

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 24. September 2013

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

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

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

TOP 1.**Standort für den Maibaum 2014**

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer berichtete von Überlegungen den Maibaum vom Gelände der Feuerwehr auf den Schloßplatz zu versetzen. Gründe hierfür waren Sicherheitsbedenken am bestehenden Standort. Der neue Standort ist abgestimmt mit den Eigentümern und aus städtebaulicher Sicht sehr gut geeignet. Das Vorhaben ist grundsätzlich genehmigungsfrei gemäß der Bay-BO. Aufgrund der Lage ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Mitglieder erteilten mit 9 : 0 Stimmen ihr Einvernehmen zum weiteren Vorgehen.

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstückes FINr. 824/2, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 11

öffentlich

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 13. Dieser setzt im Bereich des Baugrundstückes lediglich eine nördliche und eine südliche Baugrenze fest. Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte der Münchener Straße und die nördliche in einem Abstand von 15 m von der nördlichen Grundstücksgrenze. Für das Baugrundstück liegen 3 separate Bauanträge für folgende Vorhaben vor:

1. Mehrfamilienhaus mit 4 WE im Süden
2. Dreispänner in der Grundstücksmitte
3. Doppelhaus im Norden

Doppelhaus

Das Doppelhaus ist 3-geschossig mit Pultdach (6°). Die nördliche Baugrenze wird um 10 m überschritten. Die notwendige Befreiung ist problemlos möglich, da der Baukörper in der gleichen Flucht, wie die anderen Gebäude an der von-Scala-Straße errichtet werden soll. Je DHH werden die 2 notwendigen StPI als Garage und offener StPI nachgewiesen.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen.

Der an der Ostseite vorgesehene Weg soll 1,50 m breit werden und Treppenstufen erhalten. Damit eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist, müsste der Weg an der Ostseite mindestens auf 2,50 m verbreitert werden. Anstatt der Treppenstufen wäre eine befahrbare Rampe sinnvoller. Des Weiteren müsste das Wegegrundstück entweder in Gemeinschaftseigentum übergehen oder als öffentlicher Weg gewidmet werden. Nur dann kann die Erschließung als gesichert betrachtet werden.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag bei entsprechender Änderung der Erschließung das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten dem Bauvorhaben mit 9:0 Stimmen Ihr Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass der Erschließungsweg entsprechend ausgebaut und gewidmet wird.

TOP 3.

**Bauantrag zum Neubau eines Reihenhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes
Fl.Nr.824/2, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Straße 11**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 13. Dieser setzt im Bereich des Baugrundstückes lediglich eine nördliche und eine südliche Baugrenze fest. Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte der Münchener Straße und die nördliche in einem Abstand von 15 m von der nördlichen Grundstücksgrenze.

Für das Baugrundstück liegen 3 separate Bauanträge für folgende Vorhaben vor:

1. Mehrfamilienhaus mit 4 WE im Süden
2. Dreispänner in der Grundstücksmitte
3. Doppelhaus im Norden

Dreispänner

Der Dreispänner ist ebenfalls 3-geschossig mit Pultdach (6°DN). Befreiungen sind nicht erforderlich, da der Baukörper innerhalb der Baugrenzen liegt. Für den Dreispänner werden 6 Stellplätze erforderlich, die in der Tiefgarage des Mehrfamilienhaus nachgewiesen werden. Es verbleibt somit ein Überhang von 2 Stellplätze.

Der an der Ostseite vorgesehene Weg soll 1,50 m breit werden und Treppenstufen erhalten. Damit eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist, müsste der Weg an der Ostseite mindestens auf 2,50 m verbreitert werden. Anstatt der Treppenstufen wäre eine befahrbare Rampe

sinnvoller. Des Weiteren müsste das Wegegrundstück entweder in Gemeinschaftseigentum übergehen oder als öffentlicher Weg gewidmet werden. Nur dann kann die Erschließung als gesichert betrachtet werden.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag bei entsprechender Änderung der Erschließung das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten dem Bauvorhaben mit 9 : 0 Stimmen Ihr Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass der Erschließungsweg entsprechend ausgebaut und gewidmet wird.

TOP 4.

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstückes FINr. 824/2, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 11

öffentlich

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 13. Dieser setzt im Bereich des Baugrundstückes lediglich eine nördliche und eine südliche Baugrenze fest. Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte der Münchener Straße und die nördliche in einem Abstand von 15 m von der nördlichen Grundstücksgrenze.

Für das Baugrundstück liegen 3 separate Bauanträge für folgende Vorhaben vor:

1. Mehrfamilienhaus mit 4 WE im Süden
2. Dreispänner in der Grundstücksmitte
3. Doppelhaus im Norden

Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus ist 3-geschossig mit Pultdach (DN 6°) und Tiefgarage. In der Tiefgarage werden 11 Stellplätze und oberirdisch 3 Stellplätze errichtet. Die 4 Wohnungen erfordern 6 Stellplätze. Die Tiefgaragenrampe macht die Verlegung eines Abwasserkanals erforderlich. Die auf dem Eingabeplan dargestellte Kanalverlegung würde auch Tiefbauarbeiten auf dem Nachbargrundstück erfordern. Hier sollte eine andere Lösung gefunden werden.

Die südliche Baugrenze wird um 8 m überschritten. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar, denn auch das westlich angrenzende Anwesen überschreitet die südliche Baugrenze. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Sicht bei den Grundstücksausfahrten nicht durch Mauern, Hecken etc. beeinträchtigt wird.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen. Für die Verlegung des Abwasserkanals sollte eine Lösung gefunden werden, die das Nachgrundstück nicht tangiert. Auf Nachfrage erläuterte die Verwaltung, dass die Einfahrt der Tiefgarage eine ausreichende Aufstellfläche auf der Münchener Straße aufweise.

Der an der Ostseite vorgesehene Weg soll 1,50 m breit werden und Treppenstufen erhalten. Damit eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist, müsste der Weg an der Ostseite mindestens auf 2,50 m verbreitert werden. Anstatt der Treppenstufen wäre eine befahrbare Rampe sinnvoller. Des Weiteren müsste das Wegegrundstück entweder in Gemeinschaftseigentum übergehen oder als öffentlicher Weg gewidmet werden. Nur dann kann die Erschließung als gesichert betrachtet werden.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag bei entsprechender Änderung der Erschließung das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten dem Bauvorhaben mit 9:0 Stimmen Ihr Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass der Erschließungsweg entsprechend ausgebaut und gewidmet wird.

