

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 12. November 2013**

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

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 Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		für StR Schuder
SR Schedo	Mitglied	X		für StR Lachner ab 19.00 - 19.40 Uhr
SR Lachner	Mitglied		X	
SR Schuder	Mitglied		X	

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

**TOP 1.**

**Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 WE auf dem Grundstück FINr. 632, Gmkg. Ebersberg, An der Kolpingstr.**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 151, südlich der Kolpingstraße.

Beantragt ist die Errichtung von 6 Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen. Als Dachform ist entsprechend dem Bebauungsplan ein Satteldach mit 35° Neigung vorgesehen. Das Vorhaben hält sich bezüglich der Höhenentwicklung an den Bebauungsplan, der 2 VG und eine max. Wandhöhe von 6,20 m festsetzt.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan werden erforderlich:

1. Die überbaute Grundfläche beträgt 312,31 qm anstatt der festgesetzten 250 qm.
2. Überschreitung der Baugrenze an der Ostseite um 3,90 m und an der Nordseite um 0,83 m. (Die Reihenhausanlage ist 26,40 m lang – zulässig sind 22,50 m – und 11,83 m breit – zulässig sind 11 m.)
3. In der östlichen Grünfläche sind 6 Garagen vorgesehen.

4. Die Feldzufahrt wird nach Osten hinter die Garagenanlage verschoben. Im Bereich der Feldzufahrt ist dagegen eine Grünfläche vorgesehen.

5. Anstatt des Wendekreises sind 6 StPl und eine Grünfläche vorgesehen.

**Stellplätze:** Die laut Bebauungsplan erforderlichen 2 StPl je Wohneinheit werden mit 6 Garagenplätzen und weiteren 6 offenen StPl erbracht.

**Erschließung:** Kanal und Wasser sind vorhanden. Aus verkehrlicher Sicht kann auf den Wendekreis verzichtet werden, wenn der derzeit vorhandene Wendehammer bestehen bleibt.

Die Verwaltung empfiehlt der Voranfrage aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Zustimmung in Aussicht zu stellen. Die Einzelheiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen sollten in einem Erschließungsvertrag geregelt werden. Eine Arrondierung des Grundstückes ist sinnvoll.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Erschließungsvertrag abgeschlossen ist und das Grundstück arrondiert wird.*

## TOP 2.

**Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 2751/5, Gmkg. Oberndorf Kumpfmühle 1**  
öffentlich

### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. 167 (Kumpfmühle) an. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest.

Die Fläche ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Seitens des Landratsamtes wurde eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt. Planungsrechtlich könnte das Vorhaben als sonstiges Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Die Erschließung erfolgt über die südlichen Grundstücke. Für Kanal, Wasser und Zufahrt sind Dienstbarkeiten erforderlich.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

StR Mühlfenzl kritisierte die Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet und lehnt es ab.

*Der Technische Ausschuss erteilte dem Bauvorhaben mit 6 . 3 Stimmen sein Einvernehmen.*

## TOP 3.

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück FINr. 747/20, Gmkg. Ebersberg, Alpenstr. 30**  
**TA 09.04.13, TOP 1**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nicht behandelt. Der Bauantrag wurde per Geschäftsordnung von der Verwaltung bearbeitet und an das Landratsamt weitergeleitet.

## TOP 4.

**Stadt Ebersberg;**

**Bauantrag zur Errichtung eines Kinderhauses am Volksfestplatz FINr. 594/3, Gmkg. Ebersberg, Attenberger-Schillinger-Str. 1**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich.

Es handelt um einen Anbau an die bereits bestehende Frühförderstelle. Durch das Bauvorhaben soll Platz für eine Kinderkrippe mit 4 Gruppen, gem. der Richtlinien der „Inklusion“, geschaffen werden.

