

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 10. Dezember 2013

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		Sitzungsleiter TOP 1
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		
SR Zwingler	Mitglied	X		Vertreter für stellv. Bgm. Ried
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	

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

TOP 1.

██████████;

**Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgaragen auf dem Grundstück
 FINr.541/15, Gmkg. Ebersberg, An der Weinleite 3**

öffentlich

Sachverhalt:

Gemäß Art. 49 GO nahm Bürgermeister Brilmayer wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teil. 3. Bgm. Riedl übernahm die Sitzungsleitung.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich.

Es handelt sich um den klassischen Fall der Nachverdichtung i.S. der Richtlinien der Bayer. Baubehörde und den Zielsetzungen der Stadt Ebersberg.

Das Vorhaben fügt sich ein.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die bestehende Garage an der Straße wird rückgebaut und es entstehen für Bestand und Neubau 4 Garagen als Sockelgeschoß für das Einfamilienhaus. Die Vorstauzone von mind. 3 m wird eingehalten.

Es wird empfohlen dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen.

Nun übernahm 1. Bgm. W. Brilmayer wieder die Sitzungsleitung.

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 747/26, Gmkg. Ebersberg, Alpenstr. 18

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück 747/26, Alpenstraße 18.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der beiden einfachen Bebauungspläne 19 und 19.1.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 16,60 m x 12,50 m und wird in UG + EG + DG errichtet.

Die für das Zweifamilienhaus erforderlichen 3 Stellplätze werden in 2 Garagen und einem offenen Stellplatz nachgewiesen.

Folgende Befreiungen werden erforderlich:

- Überschreitung der östlichen Baugrenze durch das Hauptgebäude um 0,5 m
- Errichtung einer Grenzgarage außerhalb der Baugrenze

Stadtrat Riedl merkte an, dass es sich beim Antrag seiner Meinung nach nicht um ein Zweifamilienhaus sondern um ein Doppelhaus handle und somit lt. Stellplatzsatzung je WE 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dieser Sichtweise schloss sich der TA an und fordert 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

Von der Verwaltung wird die Zustimmung zum Bauvorhaben empfohlen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben unter dem Vorbehalt, dass je WE 2 Stellplätze nachgewiesen werden sein Einvernehmen. Den Befreiungen wird zugestimmt.

TOP 3.

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 194, Gmkg. Ebersberg in der Sempststraße 13 Ortstermin 08.11.13

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 97, sowie nach dem Einfügungsgebot lt. § 34 BauGB.

Das beantragte Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 21,00 m x 14,00 m und weist 2 Vollgeschosse auf. Da der Kniestock die

festgesetzte Höhe von 0,30 m um ca. 0,70 m überschreitet, ist eine Befreiung erforderlich.

Die beim Ortstermin am 8.11.2013 aufgestellten Vorgaben werden eingehalten:

- Dachgeschoß kein Vollgeschoß
- Abstufung des Firstes gegenüber des südlichen Gebäudes um ca. 2,0 m, jetzt ca. 1,70 m
- Dachneigung flacher, vorher 43°, jetzt 38°.
- Von 15 nachgewiesenen Stellplätzen (für 8 WE's 12 St.Pl. erforderlich) befinden sich 12 in der Tiefgarage und 3 oberirdisch.

Das Gebäude fügt sich ein und wird durch die neue Eingangssituation harmonisch an die Sempststraße angeschlossen. Die Straße

erfährt dadurch eine Aufwertung und wird nicht mehr, wie beim Altbestand durch die massive Böschung abgetrennt. Den Ausbau eines Gehsteiges für den bereits abgetretenen Grundstücksstreifens behält sich die Stadt vor. Diesbezüglich wird mit dem Bauträger vertraglich vereinbart, dass die Optimierung des Zugangsbereiches (Begradigung, Beseitigung der Böschung) dies bereits beim Bau berücksichtigt.

StR Schuder empfahl 2 weitere Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen.

StR Mühlfenzl merkte an, dass die Nachbarunterschriften fehlen.

Es wird empfohlen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben zuzustimmen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben unter Berücksichtigung o. g. Vorgaben sein Einvernehmen.

TOP 4.

Bauantrag zur Erweiterung des Gewerbebetriebs und Neubau einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück 1428/8 Gmkg. Ebersberg, Sportparkstraße 7

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung eines Betriebsgebäudes mit Einbau einer Betriebsleiterwohnung.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Beb. Nr. 49. Folgende Befreiungen werden erforderlich:

- Baugrenzenüberschreitung um 3 m durch die Südecke des Erweiterungsbaues
- Pultdach mit 10° DN anstatt Flachdach

Die Abstandsflächen sowie einige Stellplätze werden auf dem westlich angrenzenden städtischen Grundstück nachgewiesen.

Der Antragsteller möchte dieses Grundstück erwerben.

Empfehlung:

Zustimmung unter der Bedingung, dass der Stadtrat dem Grundstücksverkauf zustimmt.

Einstimmung mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen unter dem Vorbehalt, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.2013 dem Grundstücksverkauf zustimmt.

TOP 5.

Landkreis Ebersberg;

Bauantrag zur Nutzungsänderung der bestehenden Gaststätte mit Wohnung in ein Wohnhaus für Asylbewerber auf dem Grundstück FINr. 192, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr. 24

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wohnhaus für Asylbewerber.

Es werden 11 Zimmereinheiten mit 1 bis 4 Betten geschaffen.

Es sind 6 Stellplätze erforderlich.

Auf dem Grundstück werden 13 Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Nr. 97, Gebietscharakter MI.

Im Mischgebiet ist die beantragte Nutzungsänderung zulässig.

Ergebnis:

Es wird empfohlen, der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen.

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

TOP 6.

Voranfrage zur Aufstockung des Gebäudes Hochfellinstr. 40 - TA 11.06.13

a) Ergebnis der Anliegerbefragung

b) weiteres Vorgehen

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11. Juni 2013 wurde eine Bauvoranfrage zur Aufstockung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Hochfellstraße 40 beraten. Der Bauwerber fragte an, ob ein Aufbau als Kubus auf das bestehende Flachdach an der nordwestlichen Seite seines Einfamilienhauses errichtet werden kann. Begründet wurde der Antrag mit einem zusätzlichen Raumbedarf, um den heutigen Ansprüchen einer familiengerechten Wohnform gerecht zu werden.

Für das Quartier existiert rund um die Hochfellstraße der Bebauungsplan Nr. 40. Dieser Plan regelt die städtebauliche Ordnung und umfasst den Geltungsbereich zwischen der Wendelstein-, Ring- und Kampenwandstraße. Das Baugebiet zeichnet sich durch eine geordnete, homogene Bebauung aus. Windmühlenartig orientieren sich die eingeschossigen Gebäude um Atriumhöfe und stellen so ein abgeschlossenes stimmiges Wohnquartier dar. Das bauliche Maß beträgt ein Vollgeschoss, die Grund- und Geschossflächenzahl beträgt jeweils 0,6.

Der angedachte Aufbau berührt die Grundzüge des Bebauungsplanes und ist als singuläres Vorhaben aus städtebaulicher Sicht nicht vorstellbar. Im Einvernehmen mit dem Landratsamt ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die das gesamte Plangebiet neu überplant, so dass alle Bewohner die Möglichkeit erhalten, eine partielle Aufstockung vorzunehmen.

Auf Anregung aus der damaligen Sitzung wurden die Anwohner der Siedlung zu einer eventuellen Bebauungsplanänderung befragt. Angeschrieben wurden 27 Anlieger, von denen 25 geantwortet haben. 23 Bewohner haben sich gegen eine Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen und 2 Anlieger votierten dafür.

Bürgermeister Brilmayer empfahl das eindeutige Votum zu akzeptieren und von einer Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens abzusehen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses lehnten mit 8:1 Stimmen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und damit die Voranfrage ab.

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 122.4 - Gewerbepark Nordwest/Süd II;

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

b) Satzungsbeschluss TA 09.04.13

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 11.12.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122.4 gefasst und der Entwurf in der Fassung vom 11.12.2012 gebilligt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 durchgeführt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.04.2013. 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. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

1.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.12.2013

A.

Aus baufachlicher Sicht wird um eine Klarstellung der Festsetzung Freifläche Gastronomie gebeten. Weitere Anregungen oder Einwände werden nicht geäußert.

Stellungnahme:

Die genannte Festsetzung soll dem Hotelbetrieb dienen. Das Nutzungskonzept sieht lediglich ein Frühstücksangebot im Inneren des Hauses vor. Falls gewünscht könnte auch ein Kaffee auf der Freifläche eingenommen werden. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sind keine zu erwarten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird ergänzt mit einer Erläuterung der geplanten Nutzung.

B.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten Nutzung und den im Gutachten sowie der Stellungnahme überprüften Sachverhalte. Es wurde lediglich einige Empfehlungen abgegeben.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

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

C.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass vor dem Abriss des ehemaligen Bauhauses eine Untersuchung möglicher vorhandener Arten stattfinden hätte sollen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Abriss war nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. 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. 122.4 „Gewerbepark Nordwest/Süd“ in der Fassung vom 10.12.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Anschließend beschlossenen die Mitglieder des Technischen Ausschusses einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 122.4 „Gewerbepark Nordwest/Süd“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 10. 12. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 8.