TOP 5.

██████████

Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 348, Gmkg. Oberndorf, Dieding 4

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle um 6,00 m nach Westen. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist deshalb als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag die Zustimmung zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 stimmte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben zu.

TOP 6.

██████████;

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 800/8, Gmkg. Ebersberg, Rotwandstr. 4

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Carports an der westlichen Grundstücksgrenze. Der betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 26. Da am beantragten Bauplatz kein Bauraum ausgewiesen ist, wird eine isolierte Befreiung erforderlich.

Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes und ist auch städtebaulich vertretbar.

Es wird empfohlen, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

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

TOP 7.

██████████

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1427/4, Gmkg. Ebersberg, Sportparkstraße 64

öffentlich

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 71. Im Nordosten des Grundstücks soll ein winkelförmiger Carport mit einer Grundfläche von 5,50 x 4,50 m errichtet werden. Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Allerdings sieht der Bebauungsplan für den beantragten Standort keinen Bauraum vor. Es ist deshalb eine Befreiung erforderlich.

Beurteilung:

Beim Anwesen Sportparkstraße 26 am nördlichen Ende dieser Straße wurde im Jahr 2009 eine isolierte Befreiung für ein ähnliches Vorhaben (Carport mit Schuppen) erteilt. Dies kann als Präzedenzfall betrachtet werden.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

TOP 8. Städtebaulicher Wettbewerb Marienplatz; Information und Vorstellung des Wettbewerbes

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer berichtete einfürend von den Vorbereitungen des städtebaulichen Wettbewerbs rund um den Marienplatz. Es fand eine Versammlung statt, wo die Eigentümer der anliegenden Grundstücke und auch die Gewerbetreibenden ihre Anregungen und Bedenken äußern konnten. Die Öffentlichkeit konnte über einen Aufruf im Stadtmagazin ebenfalls ihre Vorstellungen mitteilen. Für die weitere Vorstellung wurde Herr Kellerer vom gleichnamigen Ing.-Büro begrüßt.

Dieser berichtete über den Stand der Vorbereitungen des Architektenwettbewerbes für die Neugestaltung des Marienplatzes und Flächen in der Altstadt. Da nun nicht mehr allein der Marienplatz betrachtet werden soll, muss die Planungsleistung im Amtsblatt der EU öffentlich ausgeschrieben werden.

Zur Stellplatz- und Verkehrssituation des Marienplatzes wurde ein Gutachten eines Verkehrsingenieurs erstellt, die Ergebnisse wurde kurz vorgetragen.

Es fanden Besprechungen mit dem Staatl. Bauamt Rosenheim Abt. Hochbau, dem Staatl. Bauamt Rosenheim Abt. Straßenbau und dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Ferner Planungsgrundlage ist die bisherige Verkehrslösung für die Staatsstraße mit einer Verkehrsrichtung des Staatsstraßenverkehrs über den Marienplatz. Als Untersuchungsauftrag in einer Variante soll geprüft werden, welche Maßnahmen im Zuge einer Umgestaltung für die Heinrich-Vogl- / Eichthalstraße durchzuführen wären, damit diese einen zweispurigen Staatsstraßenverkehr aufnehmen könnte.

Für den Marienplatz wird eine Planung im Zusammenhang mit dem Schloßplatz ausgeschrieben, wobei sich die Stadt Ebersberg im Fall einer Realisierung nur für die Vergabe der Planungsleistungen für den Marienplatz an einen der Preisträger verpflichtet.

Die Stellplatzzahl auf dem Marienplatz soll auf Grundlage des Verkehrsgutachtens auf die notwendige Anzahl vermindert werden, insbesondere um Langzeitparker und Parker, die Örtlichkeiten in der Bahnhofstraße aufsuchen. Hier wird davon ausgegangen, dass das Parkhaus im E-EinZ näher liegt.

Im Wettbewerb wird keine Festlegung getroffen, dass die Mariensäule in jedem Fall am jetzigen Standort verbleiben muss. Von den Wettbewerbsteilnehmern wird eine Untersuchung unter Beachtung von Denkmalschutzaspekten verlangt, die eine Verlagerung der Mariensäule zulassen würde.

Herr Kellerer stellt den beabsichtigten Umgriff der städtebaulichen Ideenuntersuchung mit dem Hinweis dar, dass er für diese Flächen langfristig einen Veränderungsdruck hin zu städtebaulich anderen Konzepten erwartet als der derzeitige Baubestand.

In diesem Bearbeitungsteil soll von den Wettbewerbsteilnehmern eine Lösung ausgearbeitet werden, die auch einen Radweg gem. Flächennutzungsplan von der Bahnhofstraße über den Marienplatz zur Ulrichstraße berücksichtigt.

In das Preisgericht sollen seitens der Stadt Ebersberg als Stimmberechtigte der Bürgermeister sowie 4 Stadträte berufen werden. Für jeden dieser Stimmberechtigten wird auch ein Stellvertreter nominiert. Diese Zusammensetzung wird mit der Regierung von Oberbayern nochmals geprüft.

Als Berater soll neben den Vertretern der Ämter Herr Freundl vom Gewerbeverband mitwirken. Vertreter der Anrainer, auch am Schloßplatz, sollen nicht als Berater mitwirken.

Die Auswahl der Arbeitsgemeinschaften aus Landschaftsarchitekten und Architekten bzw. Stadtplanern wird nach in der Ausschreibung enthaltenen Kriterien durchgeführt werden müssen. Eine nachträgliche Einschaltung von Arbeitsgemeinschaften, die sich nicht beworben haben, ist nicht möglich.

Es ist von einer Preisgeldsumme von EUR 49.000,- auszugehen.

Der Technische Ausschuss beschließt einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, die Vorbereitungen des Wettbewerbes weiterzuführen und die Ausschreibung im Amtsblatt der EU veröffentlichen zu lassen.

Die derzeit in der Ausarbeitung befindliche Wettbewerbsaufgabenstellung soll vor dem Arbeitsstart der Planungsbüros dem Technischen Ausschuss vorgestellt werden.

TOP 9.

