

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

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		
SR Schurer	Mitglied	X		für StR Mühlfenzl
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 61, Marienplatz 12

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Garagenanlage an der Ostseite der Altstadtpassage. In dem zweigeschossigen Gebäude ist im Erdgeschoß ein Buchcafe und im Obergeschoß eine Wohnung vorgesehen. An der Südseite wird ein Durchgang zur Bahnhofstraße hergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 88.1 setzt zwar ein Mischgebiet fest, schließt aber für dieses Gebäude Wohnnutzung aus. Für die Wohnung ist deshalb eine Befreiung erforderlich.

Folgende weitere Befreiungen werden wegen Baugrenzenüberschreitung erforderlich:

- Im Norden um ca. 3 m
- Im Süden um ca. 4 m
- Im Westen um ca. 80 cm und durch Balkon und Außentreppe um weitere 1,45 m

Beurteilung:

Durch die Überschreitung der westlichen Baugrenze wird die Altstadtpassage verschmälert. Dies könnte zu Problemen bei der Anfahrt mit größeren Fahrzeugen (z.B. Feuerwehr) führen. Hier wird von einer Befreiung abgeraten.

Die restlichen Befreiungen sind unproblematisch und können in Aussicht gestellt werden. Ein StPI-Nachweis ist noch zu erbringen.

Das Vorhaben wurde von den TA-Mitgliedern begrüßt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, dem Vorhaben zuzustimmen und stellte bei einem diesbezüglichen Bauantrag – bis auf die Überschreitung der westlichen Baugrenze – die erforderlichen Befreiungen in Aussicht.

TOP 2.

██████████;

Bauantrag zum Anbau an das Wohnhaus auf der FINr. 1064/18, Gmkg. Ebersberg, Gm. 21

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit einem 2-geschossigen Anbau (Grundfläche 6 m x 8,25 m) nach Norden. Es entsteht jedoch keine weitere Wohnung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Beb. Nr. 131. Hiervon sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche von 150 qm um 16,95 qm
- Errichtung außerhalb der Baugrenzen
- Dachneigung 19° anstatt der zulässigen 27 bis 33°

Bis auf den nordöstlichen Nachbarn haben alle angrenzenden Grundstücksnachbarn dem Vorhaben zugestimmt. Die nordöstlichen Nachbarn haben eine ablehnende Stellungnahme (vom 10.06.2013) zu diesem Vorhaben eingereicht.

Abstandsflächen:

Der Abstand zur östlichen Grenze beträgt ca. 6,30 m. Erforderlich wären unter Berücksichtigung des 16-Meter-Privilegs 3,22 m. Die Abstandsflächen werden somit eingehalten.

Beurteilung:

Das Vorhaben fügt sich zwar gut in die vorhandene Bebauung ein, allerdings widerspricht es dem Bebauungsplan, der eher längliche Gebäude vorsieht. (Länge mind. das 1,3 fache der Breite). Auch liegt es komplett außerhalb des Bauraumes. Eine Befreiung in diesem Ausmaß wurde im Bereich dieses Bebauungsplanes bislang noch nicht erteilt.

Man muss sich im Klaren sein, dass mit Bezugsfällen zu rechnen ist, die den Charakter dieser Ortschaft deutlich verändern könnten.

Nach kurzer Diskussion wurde folgender Beschluss gefasst:

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der TA, den Bauantrag abzulehnen.

Bei veringertem Bauhöhe kann dem Antrag zugestimmt werden.

TOP 3.

EEinZ Ebersberg;

Vorstellung des Werbelogos TA 14.05.13

öffentlich

Sachverhalt:

Die Werbeanlagen für das Einkaufszentrum EEinZ wurden dem Technischen Ausschuss in der Sitzung am 14.05.2013 vorgestellt. Das Gremium billigte grundsätzlich das Konzept, empfahl aber eine Überarbeitung des identitätsstiftenden Hauptlogos. Der Antrag sieht einen violetten Schriftzug mit einem vorgeschalteten e in pink vor. Darunter wird Ebersberger Einkaufszentrum ausgeschrieben. Der Hintergrund ist in weiß bzw. anthrazit abgestimmt auf den gleichfarbigen

Hintergrund des Gebäudes. Die Verwaltung stellte den Vorschlag des Eigentümers vor und empfahl das Einvernehmen zu erteilen.

Die Mitglieder stimmten mit 9 : 0 Stimmen dem Vorschlag der Verwaltung zu und erteilten ihr Einvernehmen.

TOP 4. Vorstellung Sanierung Hallenbad; Weiteres Vorgehen

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Garbe vom Architekturbüro Garbe und Garbe. Dieser berichtete zunächst über die erforderlichen Bestandsuntersuchungen hinsichtlich Technik, baulichem Zustand des Schwimmbeckens, Betonteilen, Fassaden, Dach, Ausstattung, etc.

Eine Grobkostenschätzung mittels Flächen -und Kubaturansätzen, ohne vertiefte Planung, ergibt eine Summe von ca. 3,8 Mio €, um das Schwimmbad in jeder Beziehung auf heutigen Technischen Stand zu bringen. Ein großer Anteil entfällt dabei mit ca. 1,3 Mio € auf die Technische Gebäudeausrüstung, wie Lüftung, Elektrotechnik, Wasseraufbereitung, Heizung, etc. Die Beheizung kann durch die in Kürze fertiggestellte Heizzentrale in der Mittelschule sehr effizient und klimaneutral bereit gestellt werden. Diese vorgenannten Instandsetzungen müssen allerdings bei der Aufrechterhaltung des Schwimmbetriebes zeitnah erledigt werden. Das Schwimmbad wurde Anfang des Jahres von der Schule in Technischer Hinsicht abgekoppelt und kann somit autark gesteuert werden. Im Frühjahr wird laut Zeitplan mit der Sanierung der Turnhalle begonnen. Hierbei soll auch die angrenzende Fassade zum Schwimmbad erneuert werden. Als dringliche Maßnahme wird die Sanierung des undichten Daches im Bereich der Umkleiden erachtet. Hierbei wäre es nach einem Vorschlag des Büros und der Bauverwaltung möglich durch eine Aufstockung dieses tiefer liegenden Bereiches zusätzliche Flächen für verschiedenste Nutzungen (Schule, Ganztageschule, Kindereinrichtungen, Verwaltung, etc.) mit einer HNF von ca. 600 m² zu schaffen und gleichzeitig kostenneutral das marode Dach sanieren. Zudem könne die Sanierung der angrenzenden Fassaden eingespart werden. Eine statische Untersuchung und planerische Grundlagenermittlungen zeigen, dass das Vorhaben problemlos durchgeführt werden kann. Kosten liegen noch nicht vor, erforderlich ist die baurechtliche Prüfung.

Die Entscheidung für diese Maßnahme müssten noch vor der Sanierung Turnhalle gefällt werden, um planerisch (Eingabe/-Werkplanung, Ausschreibung / Vergabe) entsprechend reagieren zu können. Die Sanierung des Schwimmbades muss nicht notwendigerweise an diese Maßnahme gekoppelt werden, sie könnte noch zeitlich geschoben werden. Des Weiteren wäre die Sanierung des Bades auch in Stufen möglich.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich parteiübergreifend einig das Hallenbad als wichtigen Standort für Schulsport und städtisches Freizeitangebot zu behalten, sowie zu sanieren. Bei dessen Wegfall müssten anderweitige Einrichtungen, wie eine weitere, auch kostenintensive Zweifachturnhalle dies kompensieren. Ein endgültiger Beschluss soll nach der Sommerpause und der Beratung der Fraktionen erfolgen. Die Nachverdichtung durch Aufstockung wurde allgemein begrüßt, der Bedarf für vielfältigste Nutzungen anerkannt. Bgm. Brilmayer resümierte, dass dieses Jahr spätestens im Herbst die Weichen gestellt werden müssen. Der genaue Fahrplan der Maßnahmen sollte in Anbetracht der derzeit großen städtischen Maßnahmen, wie Schulsanierung und Ausbau Stadtsaal in Übereinstimmung mit den erforderlichen Haushaltsmitteln erfolgen.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen von Architekt Garbe zustimmend zur Kenntnis und beschloss dem Vorschlag von Bgm. Brilmayer, nach der Sommerpause einen Beschluss zur Sanierung sowie Austrocknung zu fassen zu folgen.

TOP 5. Bebauungsplan Nr. 190 - Benno-Scharl-Weg II; a) Vorstellung der Planung b) Einleitungsbeschluss c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Bebauungsplanentwurf für die westliche Fortsetzung der Bebauung am Benno-Scharl-Weg sieht zwei weitere Gebäude als Einzel- und Doppelhaus vor. Der novellierte Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Das überplante Gebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes weiter nördlich. Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine Befreiung von der maßgeblichen Verordnung in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist eine städtebauliche Anordnung und Grünordnung, die die Eigenart der Landschaft berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf ordnet den westlichen Baukörper in Ost-West Richtung und den östlichen Baukörper in Nord-Süd Richtung an, um die Planung landschaftsverträglich zu gestalten. Das reine Wohngebiet sieht eine Errichtung von zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit jeweils Satteldächern vor. Damit fügt sich die Planung in die umgebende Bebauung ein. Nach Norden wird das Grundstück eingegrünt, um einen attraktiven Siedlungsrand sicherzustellen. Mit dem Eigentümer wird zum Zwecke der Erschließung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasst einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Benno-Scharl-Weg II".