Bebbauungsplan Nr. 195 - Rosenheimer Straße an der Bahnunterführung;

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

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:**Vorgeschichte:**

Am 24.09.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 195 gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 24.09.2013 gebilligt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.10.2013 bis 25.11.2013 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.3 Staatliches Bauamt Rosenheim Fachbereich Straßenbau
- 1.4 Städtliches Bauamt Rosenheim Fachbereich Hochbau
- 1.5 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.6 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.7 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.8 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei
- 1.9 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 24.10.2013
- 2.2 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 05.11.2013
- 2.3 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend, Familie, Schreiben vom 28.10.2013
- 2.4 Erdgas Südbayern, Ebersberg, Schreiben vom 02.12.2013
- 2.5 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 25.11.2013 (per E-Mail)
- 2.6 Stadt Ebersberg

Vorbemerkung:

Nachdem nur Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung ausschließlich in redaktioneller Hinsicht erfolgen, werden alle Beschlussvorschläge in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.12.2013**

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 werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich zur Bahnlinie Einwirkungen durch Erschütterungen auftreten könnten. Dem Bauantragsteller wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen, die Erschütterungseinwirkungen durch einen geeigneten Gutachter eigenverantwortlich entsprechend den einschlägigen Anforderungen klären zu lassen.

Es wird noch angemerkt, dass dieser Sachverhalt über einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet werden könnte. Die Einarbeitung werde in das Ermessen der Stadt Ebersberg gestellt.

Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht würden nicht geäußert.

C.

Aus **bodenschutzfachlicher** Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

D.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass auf Fl.Nr. 45 eine straßen- und ortsbildprägende Linde vorhanden sei, die unbedingt erhaltenswürdig beurteilt werde. Die Linde habe einen Stammumfang von 3,20 m, eine Höhe von 20 m und einen Kronendurchmesser von 12 – 14 m.

Die Linde sei bereits im Bebauungsplan als Bestand dargestellt.

Es wird gebeten, besondere Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Linde unter C. Festsetzungen durch Text festzulegen. Die untere Naturschutzbehörde sei bei der Formulierung der Festsetzungen behilflich.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 722/26 sei Baumbestand, u.a. eine ortsbildprägende Buche, vorhanden. Der Baumbestand sei aufgrund festgestellter Schadsymptome und Fehlentwicklungen im Kronenbereich nicht als erhaltenswürdig beurteilt.

Es wird empfohlen, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die Linde an der bordöstlichen Bahnhofstraße ist zu erhalten und nach DIN 18920 zu schützen. Das Hauptwurzelsystem (entspricht dem Kronenbereich) der Linde ist in einem Abstand ab Stammaußenkante von mindestens 10,0m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimische Laubbaum 1. (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche) oder 2. Wuchsordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere) zu pflanzen.

Befestigte Flächen der Besucherstellplätze sind wasserdurchlässig z.B. Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

Stellungnahme:**Zu A und C:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu B:

Die Anregungen sollten insofern berücksichtigt werden, dass die Begründung unter Punkt 6 – Immissionsschutz – durch folgenden Passus ergänzt wird:

„Der Bereich WA 1 liegt im Nahbereich zur S-Bahnlinie. Es können Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundarluftschalleintrag auftreten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieser Sachverhalt durch einen geeigneten Gutachter eigenverantwortlich entsprechend den einschlägigen Anforderungen zu prüfen und zu klären.“

Zu D:

Wie unter Pkt. 1.2 der Begründung erläutert, ist das Verfahren des einfachen Bebauungsplans gewählt, um ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Höhenentwicklung zu gewährleisten. Ansonsten gilt die bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB. Aus diesem Grund sind auch keine Regelungen zur Grünordnung enthalten.

Zur Linde in der Rosenheimer Straße ist anzumerken, dass der Standort der Linde sich nicht auf dem Flurstück Nr. 45 befindet und auch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Um auf den ortsbildprägenden Charakter des Baumes hinzuweisen wurde die Linde, obwohl sie sich außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand wird die Linde erhalten.

Es wird deshalb zur Klarstellung vorgeschlagen, unter Hinweis folgenden Passus aufzunehmen:

Erhaltenswerte Bäume auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wie z.B. die Linde an der Rosenheimer Straße, sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920: 2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigung zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Weitere grünordnerische Regelungen oder Hinweise sind unter der Berücksichtigung der Zielsetzung dieses Bebauungsplans entbehrlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden nach Maßgabe der Stellungnahme ergänzt.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 26.11.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung Wasser mit Trinkqualität zur Verfügung stehen müsse. Ferner werden Hinweise zur Inbetriebnahme und zur Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen aufgeführt.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind bereits unter Pkt. 5 der Begründung berücksichtigt. Ansonsten wird die Stellungnahme 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.

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 30.10.2013

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH handelt und Stellung nimmt. Ferner wird angemerkt, dass sich im Planbereich hochwertige Telekommunikationslinien des Unternehmens befänden, die nicht verändert oder beschädigt werden dürften. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhalt und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan ist unter Hinweise Ziffer D) 8 auf die Versorgungsleitungen sowie die Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke verwiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München, Schreiben vom 28.11.2013 (per E-Mail)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befänden. Es wird um ein frühzeitiges Koordinierungsgespräch gebeten, sofern eine Umverlegung erforderlich wäre. Ferner wird darauf verwiesen, dass die Anlage bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sei und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden dürfe.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan ist unter Hinweise Ziffer D) 8 auf die Versorgungsleitungen sowie die Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke verwiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.5 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 25.10.2013

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigt würden.

Ferner wird mitgeteilt, dass sich im überplanten Bereich Anlagenteile der Bayernwerk AG befänden. Für einen rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sei es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitzuteilen. Gehwege und Gräben seien soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden könnten.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan sind bereits unter Hinweise, Ziffer D) 8, die entsprechenden Hinweise zu Versorgungsleitungen aufgeführt. Ausbaumaßnahmen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.6 Stadt Ebersberg Tiefbauamt, Schreiben vom 26.11.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung kein Hinweis darauf zu finden sei, der auf die Problematik der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen eingehe.

Kanalisation:

Hinsichtlich der Dimension dürfte der vorhandene Mischwasserkanal ausreichen. Ein großes Problem hingegen sei, dass die geplante Bebauung massiv in die Trasse des Mischwasserkanals eingreife. Da es sich um einen Hauptsammler handle und der verbleibende Grundstückstreifen minimal sei, müsse vor Ort im Zuge einer Absteckung geklärt werden, ob eine Verlegung möglich sei. Falls ja, werde die Maßnahme von der Stadt auf Kosten des Bauwerbers durchgeführt.

Das anfallende Regenwasser sei entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt vor Ort zu versickern bzw. mit geeigneten Maßnahmen zurückzuhalten und mittels Drosselorgan dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen.

Für die Entsorgungsleitungen sei ein Entwässerungsplan zur Genehmigung bei der Stadt Ebersberg vorzulegen

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Frischwasser sei aufgrund der vorhandenen Wasserleitungen gesichert. Jedoch sei identisch zum Kanal eine Verlegung der Wasserleitung unumgänglich. Die Maßnahme sei ebenfalls von der Stadt auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen. Um keine zeitlichen Verzögerungen im Hinblick auf die Umsetzung zu haben, sei eine frühzeitige Abstimmung zwischen der Stadt und dem Bauwerber unumgänglich.

Straßenbau:

Die derzeit bestehende Fußwegverbindung zwischen Adolberggasse und Rosenheimer Straße müsse bestehen bleiben. Die Ausbauqualität einschließlich Beleuchtung müsse mittels Erschließungsvertrag geregelt werden.

Der ortsbildprägende Baum in der Rosenheimer Straße müsse erhalten bleiben.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage dürfe nicht zu nah an der Bahnunterführung liegen, da die Sichtverhältnisse sowie die Straßenbreiten nicht ausreichend seien.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass alle notwendigen Vereinbarungen bezüglich Erschließung in einem Erschließungsvertrag festgehalten werden sollten.

Stellungnahme:

Nach telefonischer Rückfrage bei dem Architekten, Hr. Dreiner, ist vorgesehen, die Leitungen und Kanäle, soweit erforderlich, umzulegen. Die fußläufige Verbindung zwischen Adolberggasse und Rosenheimer Straße wird erhalten. Die ortsbildprägende Linde in der Rosenheimer Straße ist nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird aber

erhalten und ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Siehe hierzu auch die naturschutzfachliche Stellungnahme Pkt. 3.1.