Bebauungsplan Nr. 195 - Rosenheimer Str. an der Bahnunterführung;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss TA 13.05.13 TOP 03 u. 11.06.13 TOP 02

öffentlich

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten in der Sitzung am 11.06.2013 ihr Einvernehmen zum Bauvorbescheid der N+Z Wohnbau GmbH für das Vorhaben eines Wohnhauses an der Rosenheimer Straße südlich der S-Bahn. Die Genehmigungsbehörde hat der Stadt mitgeteilt, dass sich das Vorhaben nicht in den Siedlungszusammenhang einfügt. Umliegende Referenzbauten sind entweder als Ausreiserfälle zu betrachten oder im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne bzw. zu weit entfernt. Das Landratsamt empfahl daher, für das geplante Vorhaben einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und die umliegende Bebauung hier mit aufzunehmen, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

Die Verwaltung stellte die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes vor. Die Planzeichnung wird durch Knödellinie in zwei Bereiche unterteilt. Die Nutzungsschablone für das nördliche WA 1 setzt eine Wandhöhe von 9,50 Meter fest. Falls der Vorhabenträger auf einer Seite zurückspringt, kann noch ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden. Das südliche WA 2 setzt eine Wandhöhe von 6,50 Meter fest. Damit wird der Bestand großzügig überplant. Die violette Fläche im Norden kennzeichnet die gewidmete Bahnfläche, die durch kommunale Bauleitplanung nicht überplant werden darf. Ein Entwidmungsverfahren ist laut Vorhabenträger beantragt. Der bestehende ortsbildprägende Baum an der Rosenheimer Straße wird festgesetzt, um im Baugenehmigungsbescheid den Weg für Auflagen zum Zwecke des Baumschutzes zu ermöglichen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Auf Nachfrage aus dem Ausschuss stellte die Verwaltung klar, dass am beschlossenen Vorbescheid festgehalten werde. Hier wurden insbesondere Dachform und Situierung des Gebäudes geregelt. Zu anderen Fragestellungen wie Stellplätze und Sicherung des bestehenden Weges wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Verwaltung empfahl den Einleitungsbeschluss zu fassen, den Entwurf des Bebauungsplanes zu beschließen und den Plan öffentlich auszulegen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasste einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Rosenheimer Straße an der Bahnunterführung“.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten mit 9 : 0 Stimmen den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 195 „Rosenheimer Straße an der Bahnunterführung“ mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wurde mit 9 : 0 Stimmen beauftragt, die Auslegung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

TOP 10.

Bebauungsplan Nr. 185.1 - Doktorbankerl;

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

b) Satzungsbeschluss TA 11.06.13, TOP 04

öffentlich

Sachverhalt:**Vorgeschichte:**

Am 11.06.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 185.1 gefasst. In derselben Sitzung wurde der Entwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.07.2013 bis 02.09.2013 durchgeführt.

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

Einwendungen und Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.3 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.4 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.5 Wasser- und Bodenverband Aepfelkamer Filze
- 1.6 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg
- 1.7 Stadt Ebersberg – Stadtgärtnerei
- 1.8 Stadt Ebersberg –Kämmerei
- 1.9 Stadt Ebersberg –Bauverwaltung
- 1.10 Stadt Ebersberg –Schulwegsicherheit
- 1.11 Stadt Ebersberg –Kinder, Jugend, Familie
- 1.12 Stadt Ebersberg – Behindertenbeauftragte Frau Huber

2. Keine Bedenken oder Anregungen wurden abgegeben von:

- 2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut; 19.08.2013
- 2.2 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg; 06.08.2013
- 2.3 ESB Energie Südbayern GmbH, Traunreut; 28.08.2013
- 2.4 Bayernwerke, Netzcenter Ampfing; 09.08.2013 (ehem. E.ON Bayern AG)
- 2.5 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen Abfallwirtschaft; 13.08.2013
- 2.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt; 01.08.2013
- 2.7 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei; 27.08.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben**3.1 Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 13.08.2013****A- aus baufachlicher Sicht**Sachverhaltsdarstellung:

Auf der Parzelle 39 sind vier Wohneinheiten zulässig, die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg einen Stellplatzbedarf von 6 PKW auslösen. Es wird darum gebeten entsprechend vergrößerte Stellplatzflächen in den Planentwurf einzuarbeiten und die Festsetzungen unter Punkt A.4. sinngemäß zu ändern. Alternativ wird um Klarstellung gebeten, sofern die Stellplatzsatzung bei Parzelle 39 keine Anwendung finden soll.

Abwägungsvorschlag:

Der zukünftige Eigentümer der Parzelle 39 ist die Pfarrei St. Sebastian Ebersberg. Diese beabsichtigt in dem geplanten Gebäude 4 kleine Wohneinheiten mit jeweils ca. 60-75 m² Wohnfläche als Ein-Personen-Haushalte zu errichten. Daher wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 2 Doppelhaushälften auf 4 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau erweitert. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der geplanten Wohnungstypologie hat der Technische Ausschuss des Stadtrates der Stadt Ebersberg in der Sitzung vom 11. Juni 2013 beschlossen, einen verminderten Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit für die Parzelle 39 zuzulassen. Dieser Beschluss ist unter Hinweis auf Punkt B.2. in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Die auf Parzelle 39 ausgewiesene Fläche von 12.00 x 6.00 m kann für Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO genutzt werden. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Carportanlage für 4 KFZ mit entsprechender Nebenanlage für Müll und Fahrräder möglich. Damit kann der Stellplatzbedarf, nach vermindertem Stellplatzschlüssel der Parzelle 39 auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Punkt A.4. „Garagen und KFZ-Stellplätze auf Parzelle 39“ der Festsetzungen sollte zur Klarstellung entsprechend ergänzt werden: „Die maximal zulässige Größe von Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO beträgt 12.00 x 6.00 m. Es gilt ein verminderter Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.“ In der Begründung sollte unter Punkt 5.2. ergänzt werden. „Für das Mehrfamilienhaus gilt ein verminderter Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit, da die Größe der Wohnungen nur Ein-Personen-Haushalte erwarten lässt.“

Beschlussvorschlag:

Der Text des Festsetzungspunktes A.4. sowie der Text der Begründung unter 5.2. wird wie im Abwägungsvorschlag beschrieben, ergänzt.

B - aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Mit den Ausführungen zum Immissionsschutz bestehen seitens der UIB Einverständnis, weitere Anregungen oder Einwände werden zur gegenwärtigen Planung nicht geäußert.