Das Vorhaben fügt sich ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

**TOP 5.****Bebauungsplan Nr. 130 - Gewerbepark/Spedition;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentliche Belange gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB****b) Satzungsbeschluss TA 20.08.13, TOP 7**


---

öffentlich

**Sachverhalt:**Vorgeschichte:

Am 18.06.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 gefasst und am 11.12.2012 wurde der Entwurf mit geändertem räumlichem Geltungsbereich in der Fassung vom 11.12.2012 gebilligt. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 durchgeführt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Ferienausschusses am 20.08.2013. Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom 03.09.2013 bis 04.10.2013 durchgeführt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.5 Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
- 1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.7 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.8 Handwerkskammer, München
- 1.9 Deutsche Telekom AG, Landshut
- 1.10 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.11 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr
- 1.12 Stadt Ebersberg, Kämmerei
- 1.13 Vermessungsamt Ebersberg

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

- 2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 01.10.2013
- 2.2 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 01.10.2013 (per E-Mail)
- 2.3 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei, Schreiben vom 16.09.2013
- 2.4 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 10.09.2013
- 2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 10.09.2013
- 2.6 Bayernwerk AG Netzcenter Ampfing (E.ON Bayern), Schreiben vom 11.09.2013
- 2.7 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 17.09.2013
- 2.8 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 18.09.2013 (per E-Mail)

### 3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

#### 3.1 **SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.10.2013**

##### **A.**

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

##### **Stellungnahme:**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

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

##### **B.**

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden nach einem Verweis auf die erfolgte Abwägung und den Beschluss der Stadt Ebersberg keine Einwände zur gegenwärtigen Planvorlage geäußert.

##### **Stellungnahme:**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

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

##### **C.**

Zunächst wird festgestellt, dass aus **naturschutzfachlicher** Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Leider müssen aber noch kritische Anmerkungen erfolgen, die eine nochmalige Nachbesserung des Bebauungsplans erfordern.

##### 1.

Nach der Überprüfung der Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahre 2003 seien keine Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden, sondern lediglich Eingrünungsmaßnahmen.

##### 2.

Es bestehe Einverständnis, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine genaue Detailplanung zur ökologischen Aufwertung der bereitgestellten Ausgleichsflächen auf der anderen Straßenseite erfolge.

##### 3.

Gemäß Bebauungsplan seien alle Bäume und Heckenstrukturen mit einer Beseitigungssignatur versehen. Für eine fachlich qualifizierte Grünordnungsplanung sei es auch im Bebauungsplan Aufgabe, nachvollziehbar den Grünbestand zu differenzieren, zu bewerten und besonders erhaltenswerte Bäume und Eingrünungsstrukturen zu erhalten. Diese Prüfung fehle bislang.

##### 4.

Leider müsse wiederholt werden, dass im Gegensatz zum Umweltbericht die grünordnerischen Plandarstellungen und Aussagen im Bebauungsplan erhebliche Mängel aufwiesen und nicht dem üblichen Standard entsprächen. So fehlten z.B. ein planerisch schlüssiges Konzept zur Eingrünung des Baugebietes, zur Durchgrünung des Baugebietes und die üblichen Artenlisten an geeigneten Gehölzen mit Größenangaben.

**Stellungnahme:**

Zu 1.

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

Zu 2.

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Zu 3.

Der Vegetationsbestand ist in der Plangrundlage enthalten. Insbesondere ist er auch im Anhang zur Begründung (Darstellung der Eingriffsfläche) dargestellt. In der Begründung, im Umweltbericht sowie in der Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist der Vegetationsbestand mehrfach beschrieben und in seiner gestalterischen und ökologischen Qualität beurteilt. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde überprüft, inwieweit er erhalten werden kann. Grünstrukturen die in Bereichen stocken, in denen in der Folge des Bebauungsplans bauliche Anlagen zulässigerweise errichtet werden können, wurden als „Bäume / Gehölze, die entfernt werden können“ gekennzeichnet (Hinweis Ziffer B 7.), um Widersprüche oder Konflikte im Vollzug des Bebauungsplans zu vermeiden. Sofern es mit den sonstigen Planungszielen vereinbar ist, wurde der Erhalt von Bestandsbäumen entsprechend planungsrechtlich gesichert. Die Ermittlung der Sachverhalte erfolgte dabei umfassend und ordnungsgemäß vor dem Hintergrund der Planaufgabe und der konkreten städtebaulichen Situation. Das gewonnene Planergebnis ist sachgerecht.