Ansonsten sind die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.7 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg, Schreiben vom 05.11.2013

Es wird vorgetragen dass die Wasserversorgung als ausreichend zu betrachten sei. Die Zufahrt zum gekennzeichneten Gebiet sei nur bedingt gesichert. Bei einer Blockade der Bahnunterführung stehe die erste Zufahrt nicht zur Verfügung. Die Feuerwehr müsse über die B 304 Südumfahrung bis zur Ausfahrt Gsprait fahren. Dies würde eine erhebliche Verzögerung der Anfahrt bedeuten und gefährde Menschenleben und Sachwerte. Auf die VollzugBekBayFwg, Art.1.1 Hilfsfrist werde verwiesen.

Es wird vorgeschlagen, eine Rettungszufahrt zwischen Landwirtschaftsschule und Attenberger-Schillinger-Straße über die Gleisanlagen der DBAG zu bauen.

Dies hätte zudem den Vorteil, dass bei Veranstaltungen auf dem Volksfestplatz dieser auch gesichert erreicht werden könne.

Szenarien wie etwa „Massenanfall von Verletzten“ während des letzten Volksfestes, ausgelöst durch losgelöste Fahrgondeln, und gleichzeitiger Blockade der Bahnunterführung seien absolut denkbar. Ein nicht hinnehmbarer Zeitverlust über die verbleibenden, aber nicht brauchbaren Zufahrtsstraßen wäre die Folge.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Blockade der Bahnunterführung ein erhebliches Problem für die Rettungstätigkeit der Feuerwehr darstellen kann. In Bezug auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Bahnunterführung nicht im räumlichen Geltungsbereich enthalten ist und die angesprochene Problematik auch nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Im Bauvollzug kann allenfalls darauf hingewirkt werden, dass durch die Bauarbeiten keine Blockade der Bahnunterführung erfolgt. Ansonsten sind die vorgetragenen Konfliktsituationen außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens zu lösen, da der Brandschutz allgemein zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde gehört, siehe hierzu auch Stellungnahme zum Brandschutz 3.8.

Beschlussvorschlag:

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

3.8 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Vaterstetten, Schreiben vom 10.11.2013

1. Flächen für die Feuerwehr:

Es wird davon ausgegangen, dass in den Erschließungsstraßen der an den Geltungsbereich anschließenden Grundstücke mit öffentlicher Widmung die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten sind.

Die Adalbergasse als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit müsse ab der südwestlichen Kreuzung eine Fahrbahnbreite von mindestens 5 m betragen und dürfe nicht länger als 50 m sein. Die erforderliche Fahrbahnbreite sei von ruhendem Verkehr freizuhalten.

Für den Teilbereich WA 1 würden Wandhöhen von 9,50 m zugelassen. Soweit Aufenthaltsräume von mehr als 7m OK FFB möglich seien, werde auf die Herstellung geeigneter Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr hingewiesen. Die erforderlichen Flächen seien richtlinienkonform herzustellen. Mögliche Abweichungen seien nicht genehmigungsfähig. Alternativ könnten 2 unabhängige Rettungswege hergestellt werden.

2. Löschwasserbedarf/ - entnahmestellen

Der Grundschutz müsse für den Bereich WA 1 mind. 800l/min und für den Bereich WA 2 mind. 1600l/min. betragen.

Es wird davon ausgegangen, dass in den an den Geltungsbereichen anschließenden Grundstücken mit öffentlicher Widmung die normativen Verweise der Ziffer 2 des DVGW W 405 beachtet sind und der Abstand der Hydranten nicht mehr als 150 m beträgt.

Stellungnahme:

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

Ferner ist festzustellen, dass die Adalberogasse nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Bebauung an der Adalberostraße ist als Bestand im Bebauungsplan berücksichtigt. Bauliche Entwicklung oder Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Neuplanung betrifft im Wesentlichen nur das Baugebiet WA1, das von der Rosenheimer Straße aus brandschutztechnisch erschlossen ist. Im Bebauungsplan sind bereits unter D) Hinweise, Ziffer 2, die entsprechenden Hinweise bezüglich des Brandschutzes aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Satzungsbeschluss:

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg nahmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB und stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen einstimmig mit 9:0 zu. Der Bebauungsplan Nr. 195 „Rosenheimer Straße“ in der Fassung vom 10.12.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Anschließend beschlossen die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr.195 „Rosenheimer Straße an der Bahnunterführung“ mit Begründung jeweils i. d. F. v. 10. 12. 2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 9.

Bebauungsplan Nr. 171.1 - ehemaliges Vermessungsamt;

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

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 20.08.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 171.1 „Ehemaliges Vermessungsamt“ gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 20.08.2013 gebilligt. Die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten

1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatl. Aufsicht, öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt

1.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbauamt

- 1.5 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.6 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München
- 1.7 Kreisheimatpfleger Krammer, Ebersberg
- 1.8 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.9 Kreishandwerkerschaft Ebersberg
- 1.10 DFMG Deutsche Funkturm GmbH München
- 1.11 Erdgas Südbayern Traunreut
- 1.12 Stadt Ebersberg, Klimaschutzmanager Frau Arz

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Stadtgärtnerei Ebersberg, 20. 11. 2013
- 2.2 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, 05. 11. 2013
- 2.3 Regionaler Planungsverband München, 05. 11. 2013-12-06

Vorbemerkung:

Nachdem nur Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung ausschließlich in redaktioneller Hinsicht erfolgen, werden alle Beschlussvorschläge in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme vom 02. 12. 2013

Sachverhalt:

Mit der Änderung soll der betroffene Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und der Bauraum 1 dem Wohnen zugeordnet werden. Mit der Nutzungsänderung unter Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten GRZ besteht Einverständnis.

Beim Übergang von Bauraum 2 zu Bauraum 3 sollte aus gestalterischen Gründen entweder ein größerer Abstand oder ein Zusammenbau der Gebäude gewählt werden.

Abwägungsvorschlag:

Da es sich um unterschiedliche Bauparzellen handelt und die Gebäude nicht gleichzeitig erstellt werden, kann die detaillierte Gestaltung derzeit nicht beurteilt bzw. vorgegeben werden. Der vorliegende Planentwurf für Bauraum 3 sieht im Norden des Bestandsgebäudes eine Überdachung für den Eingangsbereich vor. Nach Osten hin soll dieser eine Wandscheibe zur Abschirmung gegen den Gewerbelärm aus der benachbarten Bäckerei erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich keine Notwendigkeit, für diese innerhalb des Gebäudekonglomerates liegende Schnittstelle eine konkrete bauliche Vorgabe festzulegen.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten.

3.2 Landratsamt Ebersberg, UIB Stellungnahme vom 02. 12. 2013

Sachverhalt:

Mit den schalltechnischen Berechnungen besteht Einverständnis.

Die Festsetzung zu den Schutzvorkehrungen in Ziff. 9 des Bebauungsplanes sind zu konkretisieren. Grundsätzlich sind Wohnräume zusätzlich zu Schlaf- und Kinderzimmern

mit aufzuführen, da diese die gleiche Schutzwürdigkeit aufweisen.

Beim vorliegenden Einzelfall des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes besteht Einverständnis mit der festgesetzten Vorgehensweise zum Verkehrslärmschutz.

Die trotz der geplanten Lärmschutzmaßnahmen verbleibende Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 1 dB(A) am Neubau 1 kann aufgrund der hohen Emissionsansätze am Parkplatz toleriert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind künftig unter Ziff. A 10 (nicht 9) aufgeführt. Bei der „Fassade mit Schutzvorkehrungen gemäß Darstellung im Bebauungsplan“ lt. Ziff. A 10.2 handelt es sich um eine Signatur in der Planzeichnung, die alle in Ziff. A 10.3 und A 10.4 beschriebenen Schutzmaßnahmen erfasst. Diese Zuordnung könnte plausibler werden, wenn Ziff. A 10.3 und A 10.4 als Unterpunkte von Ziff. A 10.2 aufgeführt und als Erklärung zur Signatur in der Planzeichnung erkannt werden können.

Beschlussvorschlag:

Ziff. A 10.3 und A 10.4 werden als Unterpunkte zu Ziff. A 10.2 aufgeführt (10.3 wird zu 10.2.1 und 10.4 zu 10.2.2). Die Festsetzung Ziff. A 10.5 wird folglich zu A 10.3.

Weiterer Sachverhalt:

Die Tiefe der vorzusetzenden Wintergärten sollte mit 1.0 m vorgegeben werden. In der vorletzten Zeile der Festsetzung Ziff. 9.4 muss es „Immissionsrichtwert“ heißen. Der Kennzeichnungsumfang zum Gewerbelärmschutz sollte im Zusammenwirken mit dem Gutachter überprüft werden (S. 23 + 29 des Gutachtens).

Abwägungsvorschlag:

Es ist zutreffend, dass Wintergärten, die als Schallschutzmaßnahme den Fassaden vorge-setzt werden, mit 1.0 m Tiefe eine praktikable Lösung darstellen. Da die vorliegende Festsetzung jedoch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes des TA Lärm 0.50 m **vor** dem Fenster festlegt, ist die Tiefe des Wintergartens zweitrangig. Die Formulierung, Vorbauten „mit einer ausreichenden Tiefe“ erscheint daher als ausreichend.