Der Technische Ausschuss billigt mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.07.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wird mit 9 : 0 Stimmen beauftragt, die Auslegung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

TOP 6.**Bebauungsplan Nr. 191 - nördlich Gärtnerestraße;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange****b) erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

 öffentlich
Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 09.04.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 191 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 09.04.2013 gebilligt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.05.2013 bis 10.06.2013 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.2 Landkreis Ebersberg, Landrat
- 1.3 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.6 Deutsche Funkturm GmbH
- 1.7 Erdgas Südbayern
- 1.8 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.9 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr
- 1.10 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei
- 1.11 Stadt Ebersberg, Kämmerei
- 1.12 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
- 1.13 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend, Familie
- 1.14 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben von 10.06.2013
 2.2 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 27.05.2013
 2.3 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 29.05.2013 (per E-Mail)

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 29.05.2013

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

A.

Aus **baufachlicher** Sicht wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Bauvorlagenverordnung keine Ermächtigung zur Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan enthält.

Der Hinweis D7 sei deshalb entsprechend zu überarbeiten.

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert.

Stellungnahme:

Die Hinweise bezüglich Datenübergabe werden zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung zum Inhalt der Bauvorlagenermächtigung wird zur Kenntnis genommen.

In § 7 Abs. 3 Nr. 9, 12, 15 und Abs. 4 BauVorIV sind die inhaltlichen Anforderungen im Sinne eines Freiflächengestaltungsplans aufgeführt. Eine explizite Ermächtigung zur Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan gemäß BauVorIV besteht jedoch nicht.

Der Hinweis Ziffer D) 7 sollte deshalb redaktionell folgendermaßen geändert werden: „Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere sollen hierin die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung dargestellt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die textliche Änderung wird gemäß Abwägungsvorschlag unter D) Hinweise Ziff. 7 als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen.

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden nach einer ausführlichen Darstellung der Kapitel 1, 4 und 5 der schalltechnischen Untersuchung angemerkt, dass die Ausführungen des Gutachtens sehr pauschal und positiv gehalten seien.

B.1

Das Ergebnis zeige, dass am Seniorenheim der Orientierungswerte (ORW) für ein Mischgebiet um bis zu 9 dB(A) und für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 14 dB(A) überschritten werde. Wie bereits durch den Gutachter festgestellt, seien wegen der erheblichen Überschreitungen der ORW's Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

Nach einer ausführlichen Darlegung des Inhalts des Kapitels 6 des schalltechnischen Gutachtens wird durch die UIB ergänzend festgestellt, dass im Ergebnis auf den lärmzugewandten Gebäudewest- und -nordseite der ORW für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 4 dB(A) überschritten werde.

Nachts könne im gesamten Untersuchungsgebiet der ORW für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Ebenso werde der Immissionsrichtwert für kurzfristige Spitzen tagsüber sicher sowohl für ein allgemeines Wohngebiet als auch für ein Mischgebiet eingehalten.

Als Fazit wird vorgetragen, dass sowohl im Belang Verkehrslärm als auch im Belang Gewerbelärm Maßnahmen zum Schallschutz zu veranlassen seien.

B.2

Anschließend wird nach einer ausführlichen Darstellung der Kapitel 7, 8 sowie der Festsetzungsvorschläge angemerkt, dass die Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan eingearbeitet seien, es könne aber nicht nachvollzogen werden, warum in den Planzeichen und in den Festsetzungen durch Text identische Sachverhalte/Anforderungen doppelt festgeschrieben seien.

B.3

Zum baulichen Schallschutz allgemein wird angemerkt, dass die DIN 4109 eine bauliche DIN-Norm sei, die bei der Bauausführung eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten sei. Festsetzungen im gegenständlichen Belang würden von Seiten der UIB begrüßt, aber weder kommentiert noch geprüft.

B.4

Zur Festsetzung A.7.11 in Verbindung mit Kapitel 6 der Begründung wird angemerkt, dass die Vorgehensweise einer Rücksprache zwischen der UIB und dem Gutachter entspreche. Bezüglich der Abwägungsmöglichkeiten der Gemeinde bei Verkehrslärm wird von Seiten der UIB vertreten, dass der ORW für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten sei, da die Anlage zum Wohnen von älteren, teilweise pflegebedürftigen oder kranken Menschen geplant sei und sich die Maßnahme in sehr lärmexponierter Lage befinde. Der Gutachter halte die o.g. ORW's für WA-Gebiete noch für abwägbar in einer Größenordnung von bis zu 3 dB(A). Dies werde auch von der UIB noch mitgetragen.

B.5

Bei der o.g. geplanten Nutzung als Sondergebiet werde die Auffassung des Gutachters von der UIB hingegen nicht geteilt.

Gemäß einem Rundschreiben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 24.09.2002 sei bei Verkehrsgeräuschen zu beachten, dass nach § 2 der 16. BImSchV für Krankenhäuser und Altenheime gleichermaßen Immissionsgrenzwerte (IGW) von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts gelten. Deshalb können und sollen in der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Verkehrsgeräusche Altenheimen, Altenpflegeheimen und den o.g. Pflegeanstalten noch unter diesen IGW liegenden Orientierungswerte (ORW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugeordnet werden. Diese Auffassung werde auch von Seiten der UIB im Hinblick auf den Vorsorgegrundsatz bei der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans vertreten. Die UIB empfiehlt deshalb der Stadt entsprechend diesen Anforderungen zu verfahren.

Sollte die Stadt Ebersberg trotz obiger Ausführungen begründet entscheiden, den WAOrientierungswert abzuwägen, so ergäbe sich gemäß obigem Rundschreiben des LfU folgendes:

„Nach üblicher Interpretation sind im Regelfall die IGW des § 2 der 16. BImSchV als Abwägungsobergrenze bei der Neuplanung anzusehen. Nicht nur für Pflegeanstalten, sondern auch für neu geplante Altenheime und Altenpflegeheime kommen deshalb unabhängig von der Art des Baugebietes insoweit nur die o.a. IGW und z.B. nicht die um 2 dB(A) höheren für allgemeine Wohngebiete geltenden IGW von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zum tragen.“ Die Stadt Ebersberg werde gebeten, im gegenständlichen Belang mit Bedacht und sorgfältig begründet vorzugehen. In Abhängigkeit von der Entscheidung der Stadt Ebersberg sei der erforderliche Kennzeichnungsumfang nochmals zu prüfen bzw. anzupassen.

B.6

Der Textteil der Ziffer 7.11 sei geringfügig umzuformulieren:

Für Wohn- und Schlafräume im Bereich der mit –A- gekennzeichneten Außenwände und für Büro- und Arbeitsräume im Bereich der mit –B- gekennzeichneten Außenwände gilt:

Für die Belüftung notwendige Fenster sind unzulässig, ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig. Kann dieses nicht durchgängig umgesetzt werden, müssen Wohn- und Schlafräume durch geeignete Vorbauten wie Wintergartenkonstruktionen (Mit einer Mindesttiefe von 1 m und schallabsorbierender Verkleidung der (Deckenuntersichten), verglaste Laubengänge (oder gleichwertig) geschützt werden.

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

Nachfolgend wird der Änderungsvorschlag begründet, da die relevanten ORW's Außenlärmpegel seien, die vor der schutzbedürftigen Räumlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden sollen, d.h. dass in den Bereich mit Überschreitungen, wenn keine entsprechende Grundrissorientierung vorgenommen werden kann, verglaste Vorbauten oder verglaste Laubengänge vorzusehen seien.

Die Mindesttiefe der Wintergartenkonstruktionen sei vorzugeben, um eine ausreichende Schallpegelminderung sicherzustellen. Nach den Erfahrungen könne der Beurteilungspegel vor Wohnraumfenstern um bis zu 15 dB reduziert werden, bei günstiger Anordnung der Belüftung auch noch mehr. Durch schallabsorbierende Decken könne die Pegelminderung nochmals um 5 dB verbessert werden. Dies entspreche dem Stand der Technik.

Nach Ansicht der UIB können Büro- und Arbeitsräume „überall“ angeordnet werden, es sei lediglich ein ausreichender baulicher Schallschutz und ein ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

B.7

Zu der Festsetzung A.7.12 wird von der UIB angemerkt, dass gemäß DIN 4109 unter schutzbedürftige Räumlichkeiten auch Büroräume fallen, d.h. werden diese in Bereichen mit Immissionsrichtwert-Überschreitungen nach TA Lärm situiert, sind Maßnahmen zum Schutz für diese Räume zu ergreifen.

Aus Verhältnismäßigkeitsaspekten werde der Stadt Ebersberg empfohlen, die Festsetzung so zu konzipieren, dass Büroräume in den Bereich mit IRW-Überschreitungen nicht situiert werden dürfen.

Stellungnahme:

Zu B1:

Es werden im Wesentlichen Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens aufgeführt und bestätigt. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich durch die Ausführungen der UIB nicht.

Zu B.2

Hier wird festgestellt, dass die Festsetzungen durch Planzeichen A.7.8, A.7.9.9 und A.7.10 sowie die Festsetzungen durch Text C.12.1, CC.12.2 und C.12.3 zum Teil identisch sind. Diese z.T. „doppelten“ Festsetzungen waren eigentlich aus Gründen der besseren Verständlichkeit im Bebauungsplan aufgeführt.