C - aus naturschutzfachlicher Sicht

Sachverhaltsdarstellung:

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken. Es wird jedoch in diesem Änderungsverfahren, welches Bestandteil des Hauptverfahrens ist darauf hingewiesen, dass die Bezugsgrundlagen (Baumbestandsplan, Planung Regenwasserrückhaltebecken, Bilanzierung und Darstellung der Ausgleichsflächen etc.) differieren und unvollständig sind. Diese im Hauptverfahren bereits mehrfach angemahnten, zu berichtigenden Unterlagen fehlen immer noch.

Abwägungsvorschlag :

Der im Hauptverfahren durch das Landratsamt nachgeforderte Baumbestandsplan mit Kartierung der Höhlenbäume wurden an dem Landratsamt zugesandt. Nach Inkrafttreten der Satzung wurden durch die UNB Unstimmigkeiten in der Umsetzung im Bereich des Regenrückhaltebeckens gemeldet. Bei einem Ortstermin mit Herrn Taschner und Frau Lietsch von der UNB zusammen mit Vertretern der Stadt Ebersberg konnten diese geklärt werden. Zudem wurde gemeinsam beschlossen, einen Grünordnungs- und Pflegeplan für die genannten Bereiche erstellen zu lassen und dem Landratsamt vorzulegen. Dieser Grünordnungs- und Pflegeplan wurde von der Stadt Ebersberg an das Ing. Büro Max Bauer aus Wörth/ Isar beauftragt.

Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 1.Änderung i.d.F. vom 11.06.2013, der sich ausschließlich auf die Parzellen 35 – 39 bezieht, ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.2 Pfarrei St. Sebastian, Stellungnahme vom 26.08.2013

Sachverhaltsdarstellung:

Die Parzelle 39 soll nach dem vorliegenden Entwurf zur 1.Änderung des Bebauungsplanes mit 4 WE bebaut werden. Gleichzeitig wird festgelegt, dass nur 4 Stellplätze errichtet werden dürfen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg müssen jedoch 1,5 Stellplätze je WE errichtet werden. Dies würde bedeuten, dass auf der Parzelle 39 nur 2 WE ohne die Erteilung von Befreiungen errichtet werden können.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der genannte Sachverhalt entspricht dem Sachverhalt der Bauverwaltung des Landratsamtes Ebersberg und ist mit dem dort ausgeführten Abwägungs- und Beschlussvorschlag mit abgearbeitet.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt den erläuterten Beschlussvorschlägen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.

Der Bebauungsplan Nr. 185.1 „Doktorbankerl“ in der Fassung vom 24.09.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Anschließend beschlossen die Mitglieder des Technischen Ausschusses einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr.185.1 „Doktorbankerl“ mit Begrün-

Am 11.06.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 11.06.2013 gebilligt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.07.2013 bis 26.08.2013 durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 11.

Bebauungsplan Nr. 192 - Bahnhofstraße Nord;

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

b) erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss TA 11.06.13, TOP 03

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 11.06.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 11.06.2013 gebilligt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.07.2013 bis 26.08.2013 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr
- 1.2 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei
- 1.3 Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 28.08.2013
- 2.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 26.08.2013
- 2.3 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend, Familie, Schreiben vom 26.08.2013
- 2.4 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 08.08.2013
- 2.5 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Schreiben vom 23.07.2013
- 2.6 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 29.07.2013
- 2.7 Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Schreiben vom 09.08.2013 (per E-Mail)
- 2.8 Kreishandwerkerschaft Ebersberg

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 21.08.2013

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie des Planungsstandes der Flächennutzungsplanung wird vorgetragen, dass aus landesplanerischer Sicht die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe. Allerdings werde darum gebeten, hinsichtlich betroffener naturschutzfachlicher Belange, insbesondere Artenschutz, das Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus werde aus Sicht des Städtebaus darauf hingewiesen, dass das Areal östlich der Bahnhofstraße bereits in früheren Jahren Gegenstand verschiedenster Planungsüberlegungen gewesen sei. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten sei ein besonderes Planungserfordernis gegeben. Es werde eine Abstimmung mit der laufenden Sanierungsplanung bzw. auch mit der Auslobung des anstehenden städtebaulichen Wettbewerbs der Stadt Ebersberg dringend empfohlen.

Stellungnahme:

Die Abstimmung der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgt. Zudem wurde eine gemeinsame Ortseinsicht am 21.08.2013 vorgenommen.

Seit April 2011 liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Ebersberg vor. Das Plangebiet wird im Stadtentwicklungskonzept als Konfliktbereich dargestellt. In der Gestaltungskarte des Stadtentwicklungskonzeptes ist für den Bereich östlich der Bahnhofstraße eine Neubebauung vorgesehen. Wie bereits in der Begründung dargestellt, entspricht die vorliegende Planung somit den Zielvorstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Derzeit befindet sich das städtebauliche Wettbewerbsverfahren Marienplatz in Vorbereitung. Das Plangebiet des Wettbewerbs ist auf die öffentlichen Flächen im Bereich der Bahnhofstraße beschränkt und greift nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192 ein. Insofern ergibt sich weder durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept noch durch den laufenden Wettbewerb ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

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

3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 29.05.2013

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

A.

Aus **baufachlicher** Sicht wird darauf hingewiesen, dass für eine Beurteilung der Planung Angaben zur Höhenlage der Tiefgaragenzufahrt sowie der östlich angeordneten Stellplätze fehlten. Es wird darum gebeten, Höhenkoten in ausreichender Anzahl in die Plandarstellung aufzunehmen. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt sowie der östlich angeordneten Stellplätze erforderten einen zusätzlichen Eingriff in die bestehende Hangsituation. Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen Fl. Nr. 22 und 22/3 bestehe zwischen der Oberkante Zufahrt und dem Böschungsfuß eine Höhendifferenz von ca. 4 m. Die Herstellung einer Stützwand werde zumindest an dieser Stelle unvermeidlich sein. Für eine Beurteilung des Gesamteingriffs erscheine es unumgänglich, die Höhen und Lagen aller erforderlichen Stützwände in der Planzeichnung darzustellen.

Zur Klarstellung der Planung seien für den Überschneidungsbereich der Tiefgaragenzufahrt und der Zufahrt GF 3 Angaben zur Höhenlage zu machen. Nach derzeitiger Planung ist von einer Unterbauung der Zufahrt GF 3 durch die Tiefgaragenzufahrt auszugehen, was aber eine deutliche Absenkung der südlichen Zufahrt zur Folge hätte.