Zu 4.

Im Rahmen der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sind die materiellen Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sowie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem hinreichenden Umfang berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich insbesondere unter Ziffer C 5. umfassende Regelungen zur Grünordnung. Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt z.B. durch die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Anpflanzungen. Die Bepflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben über die Mindestqualität der zu verwendenden Pflanzen. Der Hinweise Ziffer C 13 hält eine Artenliste bereit. Die planerischen Überlegungen sind in Abschnitt 5 der Begründung ausführlich erläutert.

Zur weiteren Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auch Regelungen zur Grünordnung städtebaulich erforderlich sein müssen. Dementsprechend müssen die Festsetzungen zur Grünordnung vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele objektiv geeignet, ihrer Art und ihrem Umfang nach notwendig und in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einzuwirkenden, qualitativen Intensität gerechtfertigt sein. Einen allgemein anzulegenden Standard zu Art und Umfang von grünordnerischen Regelungen im Bebauungsplan kann es demnach gar nicht geben. Abschließend bleibt zu betonen, dass die Aussagen und Regelungen zur Grünordnung im vorliegenden Bebauungsplan umfassend, sachgerecht und fachkompetent sind. Ermittlungsdefizite oder ein mangelhaftes Planergebnis liegen nicht vor. Die wiederholt geäußerte Kritik wird als unzutreffend zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg,  
- Forstwirtschaft - , Schreiben vom 02.10.2013**

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestünden weiterhin Einwände und Anregungen:

In der Stellungnahme vom 19.07.2013 habe man eine Erhöhung der Abstandsflächen auf mindestens 30 Meter bzw. eine Haftungsausschlussklärung gegenüber dem Waldbesitzer

empfohlen. Da laut Niederschrift der Sitzung vom 20.08.2013 ein Abrücken der neu geplanten Gebäude nicht möglich sei, solle eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldbesitzer ausgestellt werden. Im Bebauungsplan sind beide Optionen wieder aufgeführt. Es wird darum gebeten, die Option Haftungsausschlusserklärung unmissverständlich als die letztlich verbliebene Option vorzutragen.

In der Stellungnahme vom 19.07.2013 habe man um eine Distanz der geplanten Einrichtungen zum Wegekörper von mindestens einem Meter gebeten, da dieser Weg für die angrenzenden Wald- und Feldgrundstücke erschließungsnotwendig und befahrbar zu halten sei. Laut Niederschrift der Sitzung vom 20.08.2013 sei keine Beeinträchtigung des Weges zu fürchten. Der Abstandswunsch finde keine weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan. Es werde aber befürchtet, dass die vorgesehenen baulichen Anlagen – zumindest in Form eines Zauns – diesen Abstand nicht wahren und somit eine Beeinträchtigung der forstwirtschaftlichen Nutzung darstelle. Es werde darum gebeten, den konkreten Abstandswunsch auch aufzunehmen.

**Stellungnahme:**

Zu 1.

Aufgrund der Stellungnahme vom 19.07.2013 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind in der Begründung Erläuterungen bezüglich der Mindestabstände sowie der Haftungsausschlusserklärung ergänzt worden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Planungen die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen sind. Weitere Erläuterungen sind nicht erforderlich.

Zu 2.

Der Erschließungs- und Wirtschaftsweg für die nördlich angrenzenden Wald- und Feldgrundstücke liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die nach Flurkarte zur Verfügung stehende Breite beträgt ca. 4 – 5 m und ist als ausreichend zu erachten. Eine Beeinträchtigung der Befahrbarkeit des Weges ist somit nicht zu befürchten. Insofern sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.3 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 02.10.2013**

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens und ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen bereitgestellt werden sollen, um so die Attraktivität des Gewerbestandes langfristig sichern zu können. Städtebauliche oder ortsplanerische Einwände oder Hemmnisse seien nicht zu erkennen, die gegen die vorgesehenen Planinhalte sprechen.