Die Anregung der UIB wird insofern berücksichtigt, dass bei den Festsetzungen durch Planzeichen die Angaben für das resultierende bewertete Schalldämm-Maß gestrichen werden. Die Festsetzungen durch Text bleiben unverändert.

Zu B.3

Es erfolgt nur ein Anmerkung zur DIN 4109. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich durch die Ausführungen der UIB nicht.

Zu B.4

Von Seiten der UIB wird vorgetragen, dass die Aussagen und die Abwägung des Gutachtens durch die UIB mitgetragen werden. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich durch die Ausführungen der UIB nicht.

Zu B.5

Für die Beurteilung wurde für beide Bauräume der Orientierungswerte (ORW) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht herangezogen und bereits bei Überschreitungen des ORW eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Schallschutzfenster) festgesetzt. Ab Erreichen des Immissionsgrenzwerts (IGW) für ein WA, maßgeblich für den Neubau von Straßen- und Schienenwegen, von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht wurde zusätzlich eine Grundrissorientierung festgesetzt bzw. alternativ die Ausstattung der Wohn- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gefordert.

Nach Ansicht der UIB wären die Immissionsgrenzwerte, die gemäß dem Rundschreiben des LfU für Pflegeheime von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht angesetzt sind, heranzuziehen. Wie aber bereits in der Begründung erläutert, beträgt der Anteil der Pflegefälle nach dem Projektkonzept „Seniorenzentrum Ebersberg“ ca. 10 bis 15%. Diese Räume können zusammenhängend im Bereich der geringer belasteten Außenwände bzw. Gebäudeteile angeordnet werden. Der weitaus überwiegende Teil der Bewohner ist mobil. Die Nutzung entspricht somit eher dem normalen Wohnverhalten, so dass auch die Beurteilungsgrundlagen für ein allgemeines Wohngebiet als angemessen und ausreichend angesehen werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bereits ab einer Überschreitung des IGW für „Krankenhäuser und Altenheim“ neben der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zusätzlich eine Grundrissorientierung festgesetzt ist, wie der Vergleich mit der Immissionsbelastung in Abbildung 2 und 3 des Gutachtens mit den Festsetzungen zeigt. Es besteht somit keine Veranlassung, das schalltechnische Gutachten anzupassen oder zu ändern. In der Folge ergeben sich auch diesbezüglich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

Zu B.6

Die Anregung hinsichtlich der Änderung der Festsetzung durch Planzeichen A.7.11 wird übernommen und der Text entsprechend dem Vorschlag geändert.

Für Wohn- und Schlafräume im Bereich der mit –A- gekennzeichneten Außenwände und für Büro- und Arbeitsräume im Bereich der mit –B- gekennzeichneten Außenwände gilt:

Für die Belüftung notwendige Fenster sind unzulässig, ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig. Kann dieses nicht durchgängig umgesetzt werden, müssen Wohn- und Schlafräume durch geeignete Vorbauten wie Wintergartenkonstruktionen (Mit einer Mindestdiefe von 1 m und schallabsorbierender Verkleidung der Deckenuntersichten), verglaste Laubengänge (oder gleichwertig) geschützt werden.

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

Zu B.7

Aufgrund der Anregung, dass gemäß DIN 4109 unter schutzbedürftige Räumlichkeiten auch Büroräume fallen, sollte die Festsetzung durch Planzeichen A.7.12 dahingehend geändert werden, dass der Begriff "Büroräume" noch ergänzt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme und Abwägung zu B.2, B.6 und B.7 geändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

C.

Aus **bodenschutzfachlicher** Sicht wird nach Prüfung des Berichts durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und das Gesundheitsamt Ebersberg mitgeteilt, dass Einverständnis mit der Planung bestehe, wenn nachfolgende Punkte beachtet würden:

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

- Die geplanten Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen und zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für den bislang nicht untersuchten Bereich der Erdtanks. Kontaminiertes Material ist zu separieren. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Ebersberg mitzuteilen.
- Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg und gegen Nachweis zu entsorgen.
- Aushubmaterial bis zu einer Zuordnungsklasse Z 1.1 nach LAGA kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg auch vor Ort als Hinterfüllmaterial wieder eingebaut werden.
- Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten Hinweise ergeben, die eine akute Grundwassergefährdung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes möglich erscheinen lassen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich einzuschalten.
- Gesammeltes Niederschlagswasser darf nicht über belastete Bereiche versickert werden. Diesbezügliche Fragen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorab abzustimmen.
- Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind in einem Bericht zusammenzufassen und dem Landratsamt Ebersberg innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Entsorgungsmaßnahmen unaufgefordert vorzulegen. Im Bericht ist auch der Nachweis zu führen, dass gesammeltes Niederschlagswasser künftig nicht über belasteten Bereichen versickert wird.

Wirkungspfad Boden – Mensch

- Sofern kein Komplettaushub der Auffüllungen bzw. der belasteten Böden im Bereich der ehemaligen Tankstelle stattfindet, muss sichergestellt werden, dass der Oberboden in einer Stärke von mindestens 35 cm unbelastet ist und keine schädlichen Bodengasbelastungen (zu prüfende Parameter: BTX und LHKW) vorhanden sind. Der Nachweis hierüber ist durch entsprechende Untersuchungen zu führen, die im vorgenannten Bericht des Ingenieurbüros oder Gutachters zusammenzufassen und zu bewerten sind.

Die Stadt Ebersberg wird gebeten, den Hinweis durch Text Nr. 8 sowie die Nr. 8 der Begründung entsprechend anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zur Sicherstellung der Altlastensanierung vor Aufnahme der zulässigen baulichen Nutzungen 2 Möglichkeiten gibt:

- Die Altlasten werden vor Planreife des Bebauungsplans saniert und das Landratsamt Ebersberg stellt hierüber eine schriftliche Bestätigung aus.
- Die Altlastensanierung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag unter Festsetzung einer Sicherheitsleistung geregelt und der Bebauungsplan erlangt dann Planreife.

Stellungnahme:

In den Hinweisen durch Text Nr.8 sind die in der Stellungnahme aus bodenschutzfachlicher Sicht aufgeführten Punkte bereits zum Teil enthalten. In den Hinweisen durch Text D.8 werden deshalb die nicht aufgeführten Punkte als redaktionelle Änderung ergänzt.

Zur Sicherstellung der Altlastensanierung ist festzustellen, dass dies kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans darstellt. Unabhängig davon wird sich die Stadt Ebersberg vorbehalten, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Sanierung sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Änderung wird gemäß Abwägungsvorschlag unter D) Hinweise Ziff. 8 als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

D.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird vorgetragen, dass im Plangebiet ein ungewöhnlich dichter, markanter und z.T. besonders ortsbildprägender Baumbestand, insbesondere Linden und Ahornbäume, stockt. Bei einzelnen Bäumen sollte eine Erhaltung sorgfältig geprüft werden, zumal sie neben dem gestalterischen und ökologischen, auch einen erheblichen finanziellen Wert besitzen. Soweit der Baumbestand in einem ausreichenden Maße gewürdigt wird, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Überprüfung des nachgereichten Baumbestandsplanes ergab, dass einzelne erhaltenswerte Bäume deutlich außerhalb der Baugrenzen liegen und deshalb ohne weiteres als „zu erhaltend“ dargestellt werden können. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben, dass der eine oder andere Baum nicht zu erhalten ist, besteht immer noch die Möglichkeit der Entnahme. Es wird auch darauf hingewiesen, dass im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB lediglich das Ausgleichserfordernis entfällt, es bleibt aber bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung.

Stellungnahme:

Im Rahmen der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sind die materiellen Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in einem hinreichenden Umfang berücksichtigt worden. Die Begründung enthält hierzu in Abschnitt 7 ausführliche Erläuterungen. Der Baumbestand ist in der Planzeichnung eingetragen. Es wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens überprüft, inwieweit er erhalten werden kann. Bäume, die in Bereichen stocken, in denen in der Folge des Bebauungsplans bauliche Anlagen zulässigerweise errichtet werden können, hierzu zählen neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch Flächen für Stellplätze usw., wurde der Baumbestand als „zu entfernen“ gekennzeichnet.

Selbstverständlich sollen diese Bäume nur dann entfernt werden, wenn dies auch tatsächlich aufgrund der Realisierung des Vorhabens notwendig ist. Um Missverständnisse vorzubeugen, sollte der Hinweis durch Planzeichen Ziffer B) 6 deshalb redaktionell folgendermaßen geändert werden: „Bäume, die entfernt werden können“.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Änderung wird gemäß Abwägungsvorschlag unter B) Hinweise Ziff. 6 als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen.

E.

Aus der **Sicht des Landkreises** wird bezüglich der Abfallwirtschaft angemerkt, dass aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände vorliegen.

Um besondere Beachtung der Altlastenproblematik (s.Pkt.8 der Begründung) wird gebeten. Ansonsten wird auf die Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung und –entsorgung sowie deren Beachtung verwiesen. Besonders wird auf § 13 und § 14 der Abfallwirtschaftssatzung hingewiesen, indem einzelne Punkte speziell auf- und ausgeführt werden.

Abschließend wird festgestellt, dass sich keine Kreisstraßen in dem von der Änderung betroffenen Planungsbereich befinden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit sie den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen, sind die Anregungen bereits unter Pkt. C –aus bodenschutzfachlicher Sicht – abgewogen und berücksichtigt. Die Hinweise durch Text D.8 sollen deshalb entsprechend dem Beschlussvorschlag zu C. ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Änderung wird gemäß Abwägungs- und Beschlussvorschlag C – aus bodenschutzfachlicher Sicht - unter D) Hinweise Ziff. 8 als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 10.06.2013

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehe Einverständnis mit dem Bebauungsplanentwurf.

