

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 8. April 2014**

Sitzungsleiter: 2. Bürgermeister Ried  
 Schriftführer/in: Fischer

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 2. Bürgermeister Ried die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

**TOP 1.**

**Bauvoranfrage zur Bebauung der Grundstücke FINr. 1456/6 und 1456/34,  
 Gmkg. Ebersberg mit 6 Einfamilienhäusern, Anzinger Siedlung**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Prüfung der Bebaubarkeit

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 70 – Anzinger Siedlung. Die Grundstücke befinden sich im Besitz einer Erbengemeinschaft (Nord), sowie der Stadt Ebersberg (Süd).

Der Antragsteller beabsichtigt die Grundstücke zu erwerben und möchte anhand vorliegender Anfrage die Bebaubarkeit prüfen lassen.

Das Vorhaben umfasst den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses mit Nebengebäude und den Neubau von sechs Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen, erschlossen durch eine zentrale, verkehrsberuhigte Eigentümerstraße. Berücksichtigt sind Feuerwehrezufahrt, Rettungsweg und Müllabholung, sowie eine Wertstoffinsel. Die Architektur orientiert sich am Siedlungscharakter, Größe und bauliches Maß betreffend (2 VG) und soll auf die aktuellen Wohnbedürfnisse für familienfreundliches Wohnen zugeschnitten werden.

Der Bebauungsplan sieht Bauräume für drei Gebäude vor (6 WE), die geplanten Gebäude befinden sich allerdings z. T. außerhalb dieser, daher sind Befreiungen erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung vorstellbar, im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich, die Befreiungen könnten in Aussicht gestellt werden.

Für eine gesicherte Erschließung ist ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.

*Nach kurzer Diskussion und um sich vor Ort ein Bild der topografischen Situation zu machen beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Anfrage zurück zu stellen und mittels eines Ortstermins beim nächsten TA im Mai eine Entscheidung zu treffen.*

## TOP 2.

### **Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des Landgasthofes Kugleralm für Fremdenzimmer auf dem Grundstück FINr. 1658, Gmkg. Ebersberg in ABlkofen 4**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Landgasthofes. Um einer größeren Anzahl von Gästen für Veranstaltungen Platz bieten zu können, soll der bestehende Saal im Erdgeschoß vergrößert werden. Zudem sollen Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste geschaffen werden.

#### **Beurteilung:**

Das geplante Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich).

- Die private Straße könnte gem. Plan verlegt werden, Zwangspunkt der Durchfahrt wäre am nördlich Anschluss an das Bestandsgebäude.
- Der bestehende Saal im Erdgeschoß soll nach Westen hin vergrößert werden, um einer größeren Anzahl von Gästen für Veranstaltungen Platz bieten zu können. (Erhöhung der Anzahl der Sitzplätze von derzeit 87 auf 120-150). In der Vergangenheit mussten wiederholt Absagen erteilt werden (insbesondere für Hochzeiten), da nicht genügend Platzkapazität vorhanden ist.
- Zudem sollen für die Gäste Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden, die Fremdenzimmer sind im 1. OG und DG vorgesehen.

#### **Empfehlung:**

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben ist zulässig nach § 35 Abs. 2 BauGB.

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

## TOP 3.

### **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 597/59, Gmkg. Ebersberg Beim Doktorbankerl 20**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Bauvorhaben:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhaus mit Carport und Nebengebäuden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 185.

Beantragt ist eine Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes.

- Der Carport im nördlichen Bereich soll um 3,5 m nach Osten hin die Baugrenze überschreiten, zudem noch ein angrenzender Schuppen für Fahrräder mit einer Länge von 3,5 m angebaut werden.
- Im Vorgartenbereich soll ein Gartengeräteschuppen/Mülltonnenhaus gebaut werden.

**Beurteilung:**

Es wird empfohlen, die Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplan Nr. 185 im Bezug auf den geplanten Carport mit angrenzenden Schuppen für Fahrräder zu erteilen, da die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt und nachbarschaftliche Belange aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt werden. (mögl. Grenzbebauung durch Garagen und Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO von 9 m wird eingehalten)

Eine Befreiung für den Geräteschuppen im Vorgartenbereich ist nicht erforderlich, da im Bebauungsplan unter Festsetzung 9.4 die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich erlaubt wird. (Die Vorgartenzone kann bei Überschneidungen mit dem Bauraum oder den Garagen- und Nebenanlagenflächen bebaut werden.)