Der „Kennzeichnungsumfang“ zum Gewerbelärm bezieht sich vermutlich auf die Immissionswerte von 46 dBA) gemäß Abb. 10 auf Seite 23 des Schalltechnischen Gutachtens, die hier im Norden und Süden von Neubau 2 sowie im Norden und Süden des Bestandsgebäudes dargestellt sind. In der Abbildung auf Seite 29 des Gutachtens wurde jedoch nur für die Nordwestseite des Bestandsgebäudes eine Festsetzung zur Grundrissorientierung im

2. OG erlassen, während die anderen Immissionsorte mit demselben Wert von 46 dB(A) unberücksichtigt geblieben sind. Diese Darstellung wurde gewählt, weil sich der Immissionswert an der Nordwestseite des Bestandsgebäudes auf **47 dB(A)** erhöht, solange der Neubau 2 nicht vorhanden ist; siehe hierzu Abb. 11 auf Seite 24 des Gutachtens. Im Vorgespräch mit der UIB zur immissionsschutzrechtlichen Situation auf dem Plangebiet war vereinbart worden, dass bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz davon auszugehen ist, dass der Neubau 2 erst später errichtet wird und dessen abschirmende Wirkung vorerst für den Neubau 1 sowie das Bestandsgebäude nicht vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung, dass Vorbauten „mit einer ausreichenden Tiefe“ vorzusehen sind, bleibt erhalten. Die Korrektur von „Orientierungswert“ in „Immissionsrichtwert“ in Ziff. A 10.4 wird vorgenommen. Die Kennzeichnungen zum Schallschutz bleiben unverändert.

Weiterer Sachverhalt:

Die „Abwägungsmöglichkeiten“ nach § 1 Abs. 7 BauGB sind städtebaulich zu begründen.

Die Immissionssituation bezüglich des Gewerbelärms aus dem benachbarten Bäckereibetrieb soll durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbessert werden, die in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen. Inwieweit diese Vorgehensweise zu einem rechtmäßigen Bebauungsplan führen kann, kann die UIB nicht beurteilen.

Abwägungsvorschlag:

Eine Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB könnte nur zu Orientierungswerten (ORW) in Bezug auf den Verkehrslärm vorgenommen werden. Hierbei kann durch Beschluss festgelegt werden, dass eine Überschreitung der ORW von bis zu 3 dB(A) ohne zusätzliche Maßnahmen in Kauf genommen wird. Eine Überschreitung der maßgeblichen ORW für Mischgebiete liegt nur an der Südseite des Bestandsgebäudes vor (Abb. 2, S. 6 des Gutachtens). Hierzu wurden Maßnahmen zum Schallschutz in Form von Bauschall-Dämmmaßen, Grundrissorientierung oder schallgedämmten Lüftungsanlagen festgesetzt. Diese sind im Sanierungsfall durchzuführen und decken die berechneten Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) ab. Eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Bei den Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes handelt es sich um Schalldämpfer für die Lüftungs- und Verflüssigungsanlage der Bäckerei auf Fl. Nr. 96. Die Wirkungsweise sowie der zu erreichende Immissionswert sind in der Schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom Oktober 2013 berechnet und beschrieben. Diese Schallschutzeinrichtungen werden vom Grundeigner bzw. vom Bauträger der Gebäude auf Fl. Nr. 111 auf seine Kosten angebracht. Diese Vorgehensweise wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Beteiligten geregelt, der **vor Inkrafttreten** der Bebauungsplanänderung Nr. 171.1 vorliegen muss. Insoweit kann sichergestellt werden, dass die in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Immissionswerte der Realität entsprechen.

Beschlussvorschlag:

Eine Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB wird nicht vorgenommen.

Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Maßnahmen zur Reduzierung des Gewerbelärms des benachbarten Bäckereibetriebes werden die Voraussetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte als gegeben erachtet.

3.3 Landratsamt Ebersberg, UNB Stellungnahme vom 02. 12. 2013**Sachverhalt:**

Die Änderung des Bebauungsplanes zeigt keine neuen naturschutzfachlichen Betroffenheiten. Auf den historischen Wert und die heimatkundliche Bedeutung des Hügels wird nochmal hingewiesen. Durch die Bebauung wird der Hügel in seiner natürlichen Erscheinungsform beeinträchtigt und eine räumliche Verbindung zum Baudenkmal ist nicht mehr herstellbar. Das Ansinnen der Stadt, die Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, würde ein Überdenken der Planung rechtfertigen.

Abwägungsvorschlag:

Der heimatkundlichen Bedeutung des Hügels als höchstem Punkt Ebersbergs wird dadurch Rechnung getragen, dass dieser als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfläche attraktiv gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Dieses Vorhaben stellt aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine erhebliche Aufwertung dieses Bereiches gegenüber dem aktuellen Zustand dar. Die Eingriffe in das natürliche Geländere relief der Grünfläche im Bereich des Bau- raumes 1 werden durch terrassierte Gartenanlagen moderat gestaltet und betreffen keine ökolo- gisch wertvollen Strukturen. Die Planung lässt eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsi- tuation auf dem Grundstück des ehemaligen Vermessungsamtes erwarten.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

3.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stell. v. 05. 11. 2013**Sachverhalt:**

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 28. 11. 2013**Sachverhalt:**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Planung. Um Ergänzung folgender Hinweise wird gebeten:

Grundwasser

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Grundwasser- stände und –ströme sind nicht bekannt. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auf- triebssicher auszuführen. Das unbeabsichtigte Erschließen von Grundwasser ist dem LRA un- verzüglich mitzuteilen.

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit in eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern, und zwar bevorzugt flächenhaft oder in Mulden oder Rigolen. Je Versickerungsanlage dürfen maximal 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Erkenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor; im Moränengebiet ist eher mit schlechten Versickerungsmöglichkeiten zu rechnen. Hof- und Stellflächen sollen wasserdurchlässig befestigt werden, die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Auf den einschlägigen Praxis- ratgeber des Landesamtes für Umwelt wird verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Da im Bebauungsplan bislang keine Hinweise zum unverschmutzten Niederschlagswasser ent- halten sind, sollte ergänzend angeführt werden, dass mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist und Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind.

Zum unverschmutzten Niederschlagswasser wird weiter unten im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Stadt Ebersberg ausgeführt, dass Regenwasser von Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken versickert oder satzungsgemäß in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten ist. Eine wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellflächen könnte zusätzlich festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

In Ziff. A 7 des Bebauungsplanes werden für private Hof- und Stellflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Hinweise Ziff. B 7 zum Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt:

„Unverschmutztes Niederschlagswasser: Mit Hang- und Schichtwasser ist zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Private Hof- und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.“

3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Stellungn. v. 30. 10. 2013

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das einschlägige Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Belange der Deutschen Telekom sind bei der Spartenplanung bzw. der Objektplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme der Telekom sollte dem Grundeigner bzw. dem Bauträger zur Beachtung übermittelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird dem Grundeigner zur Kenntnisnahme zugeleitet.

3.7 Bayernwerk AG, Ampfing, Stellungnahme vom 05. 11. 2013

Sachverhalt:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Abwägungsvorschlag:

Bezüglich der elektrischen Versorgung sind im Bebauungsplan keine Festlegungen zu machen. Dies ist Gegenstand der Elektro- bzw. Spartenplanung im Rahmen der Objektplanung.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

3.8 E.ON Netz GmbH Bamberg, Stellungnahme vom 28. 11. 2013

Sachverhalt:

Im Plangebiet befinden sich keine Hochspannungsanlagen und Fernmeldekabel. Andere Netzbetreiber sind separat zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Als weitere Versorgungsträger wurden die Bayernwerk AG, Erdgas Südbayern sowie die Deutsche Telekom beteiligt; Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

3.9 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Stellungn. v. 05. 12. 2013

Sachverhalt:

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Einzelbaudenkmal ist nachrichtlich mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG in die Begründung aufzunehmen sowie im Plan als Baudenkmal kenntlich zu machen. Jede Art von Veränderung am Denkmal und/oder in seinem Nähebereich bedarf gem. Art. 6 DSchG der Erlaubnis. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden vollständig berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:

Das ehemalige Vermessungsamt ist in der Denkmalliste des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt aufgeführt:

„D-1-75-115-23 Heinrich-Vogl-Straße 14. Wohnhaus, sog. beim Gautinger, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit Krüppelwalmdach, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert.“

Dieser Listentext könnte zusammen mit einem Verweis auf Art. 4 – 6 DSchG in Ziff. 6 der Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt werden. Eine Kennzeichnung gemäß Planzeichenverordnung Nr. 14.3 als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ ist im Bebauungsplan bereits vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Ziff. B 6 der Hinweise zum Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

„Denkmalliste des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege:

„D-1-75-115-23 Heinrich-Vogl-Straße 14. Wohnhaus, sog. beim Gautinger, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit Krüppelwalmdach, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert.“

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.“

3.10 Behindertenbeauftragte der Stadt Ebersberg, Stellungnahme vom 19. 11. 2013

Sachverhalt:

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Öffentliche Einrichtungen, Spielgeräte und private Verkehrsanlagen müssen barrierefrei erreichbar sein. Es darf kein Kopfsteinpflaster verwendet werden. Es sind ausreichend Behindertenpark- plätze zu errichten, der Zugang zu den Gebäuden muss barrierefrei sein.