Folgende Hinweise in der Satzung seien zu ergänzen:

Grundsätzlich gelte, dass unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlaubten. Dabei solle als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese sei bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich sei, sei einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, seien die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial sei ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises seien die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deuten, seien das Landratsamt Ebersberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Falle müsse die Niederschlagsentwässerung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

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.

Die Ausführung einer Unterkellerung solle wasserdicht erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstelle. Dies schließe spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind bereits unter Pkt. C –aus bodenschutzfachlicher Sicht – in den Ergänzungen zu den Hinweisen durch Text Ziff. 8 weitgehend berücksichtigt. Die zusätzlichen Anregungen, insbesondere zur Ausführung der Unterkellerung, werden als redaktionelle Änderung unter D) Hinweise Ziff. 4 in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag:

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

3.3 Landratsamt Ebersberg, Öffentliche Sicherheit, Gemeinden, Schreiben vom 05.06.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrt zum künftigen Baugebiet zwischen der Fußgängerampel und der Vorampel befände. Hier könne es zu Konflikten kommen, vor allem mit dem Verkehr aus der gegenüberliegenden Pleininger Straße. Eine volle Beampelung wäre zu überlegen.

Ansonsten werden keine Einwände oder Bedenken erhoben.

Stellungnahme:

Die Planungen zur Regelung des Verkehrs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, können aber unabhängig vom Bebauungsplan bei Bedarf entsprechend durchgeführt werden. 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.

3.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 10.06.2013

Es bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn folgende Hinweise beachtet würden:

1. Löschwasserbedarf

Zur Wahrung des Grundschutzes sei der im DVGW Arbeitsblatt W 405 genannte Löschwasserbedarf

bereitzustellen. Der Löschwasserbedarf werde auf mind. 96 m³/h geschätzt.

Für die Planung und Ausführung seien die normativen Verweise nach Ziffer 2 DVGW W 405 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 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.

2. Flächen für die Feuerwehr

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zulässigen Nutzung im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren die Notwendigkeit von zwei baulich unabhängigen Rettungswegen bestehe.

Zudem könne möglichen Abweichungsanträgen nach Art. 63 Abs.1 BayBO für fehlende Aufstellflächen nicht zugestimmt werden, da die Anordnung entsprechender Flächen im Zuge dieses Verfahrens nachzuweisen 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 einem Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweis 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 Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

Beschlussvorschlag:

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

3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 23.05.2013

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien des Unternehmens befänden, die aus beigelegtem Plan ersichtlich seien.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom

Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt würden.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan unter Hinweise D) 11 ist auf die Versorgungsleitungen verwiesen. 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 24.05.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen geschützt, gesichert, nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden dürften. 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 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 24.05.2013

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.

Da 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.

3.8 E.ON Bayern AG, Ampfing, Schreiben vom 11.06.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planungsbereichs die Versorgungskabel des Gebäudes Nr. 6 sowie vier Straßenbeleuchtungsbrennstellen befänden. Ggf. seien diese Anlagen zu ändern oder zu entfernen.

Zur elektrischen Versorgung der geplanten Gebäude seinen Niederspannungskabel erforderlich. Eine Verlegung sei in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Je nach Leistungsbedarf sei auch eine neue Trafostation erforderlich. Je nach Stationstyp sei eine Größe zwischen 18 m² und 35 m² nötig, die durch eine beschränkte Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern sei.

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 schriftlich mitgeteilt werde.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass ab 1. Juli aus E.ON Bayern die Bayernwerk AG wird.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der evtl. erforderlichen Trafostation wird unter Hinweise durch Text folgender Passus ergänzt:

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung der Gebäude evtl. die Errichtung einer Trafostation, die durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der E.ON Bayern AB zu sichern ist, mit einer Fläche von ca. 18 m² bis 35 m² erforderlich sein kann.

Beschlussvorschlag:

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

3.9 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 10.06.2013**Kanalanschluss**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein künftiger Kanalanschluss sowohl in der Münchener Straße als auch in der Gärtnerestraße möglich sei.

Bei dem bestehenden Kanal in der Münchener Straße handele es sich um einen Mischwasserkanal.

In diesen Kanal sowie in den in der Gärtnerestraße vorhandenen Kanal solle aufgrund der geringen Dimensionierung nur häusliches Abwasser eingeleitet werden.

Das Regenwasser sei auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sollte ein Bauantrag gestellt werden, so seien im Vorfeld Bodenaufschlüsse durchzuführen, um die notwendigen Versickerungsanlagen sicher dimensionieren zu können. Falls aufgrund baulicher Vorgaben zwei Kanalanschlüsse notwendig werden, müssten die Kosten für den zweiten Anschluss vom Bauwerber getragen werden. Die dafür notwendigen Planungen seien der Stadt Ebersberg in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Wasserversorgung

Die überplanten Grundstücke können sowohl über die Münchener - als auch über die Gärtnerestraße versorgt werden. Für sinnvoll würde ein Ringschluss gehalten. Der Löschwasserbedarf dürfte aufgrund der vorhandenen Hydranten gedeckt sein. Eine gesonderte Überprüfung sollte aber noch durch die Feuerwehr und das Wasserwerk durchgeführt werden. Der dafür notwendige Bewässerungsplan sei der Stadt Ebersberg in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Die Kosten zusätzlicher Anschlüsse seien vom Bauwerber zu tragen.

Straßenbau

Die baulichen Maßnahmen und die daraus entstehenden Kosten müssen vom Bauwerber getragen werden. Der Stellplatznachweis sei mit dem Bauantrag beizubringen. § 16 der EWS, speziell beim Bau von Tiefgaragen sei zu beachten.

Nicht überdachte Stellplätze seien sickerfähig auszuführen oder an entsprechende Sickeranlagen mit nachgeschalteten Ölabscheidern zu versehen. Die geplante Verbreiterung des Gehwegs sowie der Bau von zusätzlichen Besucherparkplätzen seien eng mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

Allgemein

Um unnötige Verzögerungen ausschließen zu können, seien alle erforderlichen Unterlagen zeitnah bei der Stadt einzureichen.

Stellungnahme:

Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Regelungen zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze sowie Hinweise zur Versickerung unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Baugrunderkundung sind im Bebauungsplan bereits enthalten.

Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.10 Herr Paul Eichhorn, Ebersberg, Aktennotiz vom 02.05.2013

Herr Eichhorn ist besorgt wegen einer möglichen Beschattung. Diese möge geprüft und möglichst vermieden werden.

Es wird vorgeschlagen, das oberste Geschoss etwas nach hinten zu versetzen, so dass die Höhe nicht mehr so gewaltig wirke. Evtl. könne dieser Bereich nicht für Pflegebetten, sondern für betreutes Wohnen genutzt werden.

Neben den Tiefgaragenplätzen sollten genügend oberirdische Stellplätze angeordnet werden, so dass nicht auf der Straße geparkt werden müsse.

Stellungnahme:

Aufgrund der bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 174 „Gärtnereistraße West“ von Seiten der Bürger vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Verschattung der Nachbargebäude ist im Vorfeld bereits eine Verschattungsstudie vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & CoKG, Karlsruhe, erstellt worden, um zu klären, inwieweit die benachbarte Bestandsbebauung durch die geplante Bebauung betroffen ist.

Nach den Ergebnissen der Verschattungsstudie ist zwar davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung zusätzliche Verschattungen auftreten, die Richtwerte der Mindestanforderungen

der DIN 5034 für Aufenthaltsräume jedoch eingehalten werden. Lediglich an dem nordwestlich gelegenen Nutzgebäude auf Fl.Nr. 132 werden die Richtwerte im Januar unterschritten. Für Arbeitsräume sind allerdings keine entsprechenden Anforderungen in der DIN 5034 enthalten. Außerhalb der Wintermonate ist auch dort keine zusätzliche Verschattung zu erwarten.

Zum Vorschlag, das oberste Geschoss zurückzusetzen und betreutes Wohnen anzuordnen, ist anzumerken, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Wandhöhe von 14,50 m in der vorliegenden Planung auf 12,50 m reduziert worden ist. Eine Vermischung des Pflegebereichs mit dem betreuten Wohnen ist zudem weder funktional noch wirtschaftlich sinnvoll.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg i.d.F.v. 20.12.2007 nachzuweisen. Im Bebauungsplan sind ausreichende Flächen für ober- und unterirdische Stellplätze vorgesehen.

Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.11 Anlieger und Nachbarn, (Anlage Gartenhof, Anlage Bella Toscana, umliegende Privathäuser, Gärtnerei Weber), Schreiben 18.03.2012, Posteingang Stadt Ebersberg 20.03.2013

Es wird darum gebeten, nicht nur die materiellen Belange und Vorteile des Baus in den Vordergrund zu stellen, sondern auch gleichberechtigt dazu die erwähnten Bedürfnisse, das Wohlergehen und die Zufriedenheit der Bürger. Ein so großer Bau an so einer markanten Stelle betrifft nicht nur die nähere Umgebung, sondern Ebersberg als Gesamtes.