*Der Technische Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.*

**TOP 4.**

**\_\_\_\_\_;**  
**Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück, FINr. 1456/2, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 11 a**  
 öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Anbau eines Wintergartens an das bestehende EFH.  
 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 70.

**Beurteilung:**

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich und beantragt:

- Der Wintergarten überschreitet die Baugrenze in südl. Richtung mit einer Tiefe von 4 m und einer Länge von 5,08 m. Er tritt als ein dem Hauptgebäude städtebaulich untergeordneter Baukörper in Erscheinung. Die städtebauliche Zielsetzung der Baugrenze war die Schaffung einer Vorgartenzone, diese Planung wird jedoch nicht berührt.
- Durch den Anbau erhöht sich die festgesetzte GRZ von 0,25 auf 0,55, sowie die festgesetzte GFZ von 0,5 auf 0,82.
- Die Abstandsflächen können im östl. Bereich des Grundstückes nicht eingehalten werden. Es liegt jedoch eine Übernahmeerklärung der Abstandsflächen durch den Nachbarn vor.

(erforderl. 7,03 m/auf GrSt. 2,23 m/Nachbar 4,80 m)

**Empfehlung:**

Es wird empfohlen, den Befreiungen von den Festsetzungen des BPl. gem. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und nachbarschaftliche Interessen nicht beeinträchtigt sind (Nachbar übernimmt Abstandsfläche).

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

**TOP 5.****Bauantrag zum Neubau eines 2-Familienhauses in Holzständer-Bauweise mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 824/41, Gmkg. Ebersberg in der Schmedererstraße 3a**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Bau eines 2-Familienhauses mit Doppel-Carport.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 14.

**Beurteilung:**

Die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans liegt, richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich), sowie einer Nachverdichtungsstudie für dieses Gebiet.

Das Vorhaben erfordert eine Befreiung, da das Wohnhaus im östlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden soll und der Bebauungsplan an dieser Stelle keinen Bauraum vorsieht.

Das geplante 2-Familienhaus liegt mitten im Bereich der zu erhaltenden Grünfläche gem. Nachverdichtungsstudie, die allerdings keine Rechtskraft besitzt.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu begrüßen. Allerdings bestehen seitens der Verwaltung Bedenken aufgrund der großen Fläche an Bodenversiegelung, die sich aus den erforderlichen Zufahrtswegen und Carport-/Stellplatzflächen ergeben (4 StPl.).

Aus Sicht der Verwaltung wäre die Planung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen besser, jedoch nicht voll im Bereich der zu erhaltenden Grünfläche.

Bei einer Zustimmung ist mit Bezugsfällen in diesem Bereich zu rechnen. Zur Sicherung einer geregelten Nachverdichtung müsste die Stadt in die Bauleitplanung einsteigen.

**Hinweis:**

Der nordöstlich angrenzende Nachbar plant gegen das Vorhaben zu klagen, falls es zu einer Baugenehmigung kommt. Allerdings wurden bei ihm ebenfalls großzügige Befreiungen erteilt. (Baugrenzenüberschreitung mindestens 6,0 m)

*Der Technische Ausschuss lehnte das Bauvorhaben einstimmig mit 9 : 0 Stimmen ab, er empfahl dem Bauwerber das Vorhaben nochmals mit dem Bauamt der Stadt zu überarbeiten.*

**TOP 6.****2 Bauanträge zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften auf dem Grundstück FINr. 329/T. Gmkg. Ebersberg, Mühlweg 1**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau einer DHH mit Carport.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB (Innenbereich).

**Beurteilung/Empfehlung:**

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben zuzustimmen, da es sich nach § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (BPl. 181 Mühlweg, Gebäude werden in der gleichen Art gebaut) und die Erschließung gesichert ist.

*Einstimmig mit 9 : 0 erteilte der Technische Ausschuss für den Bau von beiden Doppelhaushälften sein Einverständnis.*

**TOP 7.****Bauantrag zum Anbau eines Stahlbalkones auf dem Grundstück  
FINr. 826/1, Gmkg. Ebersberg in der Schmedererstr. 6**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Bauvorhaben:

Beantragt ist der Anbau eines Stahlbalkons im OG.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 17.

Beurteilung:

- Mit dem Anbau des Balkons wird die südliche Baugrenze überschritten. Dies erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17. In der Vergangenheit wurden für Erweiterungen des Hauptgebäudes schon mehrere Befreiungen gewährt.
- Durch den Anbau des Balkons werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.
- Die Unterschrift der betroffenen Nachbarn fehlt.
- Das LRA wird um die gestalterische Prüfung gebeten (evtl. Durchführung einer erforderlichen Bauberatung).

*Mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss einstimmig sein Einvernehmen.*

**TOP 8.****Bauantrag zur Anbringung einer Außenwerbung, Werbepylon und Fahnenmasten auf dem Grundstück FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg in der Schwabenerstraße 27**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Anbringung von diversen Werbeanlagen am Hotelgebäude bzw. auf dem Hotelgelände.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 122.2.

Beurteilung/Empfehlung:

Die Werbeanlage im Eingangsbereich des Hotels, sowie die Fahnen an der Schwabener Straße sind aus Sicht der Verwaltung möglich.

Dem Standort des Werbepytons im südlichen Bereich der Hotelanlage kann ebenso zugestimmt werden.

Für den Werbepylon an der nördlichen Zufahrt wurde eine Befreiung von der Festsetzung 7.1 des Bebauungsplans Nr. 122.2 beantragt, nach der jede Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m innerhalb der Anfahrtszone der Sichtfelder unzulässig ist. Der Pylon befindet sich an der hinteren Grenze des Sichtfeldes der Schwabener Straße (also zum Hotel, nicht zur Straße), so ist die Einsicht für abbiegende Fahrzeuge nicht eingeschränkt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen zur Errichtung der Pylone und der Anbringung der Schriftzüge.*

*Der Errichtung der Fahnenmasten stimmte der Technische Ausschuss mit 6 : 3 Stimmen zu.*

## TOP 9.

### **Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 597/73, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 48**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist der Bau einer Doppelhaushälfte mit Carport.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 185.

Beantragt ist eine Befreiung von den Festsetzungen unter Nr. 4.3 (WH) des Bebauungsplans

#### **Beurteilung:**

Im Bebauungsplan ist für die Parzelle 17 eine max. WH von 572,6 m (ü. NN) zulässig. Es ist nun vorgesehen, diese festgesetzte WH um 0,30 m auf 572,9 m (ü. NN) zu überschreiten, um eine optimale Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Aus Sicht des Bauherrn ist nach der aktuellen zulässigen Wandhöhe und der geringen Dachneigung ein Ausbau des Dachgeschosses für den familiengerechten Bedarf nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Zustimmung mit Bezugsfällen zu rechnen ist (bzw. der Nachbar der Doppelhaushälfte ebenfalls eine Befreiung beantragen muss; ihm wird die Möglichkeit entzogen, im Freistellungsverfahren zu beantragen).

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 ab. Er empfiehlt den Antrag zurückzuziehen, zu überplanen und erneut bei der Stadt vorzulegen.*

## TOP 10.

### **Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück FINr. 597/74, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 50**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist der Bau einer Doppelhaushälfte mit Garage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 185.

Beantragt ist eine Befreiung von den Festsetzungen unter Nr. 4.3 (Wandhöhe) des Bauungsplan.

#### **Beurteilung:**

Im Bebauungsplan ist für die Parzelle 16 eine max. Wandhöhe von 572,0 m (ü. NN) zulässig. Es ist nun vorgesehen, diese festgesetzte Wandhöhe um 0,30 m auf 572,3 m (ü. NN) zu überschreiten, um eine optimale Nutzung des Dachgeschoss zu ermöglichen. Aus Sicht des Bauherrn ist nach der aktuellen zulässigen Wandhöhe und der geringen Dachneigung ein Ausbau des Dachgeschoss für den familiengerechten Bedarf nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Zustimmung mit Bezugsfällen zu rechnen ist (bzw. der Nachbar der DHH ebenfalls eine Befreiung beantragen muss).

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 ab. Er empfiehlt den Antrag zurückzuziehen, zu überplanen und erneut bei der Stadt vorzulegen.*

**TOP 11.****Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 597/75, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 52**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Bauvorhaben:

Beantragt ist der Bau einer Doppelhaushälfte mit Garage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 185.

Beantragt ist eine Befreiung von den Festsetzungen unter Nr. 4.3 (Wandhöhe) des Bebauungsplans.