Abwägungsvorschlag:

Die Vorgaben zum barrierefreien Bauen sind in der Bayerischen Bauordnung geregelt und ohne zusätzliche Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten und einzuhalten. Eine entsprechende Prüfung kann im Rahmen der Eingabeplanung vorgenommen werden.

(Anmerkung des Entwurfsverfassers zu diesem Sachverhalt):

Die Festsetzung Ziff. A 5.5 des Bebauungsplanes, wonach die Barrierefreiheit eines Geschosses in jedem Gebäude mittels eines Aufzuges hergestellt werden kann, ist nicht aus § 9 BauGB abzuleiten und sollte daher entfallen, um die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

Beschlussvorschlag:

Festsetzung Ziff. A 5.5 entfällt ersatzlos.

3.11 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg, Stellungnahme vom 06. 11. 2013

Sachverhalt:

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist als ausreichend zu betrachten. Bei Errichtung von Tiefgaragen wird ein Brandschutzbeauftragter gefordert, der vom Betreiber gestellt werden muss und die Einhaltung der Garagen- und Stellplatzverordnung überprüft und durchsetzt. Ein Feuerwehreinsetzplan nach DIN 14095 für die Tiefgarage mit angrenzender Bebauung ist dringend erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Einhaltung der Vorgaben für den Brandschutz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann in diesem Zusammenhang nicht rechtswirksam geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.12 Stadt Ebersberg, Erschließung, Stellungnahme Stadtbauamt vom 29. 11. 2013

Sachverhalt:

Kanalisation

Der Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation erfordert voraussichtlich eine komplette Sperrung der Heinrich-Vogl-Straße. Das Regenwasser muss satzungsgemäß versickert

bzw. zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Es ist zu klären, ob für das Bestandsgebäude ein neuer Anschluss erstellt werden muss. Die Entwässerungsplanung ist 3fach mit dem Bauantrag vorzulegen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt; es ist zu prüfen, ob der Anschluss des bestehenden Gebäudes zu erneuern ist. Ein Bewässerungsplan ist 3fach vorzulegen.

Straßenbau

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist nachzuweisen, die einschlägigen Vorschriften bei der Errichtung einer neuen Zu- und Ausfahrt sind einzuhalten (z. B. Sichtdreieck), die Entwässerungseinrichtungen hierfür sind im Entwässerungsplan darzustellen.

Allgemein

Im Bereich der nördlichen Grenzbebauung ist auf dem angrenzenden Grundstück des Bauhofes ebenfalls eine Grenzbebauung durch Fertiggaragen für die städtischen Fahrzeuge vorgesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist Gegenstand der Objektplanung und wird in diesem Rahmen satzungsgemäß umgesetzt. Dies betrifft auch die Prüfung, ob die Anschlüsse des Bestandsgebäudes erneuert werden müssen. Im Bebauungsplan könnte ein Hinweis aufgenommen werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder satzungsgemäß in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten ist und bei Eingabeplanung und Be- und Entwässerungspläne mit vorzulegen sind. Der Stellplatznachweis ist nach Bayerischer Bauordnung zu erstellen, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich. Das Sichtdreieck ist mit 3/40 m für die neu zu erstellende Tiefgaragenausfahrt liegt auf öffentlichem Straßengrund.

Die durch Baugrenzen dargestellte und zulässige Grenzbebauung an der Nordseite des Bauräumes 1 erfordert keine Abstandsflächenübernahme auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 114. Diese Wand ist nach BayBO als Brandwand auszuführen. Die geplanten Garagen auf dem Grundstück des städtischen Bauhofes können gemäß BayBO mit einer Länge von bis zu 9.0 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder satzungsgemäß in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten ist. Bei Eingabeplanung sind Be- und Entwässerungspläne vorzulegen.

3.13 Erdgas Südbayern GmbH Traunreut, Stellungnahme vom 29. 11. 2013

Sachverhalt:

Es wird keine Äußerung vorgebracht; auf den mitgesandten Bestandsplan wird verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Belange der ESB sind bei der Spartenplanung bzw. der Objektplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme der ESB mit Bestandsplan sollte dem Grundeigner bzw. dem Bauträger zur Beachtung übermittelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der ESB wird dem Grundeigner zur Kenntnisnahme zugeleitet.

3.14 Vorschläge aus der Verwaltung

Sachverhalt:

Die zulässigen Geländeänderungen sollten auf max. 2.00 m festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird folgende Festsetzung eingefügt:

„Geländeänderungen bis zu max. 2.00 m nach oben und nach unten, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf, sind zulässig. Sie verändern nicht die Wandhöhenpunkte.“

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Satzungsbeschluss

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg nahmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB und stimmten den erläuterten Beschlussvorschlägen einstimmig mit 9 : 0 zu. Der Bebauungsplan Nr. 171.1 „Ehemaliges Vermessungsamt“ in der Fassung vom 10.12.2013 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Bei den beschlossenen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen, die keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Anschließend beschlossen die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr.171.1 „Ehemaliges Vermessungsamt“ mit Begründung jeweils i. d. F. v. 10. 12. 2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Vertrages, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 10.

Bebauungsplan Nr. 19.2 - Alpen- / Ringstraße;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten in der Sitzung am 24.09. dem Bauantrag auf dem Grundstück FINr. 747/20 Gemarkung Ebersberg ihr Einvernehmen. Die Baurechtsbehörde im Landratsamt teilte der Stadt mit, dass sie die notwendigen Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht erteilen können, da ansonsten bodenrechtliche Spannungen im Umfeld entstehen könnten. Da das Vorhaben städtebaulich aber vorstellbar ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Für den Bereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen (Südwest) 19 und 19.1, die im Grundsatz nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Bauweise und Baustruktur entsprechen. Deshalb sollen die Bebauungspläne angepasst werden. Grundlage ist einerseits der genehmigte Bauantrag Luberstetter, zum anderen die Bauvoranfrage Winkler. Während das Bauvorhaben Luberstetter eher die konventionelle Bauweise westlich des Plangebiets mit Satteldach aufgreift, orientiert sich die Bauweise des Bauvorhabens Winkler eher an der südlich angrenzenden Siedlung mit Flachdächern.

Für die Regelungen des Bebauungsplans ergeben sich daraus folgende Vorgaben:

Bei einer Grundfläche von 180 m² ist bei einer Flachdachbebauung eine Wandhöhe von max. 6,25m zulässig, Bei einer Bebauung mit Satteldach ist eine Wandhöhe von 4,75m in Verbindung mit einer max. Dachneigung von 30° zulässig. Dies entspricht jeweils einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Erschließung erfolgt über die Alpenstraße im Norden und die Wendelsteinstraße im Süden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasst einstimmig mit 9:0 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 "Alpen-/Ringstraße".

Der Technische Ausschuss billigt mit 9:0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2013 (Billigungsbeschluss).

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

TOP 11.

1. Änderung des FNP - Ludwigshöhe;

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 20.08.2013 wurde der Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Landwirtschaft, Ebersberg
- 1.5 Bayerischer Bauernverband München
- 1.6 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.7 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.8 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.9 Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr
- 1.10 Behindertenbeauftragte Ebersberg
- 1.11 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.12 Deutsche Funkturm GmbH, München

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 14.10.2013 (per E-Mail)
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.10.2013
- 2.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 22.10.2013
- 2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Abt. Forsten, Schreiben vom 30.10.2013
- 2.5 Kreisheimatpfleger, Hr. Krammer, Schreiben vom 09.10.2013
- 2.6 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 23.10.2013
- 2.7 Bayernwerk AG Netzcenter Ampfing, Schreiben vom 09.10.2013
- 2.8 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 10.10.2013
- 2.9 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 08.10.2013 (per E-Mail)
- 2.9 Stadt Ebersberg, Altlasten, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 21.10.2013
- 2.10 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 07.10.2013
- 2.11 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit Ebersberg, Schreiben vom 17.10.2013
- 2.12 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, Schreiben vom 28.10.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 14.10.2013

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie der Darstellung der Erfordernisse der Raumordnung bezüglich Siedlungsstruktur, Natur und Landschaft erfolgt eine Bewertung der Planung. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird vorgetragen, dass die geplante planungsrechtliche Sicherung des Museums und der Gaststätte aus landesplanerischer Sicht als bauliche Anpassung bewertet werde. Es erfolge keine Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3. Die geringfügige bauliche Erweiterung ordne sich dem Bestand unter und führe weder zu einer Streubebauung noch biete sie einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich. Bezüglich Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die in RP 14 B I 1.2.2.14.1 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im Landschaftsvorbehaltsgebiet zwingend zu beachten seien. Eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werde empfohlen. Auf die in Aussicht gestellte Befreiung werde hingewiesen.