Folgende Art der Beeinträchtigung wird vorgetragen:

Licht- und Wärmeeinbuße

Je höher das Gebäude, desto größer der Licht- und Wärmeverlust, vor allem im Winter Belastung der Umgebung durch Verkehrszunahme wegen Autos von Besuchern, Personal, Lieferfahrzeuge Wertminderung des Wohn- und Immobilienwertes Folgende Anforderungen werden vorgetragen:

Ein Gebäude, in dem sich die zukünftigen Insassen wohlfühlen. Eine Höhe, die sich mehr der privaten Bebauung als der des Krankenhauses anpasst und die auch im Winter noch Sonne, was besonders für die Gärtnerei Weber wichtig ist, zulässt.

Ein optisch ästhetisches Gebäude, in Form und Farbgebung
 Eine Tiefgarage in angemessener Größe
 Genügend Raum für Anlieferverkehr

Stellungnahme:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da in Ebersberg ein Bedarf an sozialen Dienstleistungseinrichtungen besteht und das geplante Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Durchführung dieses Vorhabens. Zugleich sind im Bebauungsplanverfahren insbesondere die Problematik der Besonnung und Verschattung.

Auf das Ergebnis der Verschattungsstudie, erstellt vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & CoKG, Karlsruhe, für den Bebauungsplan Nr. 174 „Gärtnerestraße West“ wird verwiesen.

Nach den Ergebnissen der Verschattungsstudie ist zwar davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung zusätzliche Verschattungen auftreten, die Richtwerte der Mindestanforderungen der DIN 5034 für Aufenthaltsräume jedoch eingehalten werden. Lediglich an dem nordwestlich gelegenen Nutzgebäude auf Fl.Nr. 132 werden die Richtwerte im Januar unterschritten. Für Arbeitsräume sind allerdings keine entsprechenden Anforderungen in der DIN 5034 enthalten. Außerhalb der Wintermonate ist auch dort keine zusätzliche Verschattung zu erwarten. Die Gebäude der Gärtnerei Weber liegen südöstlich der neu geplanten Gebäude. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung ist nicht ersichtlich.

Bezüglich der Belastung durch eine Verkehrszunahme ist festzustellen, dass derzeit ein Großteil der Fläche als Parkplatz genutzt wird. Die Anzahl der derzeit angebotenen und auch genutzten Stellplätze liegt weit höher als die Anzahl der zukünftig erforderlichen Stellplätze. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich keine zusätzliche Verkehrsbelastung ergibt.

Die Befürchtungen bezüglich Wertminderung des Wohn- und Immobilienwertes kann nicht nachvollzogen werden. Derzeit wird das Plangebiet durch Parkplatzflächen und die brach liegenden Flächen der ehemaligen Tankstelle, in Teilbereichen ebenfalls als Park- und Abstellfläche genutzt wird, geprägt. Die zukünftige Bebauung mit den neu gestalteten Außenanlagen bedeutet daher eine deutliche Aufwertung dieser derzeit städtebaulich unbefriedigenden Situation.

Bezüglich des zukünftigen Wohnklimas und der ästhetischen Gestaltung ist anzumerken, dass dies keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans darstellen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg i.d.F.v. 20.12.2007 nachzuweisen. Im Bebauungsplan sind ausreichende Flächen für ober- und unterirdische Stellplätze vorgesehen. Die Flächen für den Anlieferverkehr sind grundsätzlich vorhanden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Änderungen des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

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

3.12 Anregung des Investors/Verwaltung/Planfertiger

Im Bebauungsplanentwurf vom 09.04.2013 war die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet. Im Zuge der Planungen für das Genehmigungsverfahren des Bauvorhabens hat sich ergeben, dass u.a. im Bereich zwischen dem Gebäude des betreuten Wohnens und dem Gebäude des Pflegeheims sowie in Teilbereichen zur südlichen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO unterschritten werden. Deshalb wird vorgeschlagen, diese Festsetzung entsprechend zu überarbeiten.

Stellungnahme:

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen waren nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 174 „Gärtnerestraße West“ mit Begründung bereits geregelt und zulässig waren.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Festsetzung durch Text C.6 bezüglich der Abstandsflächen gestrichen wird.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung, die Anforderungen an ein störungsfreies Wohnen und die Anforderungen an den Brandschutz sind gleichwohl gewährleistet.

Zur Klarstellung sollte unter Hinweis durch Text folgender Passus ergänzt werden:

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.

Beschlussvorschlag:

Die Änderung wird gemäß Abwägungsvorschlag in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Nach Vorstellung der Abwägung der Stellungnahmen wurde sich aus der Mitte des Ausschusses nach dem Grünflächenanteil erkundigt. Die Verwaltung informierte, dass das Vorhaben eine der umgebenden Bebauung typische Ausstattung an Grün- und Freifläche aufweist.

Andere Ausschusssmitglieder regten an, das Vorhaben an das bestehende Nahwärmenetz der Kreisklinik anzuschließen sowie eine maximale Anzahl an Stellplätzen oberirdisch zu verwirklichen. Bürgermeister Brilmayer schlug vor, eine Kostenübernahme des Investors für eine eventuelle Altlastenentsorgung im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Beschluss:

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 Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Der Technische Ausschuss billigt mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 09.07.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wird mit 9 : 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 7.

34. Änderung des FNP - sachlicher Teilflächennutzungsplan;

Konzentrationsflächen -Windkraft-

a) Vorstellung der Standortuntersuchung

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg fasste am 20.12.2011 den Einleitungsbeschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung beinhaltet die Erarbeitung einer Standortuntersuchung für Windkraftanlagen im gesamten Gebiet des Landkreises Ebersberg. Hierzu haben sich die Gemeinden des Landkreises zusammengeschlossen und ein Konzept in Auftrag gegeben, das geeignete Standorte für Windkraftanlagen ausweisen soll. Ziel des Konzeptes ist eine möglichst hohe Akzeptanz auf Seiten der Bürgerschaft und der Gemeinden sowie eine transparente Standortfindung.

Der Bundesgesetzgeber privilegiert die Nutzung der Windkraft in § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Er schränkt diese Privilegierung jedoch in Abs. 3 Satz 2 BauGB ein, falls in einem Flächennutzungs- oder Raumordnungsplan Alternativstandorte vorgesehen sind. Dem Flächennutzungsplan kommt hier also eine steuernde Wirkung zu, um gezielt eigene Standorte festlegen zu können. Das Planungsbüro Brugger ermittelte im 47 km² großen Landkreisgebiet knapp 3 km² mögliche Konzentrationsflächen, wo Windkraftanlagen betrieben werden können.

Zunächst wurden Abstandsflächen von bis zu 1.150 Meter um bestehende Siedlungen gelegt, um die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Anschließend wurden prägende Landschaftsstrukturen wie das Tal der Ebrach oder der Egglburger See als mögliche Standorte

ausgeschlossen. Diese Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete kommen ebenso wenig für Windkraftanlagen in Frage wie windschwächere Bereiche in Tallagen oder isoliert liegende Potentialflächen kleiner als 10 ha Fläche.

Nach Ausschluss dieser Bereiche wurden knapp 3 km² Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen ermittelt. Diese befinden sich hauptsächlich im Westen und Südwesten des Landkreises. In der Nähe von Ebersberg wurden von der Staatsstraße 2080 bis zur Schafweide sowie zwischen Englmeng und Pollmoos mögliche Konzentrationszonen ausgewiesen. Diese weisen aufgrund der Wetterradaranlage Schnaapping eine Höhenbeschränkung zwischen 87 und 134 Meter, gemessen an der Rotorspitze, auf. Damit sind diese Standorte derzeit wirtschaftlich schwierig darstellbar. Insgesamt werden auf die dem Protokoll beigefügten Folien verwiesen.

Die Verwaltung empfahl die Flächennutzungsplanänderung zu billigen und den Entwurf auszulegen sowie eine entsprechende Empfehlung an den Stadtrat zu erteilen. SR Ried kritisierte die Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen aufgrund des landschaftlichen Eingriffs und verwies auf die derzeit hohen Energieexporte.

Der Technische Ausschuss billigt mit 8 : 1 Stimmen den Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.07.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wird mit 8 : 1 Stimmen beauftragt, die Auslegung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss). Beide Abstimmungen sind Empfehlungen an den Mitglieder des Stadtrats.

Information zu Windkraftanlagen im Ebersberger Forst:

Nach der Vorstellung der Standortuntersuchung sowie dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss mit 8:1 Stimmen, informierte Herr Bürgermeister Brilmayer den Technischen Ausschuss über die geplanten Windkraftanlagen im Ebersberger Forst.

Einleitend erläuterte Herr Bgm. Brilmayer nochmals kurz den Werdegang und den derzeitigen Sachstand.

Erstmals wurde die Stadt am 20.12.12 vom Landratsamt Ebersberg gebeten, ihre Stellungnahme zur Genehmigung für die Aufstellung eines Windmessmastens im Ebersberger Forst, hier im Wasserschutzgebiet der Ebersberger Wasserversorgung zuzustimmen. In Anbetracht des sehr kurzen Zeitraumes, der der Stadt für ihre Antwort zur Verfügung stand, und noch dazu einige Fragen im Raum standen, wurde ein Termin für den 18.01.13 mit den Behörden sowie mit der Fa. Green City Energie AG vereinbart.