Um auch künftig auf Erweiterungsbedarfe der Unternehmen reagieren zu können, werde in Bezug auf Punkt 4.1 der Begründung allerdings nach wie vor darauf hingewiesen, dass auch langfristig entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Gewerbestandort gegeben seien. Ansonsten werden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.

**Stellungnahme:**

Die vorgetragenen Anregungen sind bereits in einem ausreichenden Maße am 20.08.2013 (Ferienausschuss) in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt worden. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.4 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 09.07.2013**

Da keine ersichtlichen Änderungen vorlägen, werde auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 09.07.2013 verwiesen:

#### Kanalisation

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

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Kanalsystems im öffentlichen Bereich, ein modifiziertes, begrenzt aufnahmefähiges Mischsystem, müsse besonderer Wert auf die Vorort-Versickerung des aus versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers gelegt werden. Falls zu den bereits vorhandenen Kanalanschlüssen für die bereits erschlossenen Grundstücke weitere Kanalanschlüsse notwendig werden sollten, müssten diese vom Bauwerber u.a. auch im öffentlichen Grund erstellt und bezahlt werden. Die neu zu erschließenden Grundstücke seien entsprechend der EWS durchzuführen. Der Stadt seien mit Einreichung eines Bauantrags eine Entwässerungsplanung für Schmutz- und Regenwasser in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

#### Wasserversorgung

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

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

#### Straßenbau

Die künftige verkehrliche Erschließung werde über die bereits vorhandene Zufahrt über die Anzinger Straße erfolgen. Diese sei vermutlich auch für die zukünftige Nutzung ausreichend. Sollte sich jedoch aufgrund von Umplanungen eine andere Zufahrtsituation ergeben, so seien entsprechende Planungen zur Prüfung und Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Die baulichen Maßnahmen und die daraus entstehenden Kosten müssten vom Bauwerber getragen werden. Der Stellplatznachweis sei mit dem Bauantrag beizubringen. § 16 der EWS, speziell beim Bau von Tiefgaragen, sei zu beachten. Nicht überdachte Stellplätze seien sickerfähig auszuführen oder an entsprechende Sickeranlagen mit nachgeschalteten Ölabscheidern zu versehen.

#### Allgemein

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

#### Stellungnahme:

Die vorgetragenen Anregungen sind bereits in einem ausreichenden Maße am 20.08.2013 (Ferienausschuss) in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt worden. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

#### Beschlussvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Satzungsbeschluss:**

*Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB und stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen einstimmig mit 9 : 0 zu.*

*Anschließend beschlossen die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit 8 : 1 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr.130 „Gewerbepark/Spedition“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils i. d. F. v. 20. 08. 2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.*

**TOP 6.**

**Bebauungsplan Nr. 192 - Bahnhofstr. Nord;**

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

**b) Satzungsbeschluss TA 24.09.13, TOP 11**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Vorgeschichte:**

Am 11.06.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192 gefasst und der Entwurf in der Fassung vom 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 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.09.2013. Anschließend wurde die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, d.h. dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden kann, durchgeführt.

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

- 1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg,  
Schreiben vom 30.10.2013 (per E-Mail)

**2. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

**2.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 05.11.2013**

**A.**

Aus baufachlicher Sicht wird vorgetragen, dass an der Außenseite der gewendelten Rampe GF1 im östlichen Bereich Höhenunterschiede von ca. 3 m entstünden. Unter Verweis auf die Stellungnahme vom 24.09.2013 wird darum gebeten, alle erforderlichen Stützwände in der Planzeichnung darzustellen bzw. zu ergänzen. Weitere Anregungen oder Einwände werden nicht geäußert.

