerdings sollen die Belange des Nachbarnschutzes gewürdigt werden, indem Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der Freiflächen ausgeschlossen werden sollen. Einen entsprechenden Hinweis durch Text soll in Kapitel D) in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird gemäß der Abwägung geändert. In Kapitel D) wird ein Hinweis durch Text aufgenommen, dass innerhalb der Freiflächen keine Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

**Beschluss**

*Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt einstimmig mit 8 : 0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zu. Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.*

*Der Technische Ausschuss billigt mit 8 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 09.04.2013 (Billigungsbeschluss).*

*Die Verwaltung wird mit 8 : 0 Stimmen beauftragt, die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, 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 (Auslegungsbeschluss).*

**TOP 9.****Verschiedenes;**

a) [REDACTED]

**Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1473, Gmkg. Ebersberg, Ludwighöhe 3**

b) [REDACTED]

**Bauantrag zum Neubau einer Rinderstallung mit Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 2469/2, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 2**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

a) [REDACTED]

Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1473, Gmkg. Ebersberg, Ludwighöhe 3

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Beantragt ist der Anbau eines Wohnhauses mit Doppelgarage an den vorhandenen Gebäudekomplex. Mangels Privilegierung ist eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben möglich.

Hiergegen spricht allerdings die Darstellung des Baugrundstücks im FNP als landwirtschaftliche Fläche.

Da aber die Erweiterung im Vergleich zu dem vorhandenen Gebäude geringfügig ist und auch platzsparend an den Bestand angebaut werden soll, kann diesem Vorhaben zugestimmt werden.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.*

b) [REDACTED]  
Bauantrag zum Neubau einer Rinderstallung mit Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 2469/2, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 2

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.  
Beantrag ist der Neubau einer Rinderstallung und einer Güllegrube. Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Das Einvernehmen wird empfohlen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.*

c) Information zur Wertstoffinsel an der Ringstraße  
Bürgermeister Brilmayer informierte den Ausschuss über die weitere Entwicklung der Wertstoffinsel an der Ringstraße. Aus Brandschutzgründen habe man die beiden Brandlasten Papier- und Kunststoffcontainer beseitigt. Andernfalls hätte eine hohe Betonwand errichtet werden müssen, was baurechtlich nicht möglich ist. Die Nachbarbebauung ist genehmigt und unterliegt dem Bestandsschutz. Den Bürgern könne er empfehlen den Abholservice für Papierabfälle zu nutzen.

## **TOP 10. Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

### **Sachverhalt:**

StR Schechner regte an eine Möglichkeit für eine Müllentsorgung am Aussichtspunkt zwischen Altmannsberg und Mailing zu schaffen. Die Verwaltung sagte eine Prüfung zu.

StR Mühlfenzl empfahl nochmals einen Zugang für Fußgänger von der Bäckerei Beham zum P & R-Platz. Bürgermeister Brilmayer informierte, dass dies aus technischer Sicht schwierig sei, aber nochmals geprüft werde.

StRin Platzer mahnte die Parteien im Landratswahlkampf zur Einhaltung der Plakatierungsordnung an.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:40 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.04.2013

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 5-8, 10)

Fischer (TOP 1-4,9)  
Schriftführer/in