Alle aufgrund der Baumaßnahme zu fällenden Bäume sollten zur Beurteilung des geplanten Eingriffs in die Ortsrandeingrünung in einem Plan dargestellt werden. Dass die bisher dargestellte Fällung von nur einem Baum ausreichend ist, werde bezweifelt.

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert.

Stellungnahme:

Die Hinweise bezüglich Datenübergabe werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen hinsichtlich der Höhenkoten und zur Umgestaltung des Geländes werden berücksichtigt. Die zum Verständnis erforderlichen Höhenkoten, Lage und Höhe von Stützwänden werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Auf der Grundlage des zwischenzeitlich neu erstellten Baumbestandsplans werden die Bäume, die zu erhalten sind bzw. die entfernt werden können in der Planzeichnung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Stellungnahme geändert bzw. ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden zunächst die Kapitel 1, 3, 4, 5 und 6 der schalltechnischen Untersuchung inhaltlich zusammengefasst und bewertet. Die UIB merkt anschließend als Ergebnis an, dass bei der vorliegenden Fallkonstellation, nämlich einer baulichen Nutzung ohne Wohn- und Schlafräumen, aus fachbehördlicher Sicht mit der Vorgehensweise des Gutachters und den vorgeschlagenen, ausschließlich baulichen Maßnahmen zum Schallschutz Einverständnis bestehe. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachters seien in den Bebauungsplan mit den zugehörigen Querverweisen eingearbeitet worden.

Allgemein wird angemerkt, dass die DIN 4109 generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller in Zusammenarbeit mit seinem Architekten zu beachten sei. Diesbezügliche Festsetzungen würden seitens der UIB begrüßt, aber nicht geprüft.

Es wird betont, dass das schalltechnische Gutachten im B-Plan auf eine ausschließliche Nutzung „Ärztehaus“ ohne Wohnnutzung abstelle.

Die Verkehrslärm-Einwirkungen durch die Bahnhofstraße auf das geplante Gewerbe seien untersucht worden, der Gewerbelärm, z.B. Stellplätze, Tiefgarage etc. auf die vorhandene Umgebungsbebauung jedoch nicht.

Ergänzend wird noch angemerkt, dass gemäß Festsetzung durch Text Ziffer C1.1.1 auch Wohngebäude zulässig seien. Dieser Sachverhalt sei auch einer weitergehenden, ergänzenden Prüfung zu unterziehen, auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung.

Nach ergänzender Rücksprache mit der Stadt Ebersberg, Hr. Bumann, sei doch beabsichtigt, eine Penthouse-Wohnung im 2.OG des Gebäudes auf der lärmabgewandten Gebäudeostseite zu situieren. Somit sei die Gewerbelärmproblematik bezogen auf diese Wohnnutzung einer weitergehenden schalltechnischen Überprüfung zuzuführen. Die Stadt Ebersberg werde dies entsprechend veranlassen.

Die Begründung sei um die Thematik „Gewerbelärm“ zu ergänzen und sollte nach Ansicht der UIB im Belang „Verkehrslärm“ noch konkretisiert werden, insbesondere auch im Hinblick auf die jetzt vorgesehene Wohneinheit im Gebäude.

Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Wohnnutzung ist anzumerken, dass die Wohnnutzung im 2.OG als Option zu sehen ist. Zur Klarstellung sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Wohnnutzung nur im 2.OG zulässig ist. Das schalltechnische Gutachten wird hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung ergänzt, die Ergebnisse werden im Bebauungsplan und in der Begründung entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme geändert bzw. ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

C.

Aus **bodenschutzfachlicher** Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die Planung.

D.

Die **UNB** bedankt sich zunächst für die gewährte Fristverlängerung und den gemeinsam mit der Stadt Ebersberg und der Forstbehörde durchgeführten Ortstermin. Die in Abdruck zugeleitete Stellungnahme der Forstbehörde werde inhaltlich und aus **naturschutzfachlicher** Sicht befürwortet.

Es wird vorgetragen, dass durch die geänderte Erschließungsplanung z.T. erheblich in den besonders landschaftsbildprägenden Steilhang eingegriffen werde. Der Steilhang sei durchwegs mit Gehölzen bestanden und werde vom AELF Ebersberg als Wald eingestuft. Für die sehr aufwändige Erschließung sei von umfangreichen erdbaulichen Gründungsmaßnahmen verbunden mit einer in weiten Teilen vollständigen Abholzung und einer völligen Neuausformung des alten Steilhanges auszugehen.

Die geplante hangseitige Stellplatzausbildung verstärke die erforderlichen Eingriffe erheblich. Im Interesse einer Eingriffsvermeidung sollte hierauf verzichtet werden. Nach Entnahme der ostseitigen Stellplatzausbildung bestünden aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn sichergestellt werden könne, dass die landschaftlich prägende Hangsituation mit ihrem wertvollen Baumbestand weitgehend erhalten werden bzw. ergänzt werden könne.

Für eine abschließende Beurteilung werde um die Vorlage eines qualifizierten Baumbestandsplans gebeten. Im Baumbestandsplan seien alle Höhlenbäume i.S.v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG aufzunehmen. Des Weiteren werde gebeten, die Eingriffsgrenze im Steilhangbereich planerisch zu erfassen und durch mehrere Schnitte den alten und neu geplanten Hangbereich darzustellen.

Es wird darum gebeten, im Umweltteil der Satzungs Begründung auf die Vermeidung von Eingriffen, auf die Kompensation der Eingriffe vor Ort und die artenschutzrechtliche Thematik nochmals ausführlich einzugehen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme aus bodenschutzfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Zur Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange wird der Empfehlung der UNB entsprochen und ein Baumbestandsplan erstellt, anhand dessen eine genaue Abschätzung des in der Planfolge zu erwartenden Vegetationsverlustes vorgenommen werden kann. Es erfolgt zudem eine Überprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes (Höhlenbäume). Die eingemessenen Baumstandorte werden in die Bebauungsplanzeichnung übertragen.

Der geplante ostseitige Erschließungsweg greift abschnittsweise in den bestehenden Steilhang ein und muss dementsprechend abgestützt werden. Derzeit bestehen bereits auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/0 in Teilabschnitten Stützmauern. Die Situierung der Stellplätze nutzt demgegenüber ein kleines Plateau, so dass zu starke Eingriffe in den Steilhang weitgehend vermieden werden können. Der genaue Umfang der notwendigen Gründungs- und Stützmaßnahmen wird nochmals überprüft. Die notwendigen Geländeänderungen werden in entsprechenden Schnitten dargestellt und in die Begründung aufgenommen.