**Stellungnahme:**

Bezüglich der Stützwände im Bereich der gewendelten Rampe ist anzumerken, dass der Entwurf des Bebauungsplans auf der Grundlage der Planung des Architekturbüros Persch erfolgt ist. Diese Planung sieht, wie im Anhang 3 zur Begründung dargestellt, keine Stützmauer im Bereich der gewendelten Rampen, sondern Anböschungen vor. Um alternativ zu einer Anböschung die Errichtung einer Stützwand zu ermöglichen, sollte der Anregung ge-



folgt werden und im Bereich östlich der gewendelten Rampe eine Stützwand in der Planzeichnung festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs wird an der Außenseite der gewendelten Rampe GF 1 im östlichen Bereich eine Stützwand gemäß Planzeichen A.7.6 ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

**B.**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird nach einer umfangreichen Darstellung des Abwägungsergebnisses der Sitzung vom 24.09.2013, sowie der Kapitel 1, 4, 5, 6 und 7 des schalltechnischen Gutachtens vorgetragen, dass mit der Vorgehensweise Einverständnis bestehe.

Zu Kapitel 8 bestehe ebenfalls weitestgehend Einverständnis. Für die geplante Wohnung im 2.OG wird empfohlen, zusätzliche Kennzeichnungen in der Planzeichnung sowie zusätzliche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen und die Begründung entsprechend anzupassen. Die ansonsten vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen werden seitens der UIB zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

Bezüglich des Vorschlags, für die geplante Wohnung im 2.OG zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan aufzunehmen, ist nach Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH festzustellen, dass im Bebauungsplan die immissionsschutzfachlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Zusätzliche Regelungen, Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

**C. aus naturschutzfachlicher Sicht**

Zunächst wird festgestellt, dass im Verfahren zwischenzeitlich ein Baumbestandsplan nachgereicht und die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergänzt wurde. Grundsätzliche Bedenken gegen eine bauliche Neuordnung entlang der Bahnhofstraße bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht, es wird aber gebeten auf eingriffsminimierende Maßnahmen besonders zu achten. Insbesondere sollte auf die vier Pkw-Stellplätze östlich der neuen, hangseitigen Erschließungsstraße verzichtet werden. Im Umweltbericht sollte auf der Grundlage des Baumbestandsplanes die Eingriffsfläche klar definiert werden.

**Stellungnahme:**

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB wurde auf eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Dennoch hat sich die Stadt Ebersberg im Planaufstellungsverfahren intensiv mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auseinandergesetzt, so dass das vorliegende Planergebnis sachgerecht ist. Auf die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans, die darin enthaltenen Eingriffsvermeidungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen sowie die diesbezüglichen, ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird verwiesen. In beiden Texten befinden sich zudem im Anhang je eine Abbildung des Baumbestandsplanes sowie eine Plandarstellung des in der Planfolge zu erwartenden Gehölzeingriffs. Die angesprochenen Pkw-Stellplätze befinden sich auf einem kleinen, nach Osten gerichteten Plateau und bedingen keine erheblichen Veränderungen der Topografie. Ein Verzicht ist nicht möglich, da sie für ein ordnungsgemäßes Funktionalisieren der angestrebten Nutzung notwendig sind. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

## **2.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Bereich Straßenbau Schreiben vom 24.10.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt nur dem Haus Nr. 17 diene und nicht für weiteren Verkehr geeignet sei.

Die geplante Zufahrt müsse für Gegenverkehr (Ein- und Ausfahrt) möglich sein, die maximale Steigung müsse den Vorschriften der GaStellV entsprechen und auch im Winter befahrbar sein. Zwischen dem öffentlichen Gehweg und dem Steilabschnitt der Rampe müsse eine mindestens 3 m lange Fläche mit weniger als 5 % Neigung liegen. Eine Absturzsicherung sei einzuplanen. Die Befahrbarkeit sei durch Schleppkurven zu überprüfen.

Die Zufahrt könne nur von Süden her angefahren und nach Norden ausgefahren werden. Ein Sichtdreieck von 3 x 70 m nach Süden ist von jeglichen Sichthindernissen höher als 0,80 m freizuhalten.