Beurteilung:

Im Bebauungsplan ist für die Parzelle 15 eine max. Wandhöhe von 572,0 m (ü. NN) zulässig. Es ist nun vorgesehen, diese festgesetzte Wandhöhe um 0,30 m auf 572,3 m (ü. NN) zu überschreiten, um eine optimale Nutzung des Dachgeschoss zu ermöglichen. Aus Sicht des Bauherrn ist nach der aktuellen zulässigen Wandhöhe und der geringen Dachneigung ein Ausbau des Dachgeschosses für den familiengerechten Bedarf nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Zustimmung mit Bezugswällen zu rechnen ist (bzw. der Nachbar der Doppelhaushälfte ebenfalls eine Befreiung beantragen muss).

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 ab. Er empfiehlt den Antrag zurückzuziehen, zu überplanen und erneut bei der Stadt vorzulegen.*

**TOP 12.****Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes in 4 Wohneinheiten, FINr. 2367/1, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 5**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 148 „Vordereggburg“.

Es ist eine Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes in 4 Wohneinheiten beantragt.

Des Weiteren wird die Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 2 BayBO beantragt.

Beurteilung:

Gem. § 3 der Außenbereichssatzung Nr.148 ist die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden zulässig.

Das Gebäude überschreitet die in Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO geforderten Abstandsflächen, d.h. das Gebäude ragt mit seinen Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (bis zur Mitte wäre zulässig). Der gegenüberliegende Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Die bestehende Bebauung auf dem Nachbargrundstück ist im Abstand von 36 m des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung zu erteilen. Die erforderliche Abweichung zu den Abstandsflächen ist vom Landratsamt zu erteilen. Ebenso muss das Landratsamt die Zulässigkeit von 4 Wohneinheiten im Bereich einer Außenbereichslückenfüllungssatzung prüfen.

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

**TOP 13.****Beteiligungsobjekt Ebersberg GmbH & Co.KG;  
Tektur zur Errichtung eines Einkaufszentrums in Ebersberg -  
Nutzungsänderung Untergeschoss 2 und Anbau einer  
Überdachung der Aussentreppe**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Es wird beantragt:

1. Überdachung der bestehenden Außentreppe.
2. Nutzungsänderung im II. UG/Autoaufbereitungsbetrieb

Beurteilung/Empfehlung:

Zu 1.:

Für die geplante Überdachung ist aufgrund der Überschreitung der Baugrenzen im südlichen Bereich zur Bahnhofstraße eine Befreiung erforderlich. Diese kann gem. § 31 Abs. 2 erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die nachbarschaftlichen Interessen gewürdigt und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Zu 2.:

Im Bebauungsplan 88.3.1 gilt für diesen Bereich lediglich ein Verbot für Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Betrieb einer Autoaufbereitung wird im Bereich der TG wie geplant, von Seiten der Verwaltung als zulässig betrachtet. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

**TOP 14.****Bebauungsplan Benno-Scharl-Weg Nr. 190;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der  
öffentlichen Auslegung und den Trägern öffentlicher Belange****b) Satzungsbeschluss** **TA 12.11.13 TOP 7**

öffentlich

**Sachverhalt:**Keine Einwände wurden vorgebracht von:

- Landratsamt Ebersberg, baufachliche Sicht vom 12.02.2014
- Landratsamt Ebersberg, immissionsschutzfachliche Sicht vom 12.02.2014,
- Landratsamt Ebersberg, bodenschutzfachliche Sicht vom 12.02.2014
- Landratsamt Ebersberg, naturschutzfachliche Sicht vom 12.02.2014
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg – Forsten, 26.02.2014
- bayernwerk AG, 84539 Ampfing, 30.01.2014
- e.on/ Netz, Bamberg, 28.02.2014
- ESB Energie Südbayern GmbH, Traunreut; 18.03.2014
- Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, 21.02.2014

Keine Rückläufe wurden verzeichnet von:

- Landratsamt Ebersberg, Staatl. Aufsicht, öffentliche Sicherheit u. Ordnung
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Vermessungsamt Ebersberg
- bayerischer Bauernverband, München
- Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum, München
- Dt. Telekom AG
- Kabel Deutschland
- Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft,
- Stadt Ebersberg, Freiwillige Feuerwehr



- Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei
- Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte

### **Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

### **Einwendungen und Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.2 BauGB**

#### **Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 11.02.2014**

##### Sachverhaltsdarstellung:

Das Gesundheitsamt weist auf die entsprechenden Vorschriften und Verordnungen bei der Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen hin.

##### Abwägungsvorschlag:

Regenwassernutzungsanlagen gehören zur Hausinstallation und sind deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

##### Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

#### **Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 02.03.2014**

##### Sachverhaltsdarstellung – Flächen für die Feuerwehr:

Die öffentliche Verkehrsfläche mit einer vorgesehenen Fahrbahnbreite von 5 m und ohne ausgewiesene Stellplätze muss eine Tragfähigkeit für ein Gesamtgewicht über 16 t und 10 t Achslast aufweisen.