Hier wurden durch die Vertreter der Stadt die Bedenken angemeldet, die zum einen durch den Bau eines Windmessmastens und zum anderen für eventuell fünf geplante Windräder bestehen. Diese konnten ausgeräumt werden, da ein Vertreter des Landratsamtes darauf verwies, dass für einen eventuellen Bau von Windrädern ein gesondertes Verfahren notwendig wird, wo sämtliche Belange nochmals abgeprüft würden.

Die Windmessungen werden im Übrigen für ein Jahr laufen, dann sollen die Ergebnisse ausgewertet und vorgestellt werden. Erst dann würde man eventuell in eine konkrete Planung für die fünf Windräder einsteigen. Daraufhin wurde die Zustimmung für die Aufstellung des Windmessmastes durch die Verwaltung der Stadt Ebersberg, erteilt.

Am 19.06.2013 fand ein weiterer Termin mit den Vertretern der Behörden statt, da die Bedenken der Verwaltung zur Errichtung von fünf Windrädern in unmittelbarer Nähe zu den Brunnen der Stadt immer größer wurden. Außerdem wollte man nicht zuwarten, bis ein Genehmigungsverfahren eingeleitet wird, und dann eventuell der Vorwurf entstehen könnte, dass man sich doch eher hätte melden können bzw. müssen.

Das Gespräch hatte zum Ergebnis, dass nicht nur die Verwaltung, sondern auch die zuständigen Behörden erhebliche Bedenken zur Errichtung von Windkraftanlagen im angesprochenen Bereich haben. Daraufhin hat Herr Bgm. Brilmayer ein Schreiben an die Fa. Green City Energie AG verfasst, in dem er auf die außerordentlich kritisch zu sehenden Standorte für die geplanten fünf Windkraftanlagen verwies und darum gebeten hat die Standortwahl noch vor einem immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu überdenken.

Außerdem schilderte Herr Bgm. Brilmayer noch kurz, dass beim Bau für den Windmessmast, in Bezug auf die Ausführung, keine guten Erfahrungen gemacht wurden. Was für den eventuellen Bau von Windkraftanlagen nicht unbedingt positiv stimmt.

Herr Bgm. Brilmayer schilderte weiterhin, dass bei kürzlich durchgeführten Kontrollmessungen an den Vorfeldmessstellen im Forst festgestellt wurde, dass sich die Wasserpegel erstmals seit 2002, wieder auf dem Stand von damals befunden hätten. Die Überdeckung über der wasserführenden Schicht beträgt hier z.T. nur knapp 8,00 m von OK Gelände. Was bei einer Fundamentierung einer Windkraftanlage, die bis zu 5,00 m und mehr betragen kann, sehr kritisch zu sehen ist bzw. ausgeschlossen ist.

Wortmeldung aus den Reihen des Technischen Ausschusses:

Herr Ried verwies außerdem auf die enormen baulichen Eingriffe (wie z. B. Zubringerstraßen und Baufelder), die beim Bau von Windkraftanlagen notwendig würden.

Herr Schuder erkundigte sich aus welcher Tiefe aus den Brunnen der Stadt das Trinkwasser entnommen wird. Darauf antwortete Herr Pfeifer, dass die Brunnen eine Ausbautiefe von ca. 30,0 m haben und die Entnahme bei einer Tiefe von ca. 20,0 m stattfindet.

TOP 8.

Bereich Kreisklinik:

Ausweisung einer Anwohnerparkzone

öffentlich

Sachverhalt:

Bgm. Brilmayer berichtete von einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Kreisklinik Ebersberg, Herrn Huber. Um die Akzeptanz des Parkhauses zu verbessern, kann man ab sofort die erste halbe Stunde kostenlos parken. Damit die Mitarbeiter der Kreisklinik ihre Fahrzeuge ins Parkhaus stellen, stehen den Angestellten der Kreisklinik 70 Parkplätze kostenlos zur Verfügung. Bezüglich der Einrichtung einer Bewohnerparkzone schlug Bgm. Brilmayer vor, entlang der Westseite der Pleiningerstraße, im Abschnitt zwischen Pf.-Guggetzer-Str. und Floßmannstraße, einen parkscheinpflichtigen Bereich einzurichten, in dem die Bewohner der anliegenden Anwesen mittels Bewohnerparkausweis unentgeltlich und zeitlich unbegrenzt parken dürfen.

Nach kurzer Diskussion einigten sich die Mitglieder des TA darauf, die Bewohnerparkzone auch in der nach Osten weiterführenden Floßmannstraße, bis zum Abzweig der Schlesischen Straße einzurichten. Anstatt der vorgeschlagenen Parkscheinpfllicht soll jedoch ein Parkverbot eingerichtet werden. Somit wird künftig in diesem Bereich ein Ein- und Aussteigen sowie ein Be- und Entladen immer möglich sein, das Parken bleibt aber den Bewohnern mit entsprechendem Bewohnerparkausweis vorbehalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA entlang der Westseite der Pleiningerstraße, zwischen Pfarrer-Guggetzer- und Floßmannstraße (ausgenommen auf Höhe Getränkemarkt Krug) sowie entlang der Nordseite der Floßmannstraße, zwischen Pleiningerstraße und Schlesische Straße, ein Parkverbot einzurichten, in dem aber das Parken für Bewohner mit Bewohnerparkausweis erlaubt ist.

Einrichtung einer Fußgängerampel in der Pleiningerstraße

Ein Anwohner aus der Wildermuthstraße bat in einem Schreiben vom 26.06.2013 um Einrichtung einer sicheren Querungsmöglichkeit in der Pleiningerstraße, weil seine beiden Kinder – wie übrigens 20 weitere Kinder – täglich die Pleiningerstraße queren müssen, um zur Bushaltestelle in der Münchener Straße zu gelangen. Da die Einrichtung einer sicheren Querungsmöglichkeit in Anbetracht der dortigen Kreisklinik und einer weiteren Bushaltestelle in der Wildermuthstraße auch aus Sicht der Verwaltung sinnvoll ist, wurden bereits zu Jahresbeginn Angebote für die Einrichtung einer Fußgängerampel eingeholt.

Die Einrichtung einer Fußgängerampel würde sich hiernach inklusive Tiefbauarbeiten und zuzüglich der erforderlichen Markierungsarbeiten auf ca. € 28.000,-- Brutto belaufen. Da von der kürzlich in der Rosenheimer Straße abgebauten Ampel evtl. einige Bauteile verwendet werden können, könnte sich der Kostenbetrag schätzungsweise auf ca. € 24.000,-- reduzieren.

Für den diesjährigen Haushalt wurden bereits € 30.000,-- für die Einrichtung einer Ampel in der Pleiningerstraße sowie weitere € 12.000,-- für Wartungs- und Reparaturkosten an den städti-

schen Ampelanlagen angemeldet. Von diesen insgesamt € 42.000,-- wurden letztendlich aber nur € 30.000,-- in den städtischen Haushalt aufgenommen. Nach Abzug aller bisherigen Kosten sowie der Wartungskosten bis zum Ende des Kalenderjahres 2013 stehen derzeit noch € 17.000,-- zur Verfügung. Nach Rücksprache mit dem städtischen Kämmerer wird aber ein Weg gefunden werden, den Restbetrag bereitzustellen, falls die Entscheidung für die Einrichtung einer Ampelanlage getroffen wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, in der Pleiningerstraße auf Höhe Treppenaufgang Kreisklinik eine Fußgängerampel einzurichten.

TOP 9.

2. Novellierung des Flächennutzungsplanes;

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

b) Feststellungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Ein Mitglied der Verwaltung erläuterte die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung. Hierbei soll der vorbereitende Bauleitplan die städtebaulichen Entwicklungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre aufzeigen. Der aufgestellte Plan stellt insgesamt ausreichend Wohn- und gewerbliche Bauflächen zur Verfügung, um das selbst gesteckte Wachstumsziel abzudecken. Dies wurde anhand von Tabellen aufgezeigt, die dem Protokoll beigelegt sind. Die zukünftigen Wohnbauflächen wurden zu großen Teilen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Lediglich einige Arrondierungen und potentielle Innenbereiche wurden neu in die Planung aufgenommen. Im gewerblichen Bereich wurden Neuausweisungen im Norden Ebersbergs vorgenommen um den zukünftigen Bedarf zu decken. Alle Neuausweisungen können aus dem Protokoll beigelegten Tabellen entnommen werden. Eine weitere Änderung des FNP, die im Rahmen der Novellierung vorgenommen wurde, bestand aus der Darstellung verschiedener Ortsteile, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, als Dorfgebiete. Damit kann möglichen Fehlentwicklungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen steuernd entgegengewirkt werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde vom 24.04. bis 24.05. gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. In der Sitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt und abgewogen.

A. Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben entweder keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, oder es bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

R 2 Regionaler Planungsverband München

Stellungnahme vom 27.05.2013

R 7 Kreisheimatpfleger Markus Kramer

Stellungnahme vom 26.05.2013

R 8 Industrie- und Handelskammer - IHK

Stellungnahme vom 22.05.2013

R 10 Kreishandwerkerschaft Ebersberg

Stellungnahme vom 02.05.2013

R 11 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG

Stellungnahme vom 23.04.2013

R 12 Ersgas Südbayern GmbH - ESB

Stellungnahme vom 08.05.2013

R.14 E.ON Bayern AG

Stellungnahme vom 14.05.2013

R 16 Markt Kirchseeon

Stellungnahme vom 25.04.2013

R 18 Gemeinde Hohenlinden

Stellungnahme vom 29.05.2013

R 19 Gemeinde Steinhöring

Stellungnahme vom 23.05.2013

R 20 Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.:

Stellungnahme vom 30.04.2013

R 22 Amt für Familie und Kultur (Frau Pfleger)

Stellungnahme vom 03.05.2013

R 23 Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH

Stellungnahme vom 06.05.2013

R 24 Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme vom 08.05.2013

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den oben angeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, oder keine Einwände gegen die vorgelegte Planung vorgebracht wurden.

B. Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

R 1. Regierung von Oberbayern

Stellungnahme vom 03.06.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag :

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich in Einklang stehen.

Zur Ausweisung des Gewerbegebiets östlich der Schwabener Straße, nördlich der Autostadt empfiehlt die Regierung erneut eine Entwicklung von Bauabschnitten von innen nach außen. Dieser Empfehlung wurde bereits dadurch Rechnung getragen, dass in der Begründung in Abschnitt 6.3.2 zu 11 Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße, nördlich der Autostadt aufgenommen wurde, dass die Entwicklung des Gebiets in zeitlich aufeinander folgenden Bauabschnitten vorgenommen werden soll und dass näheres dazu im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung geregelt werden soll.

R 3. Landratsamt Ebersberg, A. aus baufachlicher Sicht:

Stellungnahme vom 18.06.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu A:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum vorliegenden Flächennutzungsplan keine weiteren Anregungen oder Einwände vorgetragen werden.

R 3. Landratsamt Ebersberg, B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht:

Stellungnahme vom 18.06.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Vorbringungen der UIB zu den Neuausweisungen 1 bis 13 wurden im vorangegangenen Verfahrensschritt ausführlich behandelt, die entsprechenden Beschlüsse wurden in Plan und Begründung eingearbeitet. Mit dieser Vorgehensweise besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu Neuausweisung Nr. 14 - Erweiterung der Wohnbauflächen am Ostrand der Siedlung an der Laufinger Allee:

Auf Vorschlag der UIB wird im Nahbereich der B 304 (im Norden) das Planzeichen „Lärmschutzmaßnahmen“ entlang der Straße eingetragen. In der Begründung wird dazu in Abschnitt 6.13 Immissionsschutz eingefügt:

„Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets ist den Verkehrslärmauswirkungen der Bundesstraße B 304 im Norden bzw. der Umgehungsstraße im Südosten ausgesetzt. Im Südosten wurde im Rahmen des Neubaus der Umgehungsstraße eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand bereits errichtet. Wegen der nicht unerheblichen Immissionsbelastung der Fläche durch die nördlich verlaufende Bundesstraße B 304 wurde hier das Planzeichens „Lärmschutzmaßnahmen“ entlang des Verkehrswegs eingetragen.“

R 3. Landratsamt Ebersberg, C. aus naturschutzfachlicher Sicht:

Stellungnahme vom 03.05.2012

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu Neuausweisung Nr. 2 und 10:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Neuausweisungen Nr. 2 Am Priel, nördlich des Klostersees und Nr. 10 - östlich der Antonikapelle nicht mitgetragen werden können. Gegen beide Ausweisungen hat sich die UNB bereits im vorangegangenen Verfahren ausgesprochen, auf die seinerzeitige Abwägung und Beschlussfassung wird hier verwiesen. An beiden Ausweisungen wird nach wie vor festgehalten.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu Neuausweisung Nr. 14 - Erweiterung der Wohnbauflächen am Ostrand der Siedlung an der Laufinger Allee:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die UNB diese Ausweisung nicht mittragen kann. Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 06.11.2012 mit dieser Ausweisung auseinandergesetzt und sich für eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entschieden, hierauf wird verwiesen. Von der UNB wurden in diesem Verfahren keine abwägungsrelevanten neuen Gründe angeführt, die Stadt hält daher an der seinerzeitigen Entscheidung fest.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu Neuausweisung Nr. 11 - Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße, nördlich der Autostadt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die UNB diese Gewerbeflächenausweisung bedauert. Auch hierzu wird auf die ausführliche Abwägung im vorangegangenen Verfahrensschritt verwiesen. Die angesprochene Sportparkerweiterung ist durch die Herausnahme nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu Ökoflächenkatasterfläche im Norden des

ALDI-Geländes: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Planzeichnung dargestellte Ausgleichsfläche im Bereich des Betriebs ALDI durch eine andere Kompensationsmaßnahme abgelöst wurde. Auf Grundlage dieser Mitteilung durch die UNB wird diese Darstellung aus der Planzeichnung entnommen.

R.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Stellungnahme vom 27.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu I. Bereich Landwirtschaft:

Es wird festgestellt, dass hier keine Einwände erhoben werden.

zu II: Bereich Forsten, zu 5. Fläche am Trachtenheim :

Hecken und Feldgehölze haben aufgrund ihres hohen Randanteils eine besondere Bedeutung im Naturschutz und in der Landschaftsbildpflege und werden daher im Landschaftsplan gesondert dargestellt. Ihr rechtlicher Status als Waldfläche im Sinne des Art. 2 BayWaldG bleibt davon unberührt.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

zu II: Bereich Forsten, zu 5. Fläche am Trachtenheim :

zu II: Bereich Forsten, zu 6)) Lücke an der Bahnhofstraße:

zu II: Bereich Forsten, zu 11 GE östlich der Schwabener Straße:

zu II: Bereich Forsten, zu 12) GE westl. der Fa. Reischl:

zu II: Bereich Forsten, zu 13) GE südlich der Autostadt:

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird die beabsichtigte Flächennutzung als Ziel der Stadt Ebersberg dargestellt. Die erforderlichen Abstandsflächen zu Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG werden bei den nachgeordneten verbindlichen Bauleitplänen bzw. Baugenehmigungen berücksichtigt.

R 5 Bayerischer Bauernverband

Stellungnahme vom 11.01.2012

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Dem dörflichen Charakter des Ortsteils Reith wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Bauflächenausweisungen in Reith ausschließlich als Dorfgebiet vorgenommen wurden. Den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen wurde damit auf der Planungsebene Flächennutzungsplan ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Regelungen müssen in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung oder Baugenehmigungsverfahren) getroffen werden.

R 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 27.02.2012

zu Bodendenkmalpflegerische Belange

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass die Belange der Bodendenkmalpflege vollständig berücksichtigt wurden.

zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass die nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet der Stadt Ebersberg vorhandenen Denkmäler eingetragen sind. Der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege übersandte Auszug aus der Denkmalliste Bayern wurde der Begründung als Anlage beigegeben. Die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

R 9 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme vom 24.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die ausführlichen Ausführungen der Handwerkskammer zum Einzelhandel und zu einer weiteren Umgehungsstraße werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu Ausweisung Nr. 1 - Bereich Dachsberg und Nr. 7 - Fläche nördlich der Abt-Williram-Straße :

Die städtebaulichen Grundsätze der Zuordnung der verschiedenen Baugebietsausweisungen wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bei den hier angesprochenen Neuausweisungen beachtet (siehe dazu auch die Stellungnahme der UIB). Einzelheiten der Zuordnung der jeweils möglichen Nutzungen müssen im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung oder bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgeklärt werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu den Ausweisungen Nr. 2 - Am Priel, Nr. 4 - Ausweisung von Reith, Nr. 5 - Fläche beim Trachtenheim, Nr. 6 - Lücke an der Bahnhofstraße, Nr. 8 - Ausweisung an der ST 2086 in Gmaird und zu den Ausweisungen in den Ortschaften:

Die Problematik des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe in Misch- und Dorfgebieten, vor allem in Hinblick auf den Immissionsschutz, ist bekannt. Einzelheiten dazu müssen im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung oder bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgeklärt werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu den Ausweisungen Nr. 11 - GE östlich der Schwabener Straße und Nr. 13 - GE südlich der Autostadt:

Konkrete Festsetzungen zur Emissionsbeschränkung und zur Regelung von Einzelhandel im Gewerbegebiet können im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden. Dies muss gegebenenfalls im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung geschehen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zu den Ausweisungen Nr. 3, 10, 12 und 14:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hierzu keine Anmerkungen bestehen.

R 13 E.ON Bayern AG

Stellungnahme vom 30.04.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die sehr große Zahl der vorhandenen Transformatorenstationen würde – vor allem im bebauten Bereich – zu einer Überlagerung mit den anderen Darstellungen des Flächennutzungsplans und somit zu einer Verunklärung führen. Zudem wurden die Standorte von der E.On Bayern nicht digital übermittelt, so dass ein unverhältnismäßig hoher Aufwand für die korrekte Eintragung besteht. Da es sich hier um sehr kleinräumige Anlagen handelt, die zudem kaum eine Auswirkung und Ausstrahlung auf die städtebauliche Entwicklung besitzen, wird auf die Eintragung in die Planzeichnung verzichtet.

Die weiteren Ausführungen der E.ON werden zur Kenntnis genommen.

R 15 Stadtwerke München - SWM

Stellungnahme vom 24.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die bestehende Erdgashochdruckleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. In die Begründung werden die Ausführungen zum Schutzstreifen und zur Befahrbarkeit übernommen.

R 17 Gemeinde Forstinning

Stellungnahme vom 22.02.2012

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Forstinning befürchtet, wie schon im vorangegangenen Verfahren, dass aufgrund der Neuausweisung von 14,6 ha an Gewerbeflächen mit einer starken Zunahme des Verkehrs auf der ST 2080 zur BAB A 94 zu rechnen ist.