### **Stellungnahme**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Anregungen in der Begründung bereits ausreichend berücksichtigt sind. Sofern die Anregungen Regelungsinhalte des Bebauungsplans betreffen, wie z.B. die Festsetzung von freizuhaltenden Sichtfeldern, sind diese ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt. Insofern sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans veranlasst.

### **Beschlussvorschlag:**

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

### **Satzungsbeschluss:**

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

*Der Bebauungsplan Nr. 1921 „Bahnhofstraße Nord“ in der Fassung vom 12.11.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.*

*Anschließend beschließen die Mitglieder des Technischen Ausschusses einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr.191 „Gärtnerstraße Nord“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 12. 11. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.*

## **TOP 7.**

### **Bebauungsplan Nr. 190 - Benno-Scharl-Weg II;**

#### **a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentl. Belange**

#### **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss TA 09.07.13, TOP 5**

---

öffentlich

### **Sachverhalt:**

#### **Vorgeschichte:**

Am 09.07.2013 wurde der Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 190 „Benno-Scharl-Weg II“ gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.09.2013 bis 04.10.2013 durchgeführt.

## **1. Keine Einwände wurden vorgebracht von:**

Landratsamt Ebersberg, Bodenschutzfachliche Sicht vom 28.10.2013  
Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzfachliche Sicht vom 28.10.2013  
Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, 10.10.2013  
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 15.10.2013  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg – Forsten, 23.10.2013  
Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, 28.10.2013  
Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte, 10.10.2013  
ESB Energie Südbayern GmbH, Traunreut; 22.10.2013  
e.on/ Netz, Bamberg, 09.10.2013

## **2. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

### **2.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.10.2013**

#### **A. Baufachliche Stellungnahme**

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch im Verfahren und somit nicht rechtswirksam ist. Die betroffenen Flächen werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB kann erst nach Bekanntmachung der Neuaufstellung eingehalten werden.

Abwägungsvorschlag:

Es ist von der Stadt Ebersberg beabsichtigt den Flächennutzungsplan bis Ende 2013 beim Landratsamt Ebersberg zur Genehmigung einzureichen. Erst danach soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplans soll erst nach dem Einreichen des FNP beim Landratsamt durchgeführt werden.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Das Planzeichen unter Punkt A3.1 (Baulinie) findet in der Planzeichnung keine Anwendung, es wird deshalb empfohlen das Planzeichen aus der Legende zu streichen.

Abwägungsvorschlag:

Da das Planzeichen „Baulinie“ in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht verwendet wird, kann es aus der Legende der Planzeichen gestrichen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen für „Baulinie“ wird aus der Legende gestrichen.

#### **B. Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Sachverhaltsdarstellung:

Die Situierung der beiden Bauparzellen zur baulichen Abrundung des Ortsrandes wurde sowohl mit der Stadt als auch mit dem Eigentümer intensiv vorbesprochen. Eine Gefährdung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes „Ebersberger Weiherkette“ i.S. v. §3 der LSGVO vom 22.12.1997 ist nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der genannten Erfordernisse (nachfolgende Sachverhaltsdarstellungen) können die ursprünglichen naturschutzfachlichen Bedenken zurückgestellt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlagvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche soll noch vor Satzungsbeschluss eine Grunddienstbarkeit mit Reallast vorgelegt werden.

Abwägungsvorschlag:

Mit dem Grundstückseigentümer wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag

geschlossen, der u.a. die erforderliche Sicherung der Ausgleichsflächen beinhalten wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 190 sind über eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Im Bebauungsplan sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass Aufgrund der sehr exponierten Lage die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Bebauung mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen sind.

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der sehr exponierten Lage sollte dieser Hinweis unter Punkt B Hinweise im Bebauungsplan mit aufgenommen werden, dass die Pflanzmaßnahme im Zuge des einzureichenden Freiflächengestaltungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis soll, wie im Abwägungsvorschlag beschrieben unter Punkt B Hinweise in die Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

## **2.2 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Stellungnahme vom 30.09.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird angeregt am Ende der öffentlichen Erschließungsstraße einen Wendehammer anzuordnen.