Da die Stickerschließung wesentlich länger als 50 m ist, ist am Ende eine Wendeanlage herzustellen. Es wird der Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug nach RAST 06 empfohlen, in Anlehnung an die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

##### Abwägungsvorschlag:

Die bestehende Stichstraße für den Bebauungsplan Benno-Scharl-Weg I weist eine Länge von 60 m auf. Über diese werden drei Bauparzellen erschlossen. Die Stichstraße wird nun um ca. 55 m verlängert um zwei weitere Bauparzellen zu erschließen. Durch die Lage der Ausgleichsfläche und durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan ist eine nochmalige, spätere Erweiterung nicht möglich. Ein Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug würde eine zusätzliche Fläche von ca. 360 m<sup>2</sup> versiegeln.

Zudem stehen zum Wenden die befestigten, privaten Fahrflächen zwischen den Garagen und dem Ende der Stichstraße zur Verfügung. Der neu zu erstellende Erschließungsstich wird ab dem Benno-Scharl-Weg auf die gesamte Länge in einer befahrbaren Breite von 5 m hergestellt.

Nach Rücksprache mit dem Verfasser der Stellungnahme, Kreisbrandmeister Herr Dipl. Ing. (FH), M. Eng. Thies Twietmeyer kann in diesem speziellen Einzelfall von einem Wendekreis abgesehen werden. Die Fahrzeuge des Löschzuges können ca. 50-60 m in die Stichstraße einfahren, von dort aus können die Mannschaften nach ca. 60 m die Gebäude fußläufig erreichen. Nach den Löscharbeiten ist es bei einer 5 m breiten Straße möglich rückwärts aus dem Stich auszufahren. Daher kann auf einen Wendekreis verzichtet werden.

##### Beschlussvorschlag:

Auf einen Wendekreis soll nach Rücksprache mit dem Kreisbrandmeister verzichtet werden. Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

##### Weitere Sachverhaltsdarstellung – Löschwasserbedarf und –entnahmestellen:

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist gemeindliche Pflichtaufgabe gemäß BayFwG Art. 1.

Es wird die Bereitstellung eines Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W405 von mindestens 800l/min über zwei Stunden empfohlen. Im Übrigen sind die normativen Verweise des DVGW Arbeitsblatt W405 Ziffer 2 zu beachten.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind in einem Abstand von nicht mehr als 150m Hydranten als Bestandteil der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorzusehen; unter Berücksichtigung sind erfolgreiche Löscharbeiten im Sinne BayBO Art. 12 möglich.

Im Bereich vorgenannter Wendeanlage ist ein Hydrant vorzusehen.

Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind erforderlichenfalls (zusätzliche) Unterflurhydranten nach EN 14339 und/oder Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Gemäß Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erkennbarkeit im Winter zu bevorzugen.

Abwägungsbeschluss:

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs sowie die Lage und Anzahl der Hydranten sind Bestandteile der im Städtebaulichen Vertrag geforderten Erschließungsplanung. Die Stellungnahme ist an den noch zu bestimmenden Erschließungsplaner weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Stellungnahme vom 28.01.2014**Sachverhaltsdarstellung:

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

Abwägungsvorschlag:

Am Ende des Eigentümerweges wird auf privatem Grund eine befestigte Fläche als Zufahrt zu den Garagen hergestellt. Auf dieser Fläche wird auch das Wenden von PKWs und Lieferwagen möglich sein. Da die Grundstücke nicht eingezäunt werden dürfen ist das Wenden auch jederzeit möglich. Die Mülltonnen werden von den Eigentümern bis zur Sammelstelle am Benno-Scharl-Weg gebracht, so dass der Eigentümerweg nicht von Müllfahrzeugen befahren wird. Ein Wendehammer würde zusätzliche Bodenfläche versiegeln, was an der sensiblen Ortsrandlage vermieden werden soll. Daher kann von einem öffentlichen Wendehammer abgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Ein öffentlich gewidmeter Wendehammer ist nicht erforderlich. Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Stellungnahme vom 10.02.2014**Sachverhaltsdarstellung - Kanalisation:

Nach zwischenzeitlich erfolgter Überprüfung des bestehenden Kanals ist es erforderlich, diesen zu erneuern. Gemäß Erschließungsvertrag vom 04.02.2014 ist eine entsprechende Planung durch ein Ingenieurbüro zu erstellen und mit der Stadt vorab abzustimmen. Die Auswahl des Ingenieurbüros hat im Einvernehmen mit der Stadt Ebersberg zu erfolgen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung - Wasserversorgung:

Die vorhandene Leitung zur Wasserversorgung entspricht nicht den Vorgaben hinsichtlich des Löschwasserbedarfs und muss somit durch eine neue, leistungsfähige Wasserleitung ersetzt werden.