Zusammenfassend wird im Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung der Belange von Natur und Landschaft grundsätzlich nicht entgegenstehe.

Stellungnahme:

Die Abstimmung der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bereits im Vorfeld des Verfahrens sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplanung sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.11.2013

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. Es wird festgestellt, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine funktionsgerechte Weiterentwicklung des Museums und der Gaststätte an der Ludwigshöhe geschaffen werden sollen. Es sei geplant, den betroffenen Bereich als „SO – Sondergebiet Museum + Gaststätte“ darzustellen.

A.

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

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass die Feststellungen in der Begründung und im Umweltbericht hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Ausführungen geteilt würden. Weitere Anregungen oder Benken werden nicht vorgetragen

C.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass der gesamte gegenständliche Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Endmoränenzug zwischen der Stadt

Ebersberg und dem Markt Kirchseeon“ liege. Aufgrund der vorhandenen baulichen Vorbelastung und Bodennutzung bestünden keine Bedenken.

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 Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, Schreiben vom 31.10.2013

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen. Die bodendenkmalpflegerischen Belange seien vollständig berücksichtigt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde habe einen Abdruck des Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das BLfD für Rückfragen im Rahmen der Bauleitplanung gerne zur Verfügung stehe.

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 Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 07.10.2013

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH handelt und Stellung nimmt. Ferner wird angemerkt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien des Unternehmens befänden, die nicht verändert oder beschädigt werden dürften. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhalt und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, die in der Stellungnahme vorgetragen werden, betreffen nicht die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans, sondern sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen bzw. in der Folge im Bauvollzug und der Realisierung zu beachten. Eine Ergänzung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

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

3.5 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 24.10.2013

Die in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudetraktes berühre nicht unmittelbar die Erschließungseinrichtungen der Stadt. Vor Beginn der Bauarbeiten solle jedoch der Verlauf der bestehenden Wasserleitung aufgesteckt werden, um einen entsprechenden Abstand gewährleisten zu können. Die vor-

handenen städtischen Sparten seinen ausreichend dimensioniert. Wenn nicht, sollte dies nachgeholt werden. Die detaillierte Erschließung des geplanten Anbaus werde in Stellungnahme zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, die in der Stellungnahme vorgetragen werden, betreffen nicht die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans, sondern sind soweit diese die Regelungsinhalte des Bebauungsplans betreffen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen bzw. in der Folge im Bauvollzug und der Realisierung zu beachten. Eine Ergänzung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

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

3.6 Stadtverwaltung/Bauamt Stadt Ebersberg, Aktennotiz vom 30.10.2013

Es ist beabsichtigt (siehe TA-Beschluss vom 15.10.2013) südlich des bestehenden Museums „Wald und Umwelt“ einen Standort für ein Baudenkmal vorzusehen. Bei dem Baudenkmal handelt es sich um den Wohnteil eines ehemaligen Kleinbauernhauses im Ortsteil Rinding (Rinding 13), das im Zuge einer Translozierung in Rinding abgebaut und im Bereich der Ludwigshöhe wiederaufgebaut werden sollte, um dem drohenden Totalverlust zu vermeiden und das Baudenkmal langfristig erhalten und sichern zu können. Um die entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1485/1 zu erweitern. Im Parallelverfahren ist der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des FNP entsprechend anzupassen.

Stellungnahme:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die denkmalpflegerische Maßnahme der Translozierung zur langfristigen Sicherung des Baudenkmals zu schaffen, sollte der Flächennutzungsplan bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1485 Gemarkung Ebersberg erweitert werden, um im Rahmen des Bebauungsplan die erforderlichen Regelungen treffen zu können. Die Planzeichnung ist entsprechend anzupassen und die Begründung sowie der Umweltbericht entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird nach Maßgabe der Stellungnahme geändert und die Begründung sowie der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Die Mitglieder des Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nahmen Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und empfahlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen. Der Technische Ausschuss beauftragte den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Der Technische Ausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig mit 9: 0 Stimmen die 1. Flächenutzungsplanänderung „Ludwigshöhe“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 10.12.2013 zu billigen(Billigungsbeschluss).

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfahlen dem Stadtrat mit 9 : 0 Stimmen die Verwaltung zu beauftragen, 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 12.

Bebauungsplan Nr. 194 - Ludwigshöhe;

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 20.08.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194 gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Landwirtschaft, Ebersberg
- 1.5 Bayerischer Bauernverband München
- 1.6 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.7 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.8 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.9 Deutsche Funkturm GmbH, München

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 14.10.2013 (per E-Mail)
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.10.2013
- 2.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 22.10.2013
- 2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Abt. Forsten, Schreiben vom 30.10.2013
- 2.5 Kreisheimatpfleger, Hr. Krammer, Schreiben vom 09.10.2013
- 2.6 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 22.10.2013
- 2.7 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 10.10.2013
- 2.8 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 08.10.2013 (per E-Mail)
- 2.9 Stadt Ebersberg, Altlasten, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 21.10.2013
- 2.10 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 07.10.2013
- 2.11 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit Ebersberg, Schreiben vom 17.10.2013
- 2.12 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, Schreiben vom 28.10.2013
- 2.13 Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg, Schreiben vom 10.10.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 14.10.2013

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie der Darstellung der Erfordernisse der Raumordnung bezüglich Siedlungsstruktur, Natur und Landschaft erfolgt eine Bewertung der Planung. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird vorgetragen, dass die geplante planungsrechtliche Sicherung des Museums und der Gaststätte aus landesplanerischer Sicht als bauliche Anpassung bewertet werde. Es erfolge keine Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3. Die geringfügige bauliche Erweiterung ordne sich dem Bestand unter und führe weder zu einer Streubebauung noch biete sie einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich. Bezüglich Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die in RP 14 B I 1.2.2.14.1 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im Landschaftsvorbehaltsgebiet zwingend zu beachten seien. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werde empfohlen. Auf die in Aussicht gestellte Befreiung werde hingewiesen.

Zusammenfassend wird im Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung der Belange von Natur und Landschaft grundsätzlich nicht entgegenstehe.

Stellungnahme:

Die Abstimmung der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bereits im Vorfeld des Verfahrens sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung. Ansonsten wird die Stellungnahme 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.

3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 07.11.2013

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.

Es wird festgestellt, dass im Parallelverfahren die 1. Flächennutzungsplanänderung erfolge und der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes eine geringfügige Erweiterung im nördlichen Bereich des Gaststättenkomplexes vorsehe.

A.

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

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass keinerlei Beschwerden über den bisherigen Betrieb vorlägen. Wesentliche Änderungen der Ist-Immissionssituation seien nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung bestehe aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Ergänzende Anregungen oder Einwände würden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

C.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Endmoränenzug zwischen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kirchseeon“ befindet, aufgrund der bereits be-

stehenden baulichen Nutzungen aber aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Wegen des in der Planfolge möglichen, geringfügigen Eingriffsumfangs kann zudem auf eine eigenständige Ausgleichsfläche verzichtet werden. Es wird aber gebeten im Plan und Textteil folgende Kompensationsmaßnahmen zu sichern: Rückbau der kleinen, alten Nebengebäude in der Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze; Entfernen der vergreisten, durchgewachsenen Thujenhecke in diesem Bereich. Zudem wird um einen Hinweis gebeten, dass im Zuge der Bauanträge qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen sind.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen aus baufachlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Durch sie sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung veranlasst.

Die Stellungnahme der UNB wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Den darin gegebenen Empfehlungen sollte gefolgt werden. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind angemessen und können planungsrechtlich gesichert werden, da im vorliegenden Bebauungsplan die Grünordnung integriert ist. Der Bebauungsplan sollte demzufolge in dem angesprochenen Bereich das vorhandene Planzeichen Ziffer A. 5.3 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Ziffer C. 5.2 durch ein neues Planzeichen und folgende Regelung ersetzen:

„Ziffer A. 5.4 Kompensationsmaßnahme, Fläche mit Bindungen zum Rückbau baulicher Anlagen und Entfernen standortfremder Vegetation sowie anschließender Neubeepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ziffer C. 5.3 Kompensationsmaßnahme / Neuanpflanzungen

In dem in der Planzeichnung gemäß Ziffer A. 5.4 gekennzeichneten Bereich sind die baulichen Anlagen sowie die vergreiste Thujenhecke zu entfernen. Ersatzweise sind standortheimische Bäume- und Sträucher im Sinne eines naturnahen Waldrandes zu pflanzen.“ Die bisherige Festsetzung Ziffer C. 5.3 erhält die neue Ordnungsziffer C. 5.4.

Hinsichtlich des Freiflächengestaltungsplans wird auf den bereits enthaltenen Hinweis Ziffer D. 7. verwiesen. Dieser Hinweis sollte zur Klarstellung der Sachverhalte folgendermaßen geändert werden: „Da der Bebauungsplan im Geltungsbereich der „Verordnung des Landkreises Ebersberg zum Schutze des Endmoränenzuges zwischen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kirchseeon als Landschaftsschutzgebiet“ liegt, ist bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Freistellungs- bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans abzustimmen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird durch die vorgeschlagenen Regelungen und Hinweise ergänzt. Die Begründung mit Umweltbericht wird, soweit erforderlich, angepasst.