Abwägungsvorschlag:

Die genaue Ausführung der geplanten Erschließungsstraße wird in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Ebersberg erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch geklärt werden, ob ein Wendehammer erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

## **2.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Stellungnahme vom 01.10.2013**

Sachverhaltsdarstellung - Kanalisation:

Der Mischwasserkanal im Benno-Scharl-Weg ist bereits heute überlastet, daher ist bei der geplanten Bebauung darauf zu achten, dass ausschließlich Schmutzwasser in den bestehenden und neu zu errichtenden Mischwasserkanal entlang der Erschließungsstraße eingeleitet wird. Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße ist entsprechend der Bebauung zu erweitern und die Grundstücksanschlüsse zu erstellen. Dazu sind mit den Bauanträgen bei der Stadt auch Entwässerungspläne zur Prüfung mit einzureichen.

Es ist noch zu klären wer für den Unterhalt der Abwasserleitung in der Erschließungsstraße zuständig ist.

Abwägungsvorschlag:

Unter Punkt B 5.1 bis 5.3 wird darauf hingewiesen, dass:

- die gültigen Satzungen zur Wasser- und Abwasserentsorgung zu beachten sind.
- unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.
- Entwässerungspläne im Zuge der Eingabeplanung vorzulegen sind.

Im Rahmen des geplanten städtebaulichen Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Ebersberg und dem Grundeigentümer als Erschließungsträger werden die qualitative Ausführung der Erschließung wie auch die Übernahme der nachfolgenden Unterhaltskosten geklärt werden.

Beschlussvorschlag:

Die noch offenen Fragen zur Ausführung der Erschließung sowie zur Übernahme der Unterhaltskosten sind im städtebaulichen Vertrag zu klären.

Zu den weiteren Punkten sind für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung - Wasserversorgung:

Die vorhandene Leitung zur Wasserversorgung dürfte voraussichtlich auch für die neue Bebauung ausreichend sein. Mit den Bauanträgen sind bei der Stadt auch Bewässerungspläne zur Prüfung mit einzureichen. Der Löschwasserbedarf ist mit der Wasserabteilung und der Feuerwehr noch abzuklären. Es ist noch zu klären wer für den Unterhalt der Wasserversorgungsleitung in der Erschließungsstraße zuständig ist.

Abwägungsvorschlag:

Unter Punkt B 5.3 wird darauf hingewiesen, dass:

- Bewässerungspläne im Zuge der Eingabepanung vorzulegen sind.

Das Thema Löschwasserbedarf wird mit der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Ebersberg abgewogen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung - Straßenbau:

Aufgrund des zukünftig höheren Verkehrsaufkommens ist der Ausbau der Erschließungsstraße mit einer Mindestbreite von 5,0m und mit einer der örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Entwässerungsanlage auszuführen. Der vorgeschlagene Ausbau der Anliegerstraße mit zwei befestigten Fahrstreifen und dazwischenliegendem Schotterrasen ist unzeitgemäß und wird der künftigen Nutzung nicht gerecht. Der Ausbau der Straße ist daher noch im Detail, auch bezüglich der Straßenbeleuchtung mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Die frühzeitige Vorlage der notwendigen Planunterlagen für den Wasser- und Kanalanschluss sowie für den Straßenbau verhindern unnötige Verzögerungen in der Bauausführung.