Nach Auskunft des AELF Ebersberg handelt es sich bei der Vegetation des Steilhanges im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 22/0 und 22/3 entgegen der Auffassung der UNB **nicht** um Wald im Sinne Bayerischen Waldgesetzes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 7 „Grünordnung und besonderer Artenschutz“ inhaltlich ergänzt, soweit dies zweckdienlich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst und inhaltlich ergänzt.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 21.08.2013

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde dem Bebauungsplan zugestimmt. Nach einer Kurzdarstellung der Planungsinhalte wird auf die beiden Wasseraustritte auf den Fl. Nrn. 22/3 und 25 hingewiesen. Diese sollten im Plan markiert werden.

Die Satzung enthalte bereits hinreichende Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen. Es sei mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Die Stellplätze seien wasserdurchlässig zu gestalten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich Schicht- und Hangwasser bzw. wasserdurchlässigen Ausbildung der Stellplatzoberflächen sind bereits im Bebauungsplan unter D. Hinweise durch Text Ziffer 5 bzw. unter C. Festsetzungen durch Text Ziffer 6.5 ausreichend berücksichtigt. Die beiden Wasseraustritte werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Ergänzungen bezüglich der Wasseraustritte werden gemäß Abwägungsvorschlag als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen.

3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Bereich Straßenbau, Schreiben vom 20.08.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass die ostseitige Erschließung der Anwesen derzeit über die Jesuitengasse, Fl. Nr. 21, erfolgt.

Die Planung sehe vor, die Tiefgarage über eine bestehende, steile, nur einspurig zu befahrende Grundstückszufahrt über die Grundstücke Fl. Nrn. 22 und 24 zu erschließen. Diese Zufahrt diene bis jetzt nur dem Anwesen Fl. Nr. 17. Diese sei nicht geeignet, als Ein- und Ausfahrt für weiteren Verkehr zu dienen. Als Ausfahrt verlaufe sie spitzwinklig über einen Gehweg, bevor sie ohne die notwendige Anfahrtsicht in die Bahnhofstraße münde. Parkende Fahrzeuge verwehrt die Sicht in beide Richtungen. Als Zufahrt könne sie nur aus Richtung Marienplatz angefahren werden und biete keine Sicht auf entgegenkommende Fahrzeuge. Falls sich dort zwei Kfz gegenüberstünden, sei die Bahnhofstraße blockiert. Diese Zufahrt sei nicht verkehrssicher.

Änderungen auf der Bahnhofstraße durch die Neugestaltung im Rahmen des Innenstadt / Einkaufszentrums seien zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Zur Abstimmung fand am 17.09.2013 noch ein Abstimmungstermin vor Ort mit Hr. Zantner, Staatliches Bauamt Rosenheim, und Hr. Ziegler, LRA Ebersberg, Hr. Bumann, Hr. Persch, Hr. Brandmair, Hr. Feirer-Kornprobst statt. Von Hr. Persch wurde ein überarbeitetes Erschließungskonzept vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurde als Ergebnis folgendes festgehalten:

- die interne Erschließung bzw. Tiefgaragenzufahrt ist vom Büro Persch so konzipiert, dass PKW-Gegenverkehr möglich ist.
- Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe ist eine Aufstellfläche gemäß GaStellV vorzusehen
- Aufgrund der nordwestlich etwas versetzt gegenüberliegenden TG-Zufahrt des Innenstadt/Einkaufszentrums ist nur die Zufahrt von Süden und die Ausfahrt nach Norden zulässig. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und ist im Rahmen des Bauvollzugs zu regeln.
- In der Begründung wird anhand von schematischen Darstellungen die Erschließung, die nur eine Übergangslösung bildet, erläutert.
- Die Zufahrt ist so zu gestalten, dass eine Ein- und Ausfahrt ohne Behinderung möglich ist. Das freizuhaltende Sichtfeld wird in der Planzeichnung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst und inhaltlich ergänzt.

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg Schreiben vom 26.08.2013

Gegen das Vorhaben bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Anregungen.

Es wird vorgetragen, dass ein bestehendes Gebäude abgebrochen und in geringem Umfang vorhandene Gehölze entfernt würden. Insbesondere soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/0 erheblich in den Hangkörper inkl. Bestockung sowie südlich davon zur Anlage von Kfz-Stellplätzen in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen werden. Auf Teilflächen beider Grundstücke soll zudem der gewachsene, westexponierte Gehölzsaum zurückgenommen werden.

Das Vorhaben stelle eine Modifikation eines bereits 2010 beschiedenen Bauvorhabens dar. Dem liege der Sachverhalt zugrunde, dass sich die ursprünglich von der Bahnhofstraße her geplante Zufahrt zur Tiefgarage derzeit nicht realisieren lasse und nun eine temporäre östliche Erschließung vorgezogen werde. Der südöstliche Bereich der Erschließungsanlagen befinde sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die zu entfernenden Gehölze gehörten im Wesentlichen zu einem schmalen, zusammenhängenden Gehölzzug, der den steilen, von Südost nach Nordwest verlaufenden Hang bestocke und für alle aus Osten kommenden markant das Erscheinungsbild Ebersbergs inkl. der herausragenden Kirche St. Sebastian mitpräge. Die Gehölze seien im FNP als Grünfläche mit besonders schutzwürdigem Baumbestand beschrieben, während die südöstlich angrenzende Fl. Nr. 560 als Wald/Gehölz dargestellt sei.

Konkret handele es sich im Bereich des Vorhabens um ein struktur- und baumartenreiches Laubmischgehölz mit einzelnen starken Altfichten. Neben Aspen, Eschen, Berg- und Spitz-Ahornen seien besonders einige seltene, da hochwüchsige Sal-Weiden sowie ein Birnbaum hervorzuheben. Im Bestand herrsche ein walddtypisches Innenklima, zudem sei eine walddtypische Fauna und Flora ausgeprägt. Im Südosten der Fl. Nr. 22 seien am Oberhang verzelte Baumhöhlen/-spalten und am Unterhang ein wasserzügiger Bereich zu finden.