Weitere Sachverhaltsdarstellung - Straßenbau:

Die Ausführung soll entsprechend dem Erschließungsvertrag erfolgen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung - Allgemein:

Die laut Erschließungsvertrag vereinbarte Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen ist schnellstmöglich bei der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.

Zusammenfassender Abwägungsvorschlag:

Zwischen der Stadt Ebersberg und dem Erschließungsträger Herr Peter Bodmeier wurde am 04.02.2014 ein Erschließungsvertrag geschlossen, der Art, Umfang und Ausführung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen regelt. Ferner werden Planung, Ausschreibung und Baudurchführung sowie die Kostenübernahme, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung festlegt. Die Ausführungsplanung soll gemäß Vertrag innerhalb von 3 Monaten nach Rechtswirksamkeit des Vertrages der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Erschließungsvertrag berücksichtigt und regelt alle oben genannten Sachverhalte.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**Satzungsbeschluss:**

*Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und stimmt den erläuterten Beschlussvorschlägen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu. Anschließend beschließen die Mitglieder des Technischen Ausschusses einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 08.04.2014 als Satzung.*

**TOP 15.**

**Bebauungsplan Nr. 181.1 - Am Mühlweg;**

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

**b) Satzungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

zu TOP 15 und 16

Aktenvermerk von Hr. Feirer-Kornprobst vom 08.04.2014

**Vorbemerkung:**

Am 28.01.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 181.1 „Mühlweg“ gefasst. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 durchgeführt.

Am 10.12.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 19.2 „Alpenstraße / Ringstraße“ gefasst. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.02.2014 bis 12.03.2014 durchgeführt.

Behandlung der Bebauungspläne im Technischen Ausschuss am 08.04.2014:

Beide Bebauungspläne sollten heute, am 08.04.2014, im Technischen Ausschuss behandelt werden und für beide Planungen der Satzungsbeschluss erfolgen.

Die wesentlichen Stellungnahmen (Planungsrecht, Immissionsschutz, Naturschutz), die für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind vom Landratsamt Ebersberg nicht fristgerecht vorgelegt worden.

Ich habe angeboten, kurzfristig, auch heute Nachmittag noch, die entsprechenden Beschlussvorlagen für beide Bebauungspläne zu erstellen, um eine Behandlung in der heutigen Sitzung sicherzustellen.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes sind zwar verspätet angekündigt worden, liegen aber bisher immer noch nicht vor.

Deshalb können m.E. die Bebauungspläne nicht behandelt und als Satzung beschlossen werden ohne die Rechtmäßigkeit der Planungen zu beeinträchtigen. Unter dem Aspekt einer rechtssicheren Planung ist es deshalb m.E. unerlässlich, beide Bebauungspläne von der Tagesordnung zu nehmen und in der nächstmöglichen Sitzung zu behandeln.

Der Technische Ausschuss kam dem Vorschlag des Planers, Hr. Feirer-Kornprobst nach und setzte diese beiden Bebauungspläne von der Tagesordnung ab, sie sollen in der nächsten Sitzung des TA am 13.05.14 behandelt werden.

**TOP 16.**

**Bebauungsplan Nr. 19.2 - Alpen- / Ringstraße;**

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

**b) Satzungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

zu TOP 15 und 16

Aktenvermerk von Hr. Feirer-Kornprobst vom 08.04.2014

**Vorbemerkung:**

Am 28.01.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 181.1 „Mühlweg“ gefasst. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 durchgeführt.

Am 10.12.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 19.2 „Alpenstraße / Ringstraße“ gefasst. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.02.2014 bis 12.03.2014 durchgeführt.

Behandlung der Bebauungspläne im Technischen Ausschuss am 08.04.2014:

Beide Bebauungspläne sollten heute, am 08.04.2014, im Technischen Ausschuss behandelt werden und für beide Planungen der Satzungsbeschluss erfolgen.