**3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München,
Schreiben vom 31.10.2013**

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange wird darauf hingewiesen, dass die Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG sowie die Kenntlichmachung als Denkmal im zugehörigen Planwerk fehlten.

Die vorweggenommene Bewertung auf Seite 17 zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter sei zu diesem Zeitpunkt nicht nur verfrüht, sondern in ihrer Einengung auf architektonisch wertvolle Bauten falsch. Richtig wäre aufgrund der Denkmalnähe spätestens hier sowie in den Festsetzungen auf die Erlaubnisnotwendigkeit gemäß Art. 6 DSchG hinzuweisen.

Um eine entsprechende Korrektur werde gebeten. Das bayerische Landesamt f. Denkmalpflege sei bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen seien, zu beteiligten.

Die bodendenkmalpflegerischen Belange seinen vollständig berücksichtigt.
Die Untere Denkmalschutzbehörde habe einen Abdruck des Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das BLfD für Rückfragen im Rahmen der Bauleitplanung gerne zur Verfügung stehe.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich bei den Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, um eine Lindenallee handelt. Diese Lindenallee befindet sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern schließt im Süden, von Ebersberg kommend, an das Plangebiet an und führt nördlich des Plangebiets zum Aussichtsturm. Die Anregung, die Lindenallee als denkmalgeschützte Anlage in der Planzeichnung darzustellen, sollte aufgenommen werden.

Zu dem Hinweis auf die Regelungen der Art. 4 bis 6 DSchG ist anzumerken, dass diese unabhängig von den Bestimmungen des Bebauungsplans gelten. Der Bebauungsplan lässt zudem im unmittelbaren Einwirkungsbereich auf die als Denkmal geschützte Linden-Allee keine über die bereits bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen hinausgehende Nutzungen oder baulichen Anlagen zu, so dass die im Umweltbericht auf Seite 17 erfolgte Bewertung der in der Planfolge möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zutreffend ist. Zur Klarstellung sollte hier aber nochmals auf den Schutzstatus der Linden-Allee sowie die geltenden Bestimmungen des DSchG hingewiesen werden. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die denkmalgeschützte Lindenallee, die sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der Umweltbericht wird auf Seite 17 um die angesprochenen Sachverhalte ergänzt.

3.4 Vermessungsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.10.2013

Es wird keine Stellungnahme abgegeben, da die Belange des Liegenschaftskatasters nicht berührt sind.

Es wird aber festgestellt, dass die Verkehrserschließung über private Grundstücke führe und für die Zuwegung kein eigenes Flurstück ausgewiesen sei. Es werde deshalb angeregt, zur Sicherung der Erschließung eigene Flurstücke für die Verkehrsflächen zu bilden.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bildung von Flurstücken nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. Die Erschließung ist, soweit erforderlich, über entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

Beschlussvorschlag:

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

3.5 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 09.10.2013

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigt würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten seien, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt würden. Bäume und tiefer wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Unterschreitungen seien nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Ag sowie in Verbindung mit Schutzmaßnahmen möglich.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan sind bereits unter Hinweise, Ziffer 11, die entsprechenden Hinweise bezüglich Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.6 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 24.10.2013

Aus Sicht der Tiefbauabteilung bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Die Erschließung sei aufgrund der vorhandenen Infrastruktur gegeben.

Kanalisation:

Der vorhandene Schmutzwasserkanal sei für den Bestand sowie die Erweiterung ausreichend dimensioniert. Es sei zu prüfen, ob für die auf den privaten Grundstücken verlaufenden Schmutzwasserkanäle entsprechende Dienstbarkeiten für die Stadt eingetragen seien. Anfallendes Regenwasser sei auf jeden Fall Vorort zu versickern, da es sich bei dem vorhandenen Kanal nur um einen Schmutzwasserkanal handle. Für den neuen Anbau seien Entwässerungspläne entsprechend der städt. Satzung zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung und Genehmigung erhalte der Bauwerber ein Exemplar zurück.

Wasserversorgung:

Die bestehende öffentliche Wasserversorgung sei so konzipiert, dass auch künftige Bebauungen ausreichend mit Wasser versorgt werden können. Der Löschwasserbedarf sollte abgedeckt sein, sei jedoch nochmals durch die Wasserabteilung und die Feuerwehr zu überprüfen. Es seien gemäß der WAS entsprechende Bewässerungspläne zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung und Genehmigung erhalte der Bauwerber ein Exemplar zurück.

Straßenbau:

Die vorhandene Zufahrt sei über die Heldenallee jederzeit gewährleistet.

Stellungnahme:

Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hinweise zu den entsprechenden Satzungen der Stadt Ebersberg sowie zur Löschwasserversorgung sind im Bebauungsplan enthalten. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.7 Feuerwehr Ebersberg, Schreiben vom 23.10.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung im freien Auslauf vom Oberflurhydranten 1100 l/min. betrage. Der Ruheruck betrage 2,2 bar. Der für eine genormte Feuerlöschkreiselpumpe notwendige Mindesteingangsdruck von 1,5 bar werde nur direkt am Hydranten erreicht. Um die volle Literleistung ausschöpfen zu können, müsse direkt vor dem Oberflurhydrant ein Löschwasserauffangbecken aufgebaut werden. Das Wasser laufe dann direkt in das Auffangbecken. Aus diesem Auffangbecken werde dann über die Feuerlöschkreiselpumpe das Löschwasser abgesaugt.

Aus Sicht der Feuerwehr werde die Schaffung einer ebenen Fläche zum Aufstellen des Auffangbeckens sowie die Installation einer wetterfesten Aufbewahrungsmöglichkeit für die nachfolgend aufgeführten Wasserentnahmematerialien gefordert:

- Schwimmkragenbehälter 5000Liter
- Edelstahlzufüllstutzen, Hydrant > Auffangbecken
- Bockgestell zum Einhängen der Saugleitung

Stellungnahme:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art.1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung unabhängig von einem Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellt. Gemäß der Stellungnahme des Tiefbauamtes ist das Gebiet voll erschlossen, sollte aber nochmals überprüft werden. Dies ist aber nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Soweit erforderlich, ist bereits unter Hinweise Ziffer 2 auf den Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde hingewiesen. Insofern sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 07.10.2013

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH handelt und Stellung nimmt. Ferner wird angemerkt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien des Unternehmens befänden, die nicht verändert oder beschädigt werden dürften. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhalt und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan sind bereits unter Hinweise, Ziffer 11, die entsprechenden Hinweise bezüglich Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.9 Stadtverwaltung/Bauamt Stadt Ebersberg, Aktennotiz vom 30.10.2013

Es ist beabsichtigt (siehe TA-Beschluss vom 15.10.2013) südlich des bestehenden Museums „Wald und Umwelt“ einen Standort für ein Baudenkmal zu sichern. Bei dem Baudenkmal handelt es sich um den Wohnteil eines ehemaligen Kleinbauernhauses im Ortsteil Rinding (Rinding 13), das im Zuge einer Translozierung in Rinding abgebaut und nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg im Bereich der Ludwigshöhe wiederaufgebaut werden soll, um den drohenden Totalverlust zu vermeiden und das Baudenkmal langfristig erhalten und sichern zu können. Um dieses Vorhaben durchführen zu können, ist es erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern und südlich des bestehenden Museums „Wald und Umwelt“ einen entsprechenden Bauraum vorzusehen.

Stellungnahme:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die denkmalpflegerische Maßnahme der Translozierung zur langfristigen Sicherung des Baudenkmals zu schaffen, sollte südlich des bestehenden Museums „Wald und Umwelt“ ein Bauraum vorgesehen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte bis zur südlichen Grenze der Fl.Nr. 1485

erweitert werden. Die Planzeichnung ist entsprechend anzupassen und die Begründung sowie der Umweltbericht entsprechend zu ergänzen. Da die beabsichtigte Maßnahme im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung die planungsrechtliche Sicherung einer bislang nicht bestehenden, überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich macht, ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzverordnung zu stellen. Zudem bewirkt die Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. 500 m². Aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet ist dieser Eingriff mit dem Kompensationsfaktor 2,0 auszugleichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 1.000 m² wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 1481, abgebucht. Die Fläche befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Stellungnahme erweitert. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Die Mitglieder des Technische Ausschuss 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 billigte mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan Nr. 194 „Ludwigshöhe“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 10.12.2013 (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 13.

2. FNP-Änderung - Biogasanlage an der Schafweide;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Landkreis Ebersberg plant den Bau und Betrieb einer Vergärungsanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1187 und 1188/2 der Gemarkung Ebersberg. Die Fläche befindet sich westlich der St 2086 auf Höhe der Deponie Schafweide. Der Stadt liegt eine Machbarkeitsstudie vor, wonach die Fläche für den Betrieb einer solchen Anlage geeignet ist. Eine EU-weite Ausschreibung der Anlage wird gerade durchgeführt, weswegen die Verwaltung noch keine Informationen über den Anlagentyp erteilen konnte.