Die Stadt Ebersberg verkennt nicht die Belastung der ST 2080 für die Gemeinde Forstinning. Die Stadt Ebersberg ist dabei genauso von Durchgangsverkehr auf der ST 2080 betroffen wie die Gemeinde Forstinning, hält aber in der Abwägung aller Belange an der Ausweisung der Gewerbeflächen fest.

R 21 Tiefbauamt Ebersberg (Herr Pfeifer)

Stellungnahme vom 16.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Berichtigungen der Begründung in den Abschnitten

- 5.3.3.4 Wasserversorgung,
- 5.3.4.5 Abwasserbeseitigung
- 6.10.2 Wasserwirtschaft und
- 7.3.3 Schutzgut Wasser

werden in Absprache mit Herrn Pfeifer in die Begründung eingearbeitet.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

P 1

Schreiben vom 13.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan stellen mehrere zu erhaltende und schützenswerte Bäume westlich der Semptstraße dar. Die Eigentümer des Grundstücks Semptstraße 9, FINr. 198, Gemarkung Ebersberg, Albert sen. und Albert jun. Riederer teilten diesbezüglich Bedenken mit.

Sie regen an, den Baum in direkter Nachbarschaft des Hauses Semptstraße 9 nicht mehr darzustellen und auf die Symbolisierung der beiden anderen Bäume östlich des Hauses ebenfalls zu verzichten. Begründet wurde der Wunsch mit dem Argument, dass den Anwohnern die Verkehrssicherungspflicht im Falle von Stürmen nicht angelastet werden kann. Vielmehr müssten die Bäume im Falle von Gefahr im Vollzug entfernt werden können.

Bäume können und müssen, wenn eine erhebliche Gefahr von ihnen ausgeht nach Einholung einer fachlichen Beratung behandelt oder gefällt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob sie im FNP als "schützenswert" eingestuft wurden oder nicht. Dies ist eine rein naturschutzfachliche Bewertung, welche die Erfordernisse der Verkehrssicherheit nicht berührt.

Die Bäume verbleiben mit ihrem Bewertungssymbol im FNP.

P 2

Schreiben vom 15.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die zur Ausweisung als Baufläche beantragte Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 520/2 war im bisher wirksamen FNP bereits als Grünfläche ausgewiesen. Sie ist Teil der innerörtlichen Grünflächensystems und zudem – entgegen den Ausführungen des Antragstellers – nicht ausreichend erschlossen. An der Ausweisung als Grünfläche im FNP wird daher festgehalten.

Die angesprochene Neuerteilung eines Baugenehmigungsbescheids ist nicht Gegenstand der Abwägung im FNP-Aufstellungsverfahren.

P 3

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der Fußwegeverbindung vom Hubschrauberlandeplatz zum Wasserhaus wird entsprechend ihrer tatsächlichen Lage abgeändert. Der Bezeichnung „Am Friesberg“ wird nicht mehr für den Bereich zwischen Langweiher und kleinem Weiher verwendet, sondern für den Bereich entlang des westlichen Anstiegs der Jesuitengasse benutzt.

P 4

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Eigentümer der Fläche FINr. 1048 Gemarkung Ebersberg erhebt Einwände gegen die Darstellung des Flurstücks als Grünfläche. Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird die beabsichtigte Flächennutzung als Ziel der Stadt Ebersberg dargestellt. Im Falle der Bebauung der neu ausgewiesenen Bauflächen dienen die dargestellten Grünflächen der Einfügung der Bebauung in die umgebende freie Landschaft. Sie verbleiben daher im FNP.

P 5

Schreiben vom 22.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme sieht die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes gefährdet und bittet die Stadt, die vorgegebenen Abstandsflächen zur Hofstelle zu beachten. Dem dörflichen Charakter des Ortsteils Reith wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Bauflächenausweisungen in Reith ausschließlich als Dorfgebiet vorgenommen wurden. Ein Dorfgebiet dient (u.a.) der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und nichtstörenden Gewerbebetrieben. Der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung wurde damit auf der Planungsebene Flächennutzungsplan ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Regelungen, z.B. auch zum Immissionsschutz, müssen in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung oder Baugenehmigungsverfahren) getroffen werden. Dabei wird auch auf die jeweilige Bestandssituation eingegangen werden müssen.

P 6

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Eigentümer der Fläche FINr. 1029/2 Gemarkung Ebersberg erhebt Einspruche gegen die Ausweisung als Grünfläche statt als landwirtschaftlicher Fläche. Das angesprochene Grundstück Fl. Nr. 1029/2 am Nordrand des Stadtteil Dachsberg war im bisher wirksamen FNP in identischer Abgrenzung bereits als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich um einen unbebauten Nordhang, der aus Ortsbildgründen und auch wegen der ungünstigen klimatischen Bedingungen von Bebauung freigehalten wurde. An der Ausweisung als Grünfläche im FNP wird daher festgehalten.

P 7

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme regt an, dass die im Entwurf des neuen FNP enthaltene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Egglburger See und Ziegelhof entlang des Schilfgürtels als Wegeverbindung entfällt.

Nach Art. 141 (3) GG sind Staat und Gemeinde "berechtigt und verpflichtet, der Allgemeinheit die Zugänge zu Bergen, Seen und Flüssen und sonstigen landschaftlichen Schönheiten freizuhalten und allenfalls durch Einschränkung des Eigentumsrechts freizumachen sowie Wanderwege und Erholungsparks anzulegen."

Der bestehende Weg zwischen Egglburger See und Ziegelhof wird bereits als Wanderweg genutzt und wird mit seiner Darstellung als Zielvorstellung der Stadt Ebersberg im FNP belassen. Seine Zweckbestimmung als landwirtschaftlicher Weg bleibt davon unberührt.

P 8 [REDACTED]

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Über die Nutzung der zur Ausweisung als Mischgebiet beantragten Fläche nördlich der Bahnlinie (Fl.Nr. 594/2) kann zum momentanen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Möglicherweise kommt zukünftig eine Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf in Frage. Die Fläche soll daher bis auf weiteres unbebaut bleiben, die Ausweisung im FNP verbleibt - entsprechend der derzeitigen Nutzung - als Fläche für die Landwirtschaft.

P 9 [REDACTED]

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Mit Bezug auf die vom der Besitzgemeinschaft Lehmann-Otter vorgetragene Begründung wird die Fläche am Schlossplatz 4 (Teilfläche von Fl.Nr. 1), den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend im FNP als Mischgebiet dargestellt (nachrichtliche Berichtigung).

P 10 [REDACTED]

Schreiben vom 23.05.2013

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Ausweisung der Fläche nördlich der Bahnlinie (Fl.-Nr. 594/2) ist inhaltlich derselbe wie der unter B. P 8 - Franz P. Wamsler behandelte Antrag. Auf die dortige Beschlussfassung wird verwiesen.

P 11 [REDACTED]

Mail vom 29.05.2013

P 12 [REDACTED]

Mail vom 30.05.2013

Die beiden Einwendungen sind nahezu gleichlautend und werden daher gemeinsam behandelt. Bereits im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum FNP wünschte das Ehepaar Pohl eine Ausweisung als Dorfgebiet westlich von Rinding auf Fl.-Nr. 1142/6 und das Ehepaar Binder eine Ausweisung als Dorfgebiet auf dem nördlich davon liegenden Grundstück Fl.-Nr. 1142/5.

Aus Gründen der Ortsentwicklung in Ebersberg und aus Gründen der Bewahrung der Funktionen des Naturhaushaltes wurde auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1142/5 und /6, beide Gemarkung Oberndorf, keine Baufläche (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Auf die ausführliche Abwägung und Beschlussfassung im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Stadtrat am 06.11.2012 wird verwiesen. Da sich durch die vorgetragenen Ausführungen keine grundsätzlich neuen Gesichtspunkte ergeben haben, verbleibt die bisherigen Darstellungen als landwirtschaftliche Fläche bzw. Obstwiese sowie als Sukzessions- und Pflegefläche im FNP wie bisher.

Die alternativ vorgeschlagene Prüfung, ob hier Baurecht durch eine Satzung geschaffen werden kann, kann im Rahmen dieses FNP-Verfahrens nicht entschieden werden.

*Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und gab folgende Empfehlungen an den Stadtrat ab.
Die Ausschussmitglieder stimmten mit 8 : 0 Stimmen für die Darstellung der gemischten Baufläche Nr. 2“ Am Priel“. SR Riedl war aufgrund Art 49 BayGO nicht stimmberechtigt.
Die Ausschussmitglieder stimmten mit 8 : 1 Stimmen für die Darstellung der gewerblichen Baufläche Nr. 11 „Östlich der Schwabener Straße“.
Die Ausschussmitglieder stimmten mit 8 : 1 Stimmen der Abwägung der Stellungnahme R 11 der Gemeinde Forstinning zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen Nr. 11“Östlich der Schwabener Straße“ zu.
Die Ausschussmitglieder stimmten mit 9 : 0 Stimmen den übrigen Beschlussvorschlägen zu.
Der Technische Ausschuss empfahl dem Stadtrat mit 9 : 0 Stimmen den Feststellungsbeschluss zu fassen.*

**TOP 10.
Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP lagen keine Anträge vor.

**TOP 11.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gingen keine Anfragen ein.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 22:03 Uhr

Stadt Ebersberg, den 29.07.2013

Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann (TOP3-7 u. 9-11))

Weisheit (TOP 1,2 u. 8)
Schriftführer/in