Die wesentlichen Stellungnahmen (Planungsrecht, Immissionsschutz, Naturschutz), die für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind vom Landratsamt Ebersberg nicht fristgerecht vorgelegt worden.

Ich habe angeboten, kurzfristig, auch heute Nachmittag noch, die entsprechenden Beschlussvorlagen für beide Bebauungspläne zu erstellen, um eine Behandlung in der heutigen Sitzung sicherzustellen.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes sind zwar verspätet angekündigt worden, liegen aber bisher immer noch nicht vor.

Deshalb können m.E. die Bebauungspläne nicht behandelt und als Satzung beschlossen werden ohne die Rechtmäßigkeit der Planungen zu beeinträchtigen. Unter dem Aspekt einer rechtssicheren Planung ist es deshalb m.E. unerlässlich, beide Bebauungspläne von der Tagesordnung zu nehmen und in der nächstmöglichen Sitzung zu behandeln.

Der Technische Ausschuss kam dem Vorschlag des Planers, Hr. Feirer nach und setzte diese beiden Bebauungspläne von der Tagesordnung ab, sie sollen in der nächsten Sitzung des TA am 13.05.14 behandelt werden.

#### **TOP 17.**

##### **Bebauungsplan Nr. 193 - Wasserburger Straße Ost;**

- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Dieser TOP wurde bereits in der Sitzung am 11.03.14 behandelt und versehentlich nochmals geladen.

#### **TOP 18.**

##### **Umbau Wertstoffsammelstellen Ebrach-Wetterstein- und Zugspitzstraße; Vorstellung der Varianten**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Frau Gehrer führte aus, dass es im Stadtgebiet Ebersberg derzeit 18 komplett bestückte Wertstoffinseln gibt. Davon sind vier noch eingehaust, wie es zu Beginn der Wertstoffsammlung Anfang der 90iger Jahre üblich war. Diese Einhausungen sind nun in die Jahre gekommen und werden morsch. Außerdem entsprechen sie nicht mehr den Anforderungen der heutigen Entsorgungssysteme für Wertstoffe. In den letzten Jahren wurden deshalb bereits die Umhausungen an den Containerplätzen in der Eichenallee, Ringstr./neben Kiga St. Benedikt und im Tal entfernt und die Wertstoffinseln ohne Umhausung neu gestaltet. Die bisherigen Erfahrungen sind sehr gut, die Sauberkeit hat sich sehr gebessert, illegale Ablagerungen kommen kaum noch vor und die Standplätze können viel flexibler, d.h. mit größeren Containern bestückt werden. Dadurch wird der Platz wesentlich besser ausgenutzt. Die Aufgaben der Umhausung, nämlich optische Einpassung in die Umgebung bzw. Sichtschutz, Lärmschutz, evtl. Schutz vor Geruchsbelästigung sowie Verhinderung von Folienflug müssen anderweitig gewährleistet werden. Für 2014 stehen mit den Wertstoffinseln Zugspitz-/Wettersteinstraße sowie Ebrachstraße zwei weitere Umbauten an.

Wie bekannt, brannte die Wertstoffinsel Zugspitzstr./Wettersteinstr. am Neujahrmorgen, vermutlich nach Brandstiftung, ab. Die Wertstoffinsel ist im Augenblick provisorisch mit Containern bestückt, was aber auf Dauer kein tragbarer Zustand ist.

Frau Gehrer stellte die drei möglichen Varianten für den Wiederaufbau vor. Sie wies auf den relativ geringen Abstand von sieben Metern zur nördlich gelegenen Bebauung hin. Die beiden Möglichkeiten eines Aufbaues, wie gehabt, sowie einer geringfügig vergrößerten Umhausung schließen sich als Varianten aufgrund des fehlenden Brandschutzes sowie des Platzmangels von vornherein aus. Zudem lassen diese Varianten keine Anpassung an sich ändernde Entsorgungssysteme zu.

Frau Gehrer schlug vor nach Norden und Westen eine etwa 2 m hohe Betonmauer als Brand- und Sichtschutz anzubringen. Nach Norden würde die Mauer in Absprache mit der Hauseigentümerin eingegrünt. Um größere Container aufzustellen und den Platzmangel zu entschärfen, müsste die Bodenplatte aus Beton nach Westen um etwa einen Meter, nach Süden bis zum Gehweg vergrößert werden.