Abwägungsvorschlag:

Die Erschließungsstraße muss dem höheren Verkehrsaufkommen mit Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge, Müll-, Transport- und Räumfahrzeuge gerecht werden. Daher ist ein Ausbau der Straße bereits ab dem Benno-Scharl-Weg in enger Abstimmung mit Tiefbauamt der Stadt Ebersberg erforderlich. Die Ausführungen in der Satzung unter Punkt 7.1. zur öffentlichen Verkehrsfläche „zwei Fahrstreifen als Fahrbahn, dazwischen und im Randbereich Schotterrasen“ wird gestrichen. Die Erschließungsstraße sollte ab dem Benno-Scharl-Weg in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 190 mit aufgenommen werden, das sich der Versiegelungsgrad des Straßenbelags ändert wird das in der Berechnung der Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsstraße ist dem höheren Verkehrsaufkommen anzupassen und in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Ebersberg zu planen. Der Punkt 7.1. der Satzung zur öffentlichen Verkehrsfläche wird gestrichen. Die Erschließungsstraße wird bis zum Benno-Scharl-Weg in den Geltungsbereich mit aufgenommen und die Ausgleichsflächenberechnung entsprechend angepasst.

#### **2.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 20.09.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Der jetzige gekieste Weg kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Die Mülltonnen werden derzeit bis an den Benno-Scharl-Weg von den Anwohnern gebracht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Mit dem zu planenden Ausbau der Erschließungsstraße soll auch geprüft werden, ob Müllfahrzeuge zukünftig die Stichstraße befahren werden.

#### **2.5 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr, Stellungnahme vom 30.10.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Die Entfernung vom nächst gelegenen Unterflurhydranten zur geplanten Bebauung beträgt derzeit mehr als 180m. Daher ist ein zusätzlicher Hydrantenstandort am Ende der geplanten Stichstraße erforderlich.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der erforderliche Hydrant wird am Ende der Erschließungsstraße als Unterflurhydrant ausgeführt. Dies ist in der Planung der Erschließung zu Berücksichtigen.

#### **2.5 Vermessungsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 30.09.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Das Vermessungsamt regt an, die Nordgrenze des Flurstücks 931 noch vor Veränderung des aktuellen Bestandes zu ermitteln, da der rechtliche Stand dieser unvermarkten Grenze aus dem Jahr 1855 stammt.

Abwägungsvorschlag:

Im Zuge der erforderlichen Vermessung der Ausgleichsflächen wird auch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 931 überprüft bzw. neu festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

#### **2.6 Deutsche Telekom, Landshut, Stellungnahme vom 30.09.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplante

Baumaßnahme möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei der Planung der Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen.  
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzung zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang der Entscheidung wird die Telekom selbst oder ein anderer Anbieter den Ausbau der TK-Infrastruktur vornehmen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:  
Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

### **2.7 Kabel Deutschland, München, Stellungnahme vom 08.10.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Verlegungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beantragen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:  
Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

### **2.8 Bayernwerk, Ampfing, Stellungnahme vom 25.10.2013**

Sachverhaltsdarstellung:

Im Planungsbereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn schriftlich der Bayernwerk AG mitgeteilt wird.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:  
Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

### **Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

### **Beschluss:**

*Die Mitglieder des Technische Ausschusses der Stadt Ebersberg nahmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und stimmten 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 Nr. 190 „Benno-Scharl-Weg II“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.11.2013 (Billigungsbeschluss).*

*Die Verwaltung wird mit 9 : 0 Stimmen beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. (Auslegungsbeschluss).*

*Hierauf wird noch in einer eigenen Bekanntmachung hingewiesen.*

## **TOP 8.**

### **Verschiedenes;**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Einzelhandelsfläche zu einem gastronomischen Betrieb einer Musikbar auf dem Grundstück13, Gmkg. Ebersberg, Schlossplatz 4**

---

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Umnutzung eines Ladens (Schlecker) in eine Musikbar.  
Das Vorhaben liegt im Innenbereich, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

Die Betriebszeiten der Musikbar liegen werktags bei 18 bis 1 Uhr und Sonn- und Feiertags bei 18 bis 4 Uhr.

Beurteilung:

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Der Stellplatznachweis ist erbracht. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben zuzustimmen.

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

## **TOP 9.**

### **Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:00 Uhr

Stadt Ebersberg, den 19.11.2013

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Bumann (5-7,9)

Fischer (1-4,8)  
Schriftführer/in