Die Gehölzfläche habe infolge ihrer Lage und des Aufbaus Bedeutung für den Immissions- und Klimaschutz sowie das Landschaftsbild. Hinzu komme der hohe ökologische Wert, welcher aus dem Alter, der Baumartzusammensetzung und dem Strukturreichtum resultiere. Bei einer Hangneigung von etwa 45° habe sie zudem Bodenschutzfunktion.

Es wird angeregt, durch eine konkrete Vorher-Nachher-Bilanzierung eine objektivere Abwägung der Relevanz des Eingriffs für die sowohl schützenswerte als auch zum Schutz befähigte Bestockung zu ermöglichen. Dazu wäre insbesondere eine lagegenaue Charakterisierung der vorhandenen Gehölze sehr hilfreich. Bereits in den Stellungnahmen zur 2. Novellierung des FNP sei darauf hingewiesen worden, dass östlich der ausgewiesenen Fläche ein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG angrenze und bei weiteren Planungen einer Bebauung der Fläche auf ausreichende Abstandsflächen zu achten sei. Abschließend werde darauf hingewiesen, dass zugunsten einer zeitlich befristet notwendigen Erschließungslösung die Eingriffe in den hochwertigen Gehölzbestand nur sensibel und möglichst reversibel ausgeführt werden sollten.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen zur Ausstattung, Qualität und Funktion der Gehölzfläche werden in der Begründung entsprechend ergänzt.

Zur Überprüfung von Art und Umfang des in der Planfolge zu erwartenden Eingriffs in die Vegetation des Steilhanges wird ein Baumbestandsplan erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Die Baumstandorte werden in die Bebauungsplanzeichnung übertragen. In der Begründung erfolgt eine kurze Darstellung, Bilanzierung und Beurteilung des notwendigen Eingriffs in die Gehölzfläche.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird gemäß der Stellungnahme ergänzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst und inhaltlich ergänzt.

3.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München Schreiben vom 16.08.2013

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Dem vorliegenden Bebauungsplan werde nicht zugestimmt. Bei dem Anwesen Bahnhofstraße 13 a sei der Neubau folgendermaßen zu begrenzen:

Die Höhe des Neubaus dürfe die jetzige Höhe des Firstes nicht überschreiten. Die Kubatur habe sich an der jetzigen zu orientieren, Dachaufbauten seien nicht zulässig.

Das Anwesen Bahnhofstraße 13 a sei ein historisches Gebäude, welches zur Bahnhofstraße 2 Vollgeschosse und Kniestock aufweise. Wie auf dem Titelfoto ersichtlich, befinde es sich in unmittelbarem Blickfeld der ehem. Klosterkirche St. Sebastian. Damit sei der Kubatur und der Höhe des beabsichtigten Neubaus entscheidende Bedeutung beizumessen, damit es die Fassade und den Turm von St. Sebastian nicht stärker als bisher verdecke oder störe. Ebenso sei auf die Gestaltung der Fassaden erhöhter Wert zu legen. Ein Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG sei in jedem Fall erforderlich. Um eine entsprechende Korrektur und Festsetzung werde gebeten.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Belange der Bodendenkmalpflege seien bereits vollständig berücksichtigt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhalte einen Abdruck des Schreibens. Für Rückfragen stünden die Gebietsreferenten des BLfD gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Vorab ist festzustellen, dass bereits ein genehmigter Bauvorbescheid für ein Bauvorhaben in diesem Bereich aus dem Jahre 2010 vorliegt. Die Firsthöhe des genehmigten dreigeschossigen Baukörpers beträgt ca. 9,90. Der Baukörper weist eine Länge von ca. 20 m auf. Das derzeit geplante Bauvorhaben weist eine Länge von ca. 15 m auf und eine Firsthöhe von ca. 10,35 m. Dies stellt eine geringfügige Überschreitung der bereits genehmigten Abmessungen in der Höhe dar.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ist für diesen Bereich eine Nachverdichtung mit Neubaumaßnahmen vorgesehen. Zudem ist auf die Neuregelung der BauGB-Novellierung vom Juli 2013 in § 1 Abs. 5 BauGB zu verweisen, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In diesem Sinne wird, wie bereits in der Begründung erläutert, die Innenentwicklung nachhaltig gestärkt sowie die Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen durch das geplante Vorhaben gesichert. Die aus Sicht der Kunstdenkmalpflege erhobene Forderung nach einer Beschränkung auf die bestehende Kubatur ist insofern nicht nachvollziehbar und entbehrt der rechtlichen Grundlage.

Zu dem Hinweis auf Art. 6 Abs.1 Satz 2 DSchG ist anzumerken, dass der Erlaubnis bedarf, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich diese auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann. Im vorliegenden Fall hat die geplante Baumaßnahme auf den Bestand der ehem. Klosterkirche St. Sebastian keinerlei Auswirkung und auf das Erscheinungsbild nur in einem unerheblichen Ausmaß. Eine Forderung nach einem Erlaubnisverfahren gemäß Art. 6 DSchG erscheint deshalb unangemessen.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte erscheint aus städtebaulicher Sicht die geringfügige Erhöhung gegenüber der bereits genehmigten Bauvoranfrage vertretbar, da zudem die Sicht auf den Turm sowie den Kirchenbau nur unmerklich eingeschränkt werde. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Begründung sollte zur Klarstellung unter Pkt. 10 im Sinne der o.a. Erläuterungen ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung, Pkt. 10, wird gemäß Stellungnahme und Abwägung inhaltlich ergänzt.

**3.7 Markus Kramer, Kreisheimatpfleger, Ebersberg
Schreiben vom 23.08.2013**

Aus der Sicht der Baudenkmalpflege sei die Höhe des Neubaus Bahnhofstraße 13 a und 13 b auf die jetzige Höhe zu begrenzen, da ansonsten das Blickfeld zur Pfarrkirche St. Sebastian empfindlich gestört würde. Wie in unmittelbarer Umgebung üblich, sei ein Satteldach vorzusehen. Auf Pos. 10 der Erläuterung bezüglich archäologischer Begleitung werde hingewiesen.

Stellungnahme:

Nachdem das Schreiben des Kreisheimatpflegers inhaltlich weitgehend dem Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege entspricht, wird hierzu auf die Stellungnahme und Abwägung unter Pkt. 3.6 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung, Pkt. 10, wird gemäß Stellungnahme und Abwägung Pkt. 3.6 ergänzt.

**3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut,
Schreiben vom 01.08.2013**

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. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.

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.

**3.9 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg,
Schreiben vom 30.07.2013 (per E-Mail)**

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.