Zur Wertstoffinsel Ebrachstraße führte Frau Gehrer aus, dass die 1992 erbaute Umhausung durch Spritzwasser von unten langsam wird und erneuert, bzw. entfernt werden muss. Diese Wertstoffinsel ist bereits maximal mit Containern ausgestattet, trotzdem ist die Kapazität immer noch zu gering. Deshalb sollte die Gelegenheit für eine Erweiterung genutzt werden. Zu beachten ist hier die exponierte Lage direkt am Spazierweg zum Egglburger See, der Brandschutz ist hier aufgrund des größeren Abstandes zu nachbarlichen Bebauung kein Problem. Auch hier schließt sich ein Wiederaufbau der Umhausung wie gehabt weitgehend aus, da man damit dem Problem der fehlenden Entsorgungskapazität nicht gerecht würde.

Frau Gehrer schlug vor, die Wertstoffinsel nach Osten und Süden offen zu lassen und die Nord- und Westseite mit einem Lärchenholzsichtschutz auszustatten. Zusätzlich könnte die vorhandene Bodenplatte nach Norden um etwa einen Meter und nach Osten um etwa 1,5 m vergrößert werden.

Es schloss sich eine intensive Diskussion unter den Ausschussmitgliedern an. Aus der Mitte des Ausschusses wurde der Wunsch geäußert, generell ein Konzept für die Umgestaltung der Wertstoffinseln aufzustellen. Frau Gehrer wies darauf hin, dass das Provisorium an der Wertstoffinsel Zugspitz-/Wettersteinstr. für die Anlieger derzeit recht unbefriedigend sei und eine schnelle Lösung gefunden werden sollte.

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen, dass die Wertstoffinsel Zugspitz-/Wettersteinstr. wie vorgeschlagen umgebaut werden soll.*

*Der Technische Ausschuss beschloss mit 9 : 0 Stimmen, dass die Umgestaltung der Wertstoffinsel Ebrachstraße zurückgestellt werden soll, bis ein Gesamtkonzept für die Gestaltung aller Wertstoffinseln vorliegt.*

## **TOP 19.**

### **Verschiedenes**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Flächennutzungsplan ab 08.04.14 rechtswirksam ist.

## **TOP 20.**

### **Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

StR Schedo monierte den seines Erachtens lauten Pflasterbelag in der Rosenheimer Straße im Abbiegebereich zum Doktorbankerl. Frau Mai entgegnete, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in der Regel nicht eingehalten wird und dies zur Lärmbelästigung entschieden bei-

trägt. Der Materialwechsel Asphalt / Pflaster sollte zur Geschwindigkeitsverringering beitragen. Es wurde zugesagt, der Angelegenheit nach zu gehen und gegebenenfalls eine „rechts vor links Regelung“ in Erwägung zu ziehen.

Ferner informierte er den Ausschuss über die erfolgte Reparatur des Kunstrasens. Laut Aussage der ausführenden Firma war die ursprüngliche Verlegung zum Teil mangelhaft. Frau Fischer konnte dies bestätigen, zumal das Bauamt die jüngst durchgeführte Mängelbeseitigung intensiv begleitete und verwies auf die heute statt gefundene Abnahme der Leistung in Anwesenheit aller relevanten Beteiligten.

StR Abinger merkte an, dass die Kinder des Waldkindergartens die Kunstrasenfläche als Spielfläche nutzen. StR Schedo erklärte, dass dies bereits mit der Kindergartenleitung abgeklärt ist und die Kinder den Rasen nicht mehr betreten werden.

StR Schuder berichtete, dass an der Südostseite des E-Einz noch restlicher Bauschutt liegt und dass der Platz der Ehrenamtlichen öfters vermüllt sei. Die Verwaltung sagte zu, dieser Sache nachzugehen und ggf. die Betreiber des E-Einz anzuschreiben.

StR Goldner bat um Überprüfung des Fußgängerleitsystems in der Dr.-Wintrich-Str., hier ist seines Erachtens das Hinweisschild zur Kreisklinik nicht richtig angebracht.

Ferner erkundigte er sich, nach dem Grund des Schließens des Hallenbads und welche Arbeiten durchgeführt werden. Frau Fischer erklärte, dass der Abbau der maroden Holzdecke für die großen Ferien zunächst geplant war. Es haben sich jedoch kurzzeitig freie Kapazitäten bei den ausführenden Firmen ergeben und so wurden die Arbeiten auf die Osterferien vorverlegt. Das Vorhaben wurde mit der Schulleitung und allen weiteren Betroffenen abgestimmt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:10 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.04.2014

Ried  
Sitzungsleiter

Fischer  
Schriftführer/in