Nach Informationen des Landratsamtes ist vorgesehen, dass 80 % der zu vergärenden Abfälle aus den Haushalten des Landkreises stammen werden. 20 % der Abfälle können auch von außerhalb angeliefert werden. Zur Anlieferung der zu vergärenden Bioabfälle und zum Abtransport der Gärprodukte sind bei der vorgesehen Substratmenge rund 2.500 LKW-Fahrten (Hin- und Rückweg) jährlich zu bewältigen. Die Beschickung der Anlage muss kontinuierlich erfolgen, was

bedeutet, dass ca. 7 bis 8 LKW Fahrten pro Tag stattfinden werden. Angesichts der Lage an der Staatsstraße ist der Standort für eine solche Maßnahme als erschlossen zu betrachten. Nach Rücksprache mit der Baubehörde des Landratsamtes sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erforderlich. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt die Fläche als - Sondergebiet Biogas - dar und kennzeichnet die 20 Meter breite Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2086. Zur Eingrünung werden einzelnen Baumplantungen entlang der Staatsstraße dargestellt. Einige Mitglieder des Technischen Ausschusses bemängelten die Anzahl der LKW Fahrten sowie fehlende Angaben über die Nutzungen des erzeugten Biogases. Bürgermeister Brilmayer lobte, dass im Wesentlichen keine landwirtschaftlichen Produkte vergärt werden, sondern Abfälle. Er schlug vor, bei der nächsten Behandlung im Technischen Ausschuss einen Mitarbeiter des Landratsamtes für weitere Fragen und Erläuterungen einzuladen.

Empfehlung:

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg empfahlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die zweite Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Der Technische Ausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die 2. Flächenutzungsplanänderung „Biogasanlage an der Schafweide“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.12.2013 zu billigen (Billigungsbeschluss).

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfahlen dem Stadtrat mit 9 : 0 Stimmen die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen. (Auslegungsbeschluss).

Hierauf wird noch in einer eigenen Bekanntmachung hingewiesen.

TOP 14.

Bebauungsplan Nr. 196 - Biogasanlage an der Schafweide;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Landkreis Ebersberg plant den Bau und Betrieb einer Vergärungsanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1187 und 1188/2 der Gemarkung Ebersberg. Die Fläche befindet sich westlich der ST 2086 auf Höhe der Deponie Schafweide. Der Stadt liegt eine Machbarkeitsstudie vor, wonach die Fläche für den Betrieb einer solchen Anlage geeignet ist. Eine EU-weite Ausschreibung der Anlage wird gerade durchgeführt, weswegen die Verwaltung noch keine Informationen über den Anlagentyp erteilen konnte.

Nach Informationen des Landratsamtes ist vorgesehen, dass 80 % der zu vergärenden Abfälle aus den Haushalten des Landkreises stammen werden. 20 % der Abfälle können auch von außerhalb angeliefert werden. Zur Anlieferung der zu vergärenden Bioabfälle und zum Abtransport der Gärprodukte sind bei der vorgesehenen Substratmenge rund 2.500 LKW-Fahrten (Hin- und Rückweg) jährlich zu bewältigen. Die Beschickung der Anlage muss kontinuierlich erfolgen, was bedeutet, dass ca. 7 bis 8 LKW Fahrten pro Tag stattfinden werden. Angesichts der Lage an der Staatsstraße ist der Standort für eine solche Maßnahme als erschlossen zu betrachten.

Nach Rücksprache mit der Baubehörde des Landratsamtes sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt die Fläche als Sondergebiet Biogas fest. Die Anbauverbotszone von 20 Meter entlang der Staatsstraße sowie die Baumplantungen werden im BPlan analog zu den Darstellungen im FNP festgesetzt. Zusätzlich wird ein 5 Meter breiter Schutzstreifens entlang des Forstes festgesetzt. Der ausgewiesene Bauraum hält hierzu nochmals einen 10 Meter Abstand. In dieser Abstandszone können beispielsweise Verkehrsflächen angelegt werden. Die Größe des überbaubaren Bauraums beträgt 3.100 m². Die Fläche mit

der 10 Meter breiten Abstandszone beträgt gut 5.000 m². Im Beteiligungsverfahren sind diese Festsetzungen mit den Forstbehörden abzustimmen.

Einige Mitglieder des Technischen Ausschusses bemängelten die Anzahl der LKW Fahrten sowie fehlende Angaben über die Nutzungen des erzeugten Biogases. Bürgermeister Brilmayer lobte, dass im Wesentlichen keine landwirtschaftlichen Produkte vergärt werden, sondern Abfälle. Er schlug vor, bei der nächsten Behandlung im Technischen Ausschuss einen Mitarbeiter des Landratsamtes für weitere Fragen und Erläuterungen einzuladen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasst einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 "Biogasanlage an der Schafweide".

Der Technische Ausschuss billigt mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2013 (Billigungsbeschluss).

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

Hierauf wird noch in einer eigenen Bekanntmachung hingewiesen

TOP 15.

Bahnübergang - Oberndorf, Weidinger Straße;

Vorstellung der Planung zum Umbau und zur Einrichtung einer Technischen Sicherung

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Lemke von der Südost Bayern Bahn, der das Vorhaben vorstellte und erläuterte.

Die Zugverbindung zwischen Ebersberg und Wasserburg soll einen dichteren Takt bekommen und schneller befahren werden. Zu diesem Zweck ist in Steinhöring ein Ausweichgleis gebaut worden. Damit die Züge sich dort treffen können, müssen die Langsamfahrstellen auf der Gemarkung Ebersberg ertüchtigt bzw. umgebaut werden. Der derzeit unsicherste Bahnübergang befindet sich in Oberndorf nördlich des Huberwirthshauses. Hier ist geplant den Übergang auf 5,50 Meter und die südlich anschließende Straße nach Oberndorf auf 6,00 Meter zu verbreitern. Zu diesem Zweck ist eine Stützwand zu errichten.

Das Eisenbahnkreuzungsgesetz sieht in diesem Fall eine Plangenehmigung anstelle einer Planfeststellung vor. Die Kosten der Maßnahme werden gedrittelt auf Bund, Bahn sowie die Kommune auf deren Gemarkung die Maßnahme durchgeführt wird. Das Drittel der Stadt Ebersberg wird noch zur Hälfte durch FAG Mittel aufgefangen. Die entsprechenden Mittel sollen im Haushalt 2014 bereitgestellt werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

TOP 16.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

TOP 17.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Goldner fragte nach, welche Art von Werbeanlage beim nach Geschäftsordnung weitergegebenen Bauantrag am Gebäude Dr.-Wintrich-Str. 3 (VHS-Gebäude) beantragt wurde. Frau Fischer erläuterte, dass es sich um die Schriftzüge der Logos vom Da Capo-Tanzverein, sowie der VHS auf drei Fassadenseiten, SÜD-Ost- und Westansichten handelt. Diese bedurften der Genehmigung, da sie größer als lt. BayBO zulässig konzipiert wurden. Die Ausführung erfolgt, sobald es die Witterung erlaubt. Des Weiteren erkundigte er sich nach dem Stand des Konzessionsvertrages mit der EON und dessen Laufzeit. Bgm. Brilmayer sagte zu, dies zu klären; Die Laufzeit endet 2018.

StRin Platzer verwies auf die Tektur zum Seniorenzentrum – Verkleinerung der Tiefgarage und wollte geklärt wissen, ob dies den Wegfall von Stellplätzen, bzw. welche Veränderung dies bedeute.

Anmerkung der Verwaltung:

Durch die Verkleinerung fallen 6 unterirdische Stellplätze weg, der Stellplatzschlüssel ist aber dennoch übererfüllt.

StR Schuder schlug vor, im Sinne der Integration die Bewohner / Asylbewerber im ehemaligen Hausmeisterhaus an der Bgm.-Meier-Str. zu besuchen und deren Wohnumfeld zu besichtigen, um so Anteilnahme zu beweisen. Bgm. Brilmayer versprach diesbezüglich beim LRA vorzusprechen und evtl. einen Kontakt herzustellen. Er sieht es allerdings wie StRin Platzer skeptisch, da dies auch einen Eingriff in die Privatsphäre der Bewohner darstellen könne.

StR Zwingler fragte an, weshalb in der Wildermuthstraße derzeit nur noch einseitig geparkt werden darf. Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass dies in den Wintermonaten nötig sei um in diesem Bereich bei Bedarf das Schneeräumen zu ermöglichen. Des Weiteren regte StR Zwingler an, zu prüfen ob die Wildermuthstraße in die Anwohnerparkzone mit aufgenommen werden kann. Bürgermeister Brilmayer sagte hierzu eine Beratung im Stadtrat zu.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:41 Uhr

Stadt Ebersberg, den 17.12.2013

J. Riedl (TOP 01)

Bumann (TOP 6-15)

Brilmayer (TOP 02-17)
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1-5,16,17)

Schriftführer/in