3.10 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 09.08.2013

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.

3.11 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 01.08.2013

Kanalisation

Es wird darauf hingewiesen, dass der im B-Plan dargestellte Umgriff der geplanten Bebauung einen nicht unerheblichen Ausbau des Bestandes darstelle. Aufgrund der bereits heute überlasteten öffentlichen Kanalisation sei darauf zu achten, dass künftig anfallendes Oberflächenwasser satzungsgemäß versickert bzw. in entsprechenden Anlagen zurückgehalten werde. Die Einleitungsmengen würden dem jeweiligen Bauwerber auf Anfrage mitgeteilt. Beim Bau einer Tiefgarage sei darauf zu achten, dass bei entsprechenden Entwässerungseinrichtungen ein Ölabscheider vorzusehen sei. Aufgrund der überlasteten öffentlichen Kanäle sei bei der Entwässerungsplanung ein besonderes Augenmerk auf die Rückstauproblematik zu legen. Falls ein zweiter Kanalanschluss notwendig werden sollte, ist diese vom Bauwerber, auch im öffentlichen Bereich, selber zu zahlen. Ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung sei dem Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Wasserversorgung

Die Grundstücke seien wasserleitungstechnisch über die Bahnhofstraße erschlossen. Bei der vorhandenen Wasserleitung handele es sich um eine über 100 Jahre alte Graugussleitung, die in den nächsten Jahren aufgrund der vermehrt auftretenden Wasserrohrbrüche ersetzt werden müsse. Auch im Hinblick auf die Versorgungssicherheit und den künftigen Löschwasserbedarf sei ein Neubau der Leitungen sinnvoll. Ein Bewässerungsplan in 3-facher Ausfertigung sei dem Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Ein zweiter Anschluss sei vom Bauwerber zu tragen.

Straßenbau

Die künftige verkehrliche Erschließung verlaufe z.T. über fremde Grundstücke, ist aber durch Fahrrechte gesichert. Auf die Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rosenheim wird hingewiesen, da die Bahnhofstraße eine Staatsstraße sei. Aufgrund der sehr anspruchsvollen Geländesituation sei ein fachlich geeignetes Planungsbüro mit der Planung der Zu- und Ausfahrt des Erschließungsgebietes zu beauftragen. Diese Planung sei dem Tiefbauamt ebenfalls zur Prüfung vorzulegen. Eine Zustimmung von Seiten des Tiefbauamtes erfolge nur, wenn eine Genehmigung des Staatlichen Bauamtes vorliege.

Allgemein

Um unnötige Verzögerungen ausschließen zu können, seien alle erforderlichen Unterlagen zeitnah bei der Stadt einzureichen und in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Erschließungssituation wird auf die Stellungnahme und Abwä-

gung zum Schreiben des Staatlichen Bauamtes unter Pkt. 3.4 verwiesen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Von Seiten der Bürger 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 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 24.09.2013 (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 12.

Verschiedenes;

a) **[REDACTED]**;

Bauantrag zum Einbau einer weiteren Wohneinheit und Dachgeschossausbau am Gebäude des Grundstück FINr. 1727, Gmkg. Ebersberg, Englmeng 19

b) **[REDACTED]**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Büroräumen auf dem Grundstück FI.Nr. 747/20, Gmkg. Ebersberg, Alpenstraße

öffentlich

Sachverhalt:

Verschiedens 12 a)

Das Anwesen liegt im Ortsteil Englmeng.

Es handelt sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsleiterwohnhaus.

Das Gebäude soll in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen umgebaut werden. Hierfür werden 6 Stellplätze erforderlich. Es werden 7 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Ortschaft Englmeng ist mittlerweile als Innenbereich zu betrachten. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein, denn die Gebäudehülle wird nicht vergrößert.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

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

Verschiedens 12 b)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 19 und 19.1.

Es existiert bereits ein genehmigter Vorbescheid vom 24.06.2013 (Akt 27/13), welcher die Errichtung von 2 Einzelhäusern mit Tiefgarage vorsieht.

Für die östliche Grundstückshälfte liegt nun ein neuer Antrag für die Errichtung eines EFH mit Büroräumen vor. Der Baukörper ist zweigeschossig mit Flachdach und hat eine Grundfläche von

16 m x 10 m. An der künftigen Grundstücksgrenze ist eine Doppelgarage vorgesehen, die von der Alpenstraße angefahren wird.

Folgende Befreiungen werden erforderlich:

1. Anstatt des festgesetzten Satteldaches ist ein Flachdach beantragt.
2. Überschreitung der Baugrenze um 5 m im Osten und 1,40 m im Süden. (Zum Vergleich: Beim Vorbescheid vom 24.06.13 wird die östl. Baugrenze um 2,10 m überschritten.)
3. Bergseitige Wandhöhe 5,05 m anstatt der zulässigen 3,75 m
4. Südseitige Wandhöhe 7,79 m anstatt der zulässigen 6,50 m

Beurteilung:

Die erforderlichen Befreiungen sind weitgreifender als beim bereits genehmigten Vorbescheid. Es spricht allerdings für dieses Vorhaben, dass weiter südlich eine Siedlung in einem ähnlichen Baustil (Atriumsiedlung) vorhanden ist.

Die Mitglieder des Ausschusses stellten Überlegungen bzgl. der Dichte der Bebauung und der Einfügung an. Die Verwaltung wies auf die großzügigen Grundstücke in der Alpenstraße und der heterogenen Bebauung im umliegenden Quartier hin.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten dem Bauvorhaben mit 9 : 0 Stimmen Ihr Einvernehmen und stimmten den erforderlichen Befreiungen zu.

TOP 13. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Aus der Mitte des Ausschusses wurde sich nach dem Baufortschritt im Rahmen der Sanierungsarbeiten der Grund- und Mittelschule erkundigt.

Ein Mitglied der Verwaltung informierte, dass die Arbeiten im Zeitplan liegen. Die Arbeiten an der Grundschule sollen bis nächsten Sommer beendet sein. Das Obergeschoss soll bis zu den Herbstferien nutzbar sein. An der Turnhalle der Mittelschule sind die Sanitäreinrichtungen aufgrund der Arbeiten erst ab Herbst wieder nutzbar.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:06 Uhr

Stadt Ebersberg, den 02.10.13/04.10.2013

Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer/in

Bumann (TOP1, 9-13)

Fischer (TOP 2-8)