

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 13. Mai 2014

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Will	Mitglied	X		für Gerd Otter
SR Otter	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Vorbescheid zur Erweiterung eines Wohngebäudes um eine Wohneinheit mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 2469/11, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg 11

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist die Erweiterung um eine Wohneinheit durch einen Anbau an das bestehende Gebäude.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 11.

Beurteilung:

Für das Vorhaben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplan Nr. 11 notwendig, da der Anbau im südlichen Bereich die Baugrenze im 3,36 m überschreitet. Die erforderlichen 2 Stellplätze für den Anbau werden durch eine Garage und einen Carport nachgewiesen, die sich ebenfalls im südlichen Bereich außerhalb des Bauraumes befinden.

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 1957 wurde 1995 eine Verdichtungsstudie erstellt, die mit TA-Beschluss vom 05.12.95 als Leitlinie für künftige Bauanträge zu verwenden ist.

Gem. dieser Studie ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes im südl. Bereich auf 2 Wohneinheiten möglich, neue Baukörper sollten max. 10 x 15 m groß sein.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um einen 8 x 11 m großen Anbau, der mit einem zweigeschossigen Wintergarten als Verbindungsglied an das bestehende Gebäude angefügt wird. Der Anbau schließt aus städtebaulicher Sicht die Lücke zwischen dem bestehenden Wohngebäude und dem *südlich* angrenzenden Feuerwehrhaus.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die erforderliche Befreiung zu erteilen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung und stimmt dem Bauvorhaben zu.

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 747/26, Gmkg. Ebersberg Alpenstraße 18

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einem Carport und Stellplatz. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 19/19.1.

Beurteilung:

Für das Vorhaben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplan 19/19.1 notwendig, da die Baugrenzen im westlichen Bereich um 1-2 Meter und im südlichen Bereich um 3-6 Meter überschritten werden.

Des Weiteren werden im östlichen Grundstücksbereich ein Carport und ein Stellplatz außerhalb des Bauraums errichtet.

Die erforderlichen 4 Stellplätze für das Doppelhaus werden durch 2 Carports und 2 Stellplätze nachgewiesen.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, der Befreiung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. (Beim westlichen Nachbargrundstück wurden ebenfalls Befreiungen bzgl. des Bauraums genehmigt).

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss zu den erforderlich Befreiungen sein Einvernehmen und stimmt dem Bauvorhaben zu.

TOP 3.

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 Doppelgarage und Carport.

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

Das Bauvorhaben wurde in der TA-Sitzung vom 08.04.2014 (Top 5) abgelehnt. Nach einer Bauberatung mit dem Bauamt, wurde der Antrag überarbeitet und neu eingereicht.

Beurteilung/Empfehlung:

Die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplan Nr. 14 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. Jedoch ist in diesem Bereich die Nachverdichtung zu begrüßen.

Das geplante 2-Familienhaus liegt zum Teil im Bereich der zu erhaltenden Grünfläche gem. Nachverdichtungsstudie, die allerdings keine Rechtskraft hat. Beim angrenzenden Nachbarn (FINr. 824/36) wurden großzügige Befreiungen erteilt (Überschreitung der Baugrenze um 6 m), im gleichen Rahmen würde die Verwaltung empfehlen, auch diesem Vorhaben die Befreiung erteilen.

Es liegt ein Schreiben des nordöstlich angrenzenden Nachbarn vor. Dies wird mit an das Landratsamt geleitet.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen zu den empfohlenen Befreiungen und stimmt dem Bauvorhaben zu.

TOP 4.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes FINr.1037, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben entspricht dem Vorbescheid vom Juni 2013.

Empfehlung der Verwaltung:

Dem Vorhaben kann das Einvernehmen mit Vorbehalt der gesicherten und hergestellten Erschließung erteilt werden.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben, vorbehaltlich der gesicherten und hergestellten Erschließung, sein Einvernehmen.

TOP 5.

Bauantrag zum Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINR. 165, Gmkg. Ebersberg, Baldestr. 10

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Abriss und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport. Für dieses Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan, das Bauvorhaben beurteilt sich somit nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beurteilung:

Das geplante EFH fügt sich gem. § 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 ein.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch eine Garage sowie einen Carport nachgewiesen.

Die Zufahrt erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt über die Baldestraße.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen stimmt der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben zu.

TOP 6.

Bebauungsplan Nr. 181.1 - Am Mühlweg;

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

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgeschichte:

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.

Hinweis:

Alle Stellungnahmen werden in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt werden, da die Beschlussvorschläge nicht oder nur redaktionell in die Planung eingreifen.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg
- 1.3 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.4 Deutsche Telekom AG, Landshut
- 1.5 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, München
- 1.6 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 12.03.2014
- 2.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 10.03.2014
- 2.3 Vermessungsamt Ebersberg, Schreiben vom 04.03.2014 (per E-Mail)
- 2.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 25.03.2014 (per E-Mail)
- 2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 24.03.2014
- 2.6 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 03.03.2014
- 2.7 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei, Schreiben vom 19.03.2014

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 26.03.2014, Posteingang 09.04.2014 (per E-Mail)

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 bestehen unter der Voraussetzung, dass der FNP im Wege der Berichtigung angepasst wird, keine Einwände.

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden nach einer ausführlichen Darstellung der Planung und des schalltechnischen Gutachtens folgende Anmerkungen vorgetragen:

Festsetzung A 11.7:

Der 2. Satz des Festsetzungsvorschlages des Gutachters sollte noch ergänzt werden.

Die Festsetzung sollte ab dem 3.Satz folgendermaßen geringfügig umformuliert werden:

Alternativ können die Räume auch mittels eines Vorbaus (verglaste Loggien, Wintergärten mit einer Mindestdiefe von 1m) geschützt werden

Anschließend wird auf die Äußerungen der UIB zur „Ursprungsbebauungsplan“ verwiesen. Zu den „Schiebeläden und dergleichen“ wird angemerkt, dass diese nicht die Funktion einer verglasten Loggia erfüllen und somit als Problemlösung ausscheiden.

Zu den „fensterunabhängigen Lüftungsanlagen“ wird angemerkt, dass durch diese Maßnahmen zwar ausreichend leise gewohnt und geschlafen werden kann, aber nicht die bauleitplanerisch relevanten Orientierungswerte eingehalten werden können. Deswegen scheidet die Problemlösung aus. Es wird darum gebeten, die beiden letzten Sätze der Festsetzung zu streichen.

Zum Kennzeichnungsumfang im Plan wird angemerkt, dass es auf der Gebäudewestseite ab dem 1.OG heißen muss. Es wird um entsprechende Ergänzung gebeten.

Zur Festsetzung A.11.6 wird angeregt, den Passus „mit einer ausreichenden Tiefe“ durch die genauere Vorgabe „mit einer Mindestdiefe von 1m“ zu ersetzen.

In der letzten Zeile ist der Begriff „Orientierungswert“ durch „Immissionsrichtwert“ zu ersetzen.

C.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht sind die Änderungsinhalte marginal, sodass weitere Anmerkungen entbehrlich sind.

Stellungnahme:

zu A:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu B:

Der 2. Satz des Festsetzungsvorschlags des Gutachtens in Festsetzung A 11.7 wird folgendermaßen ergänzt:

„... (verglaste Loggien, Wintergärten *mit ausreichender Tiefe*)...“

Die Formulierungen bezüglich der Schiebeläden und der fensterunabhängigen Lüftungsanlage in Festsetzung A 11.7 sowie der Ergänzung der Festsetzung A 11.6 bezüglich der Mindestdiefe von 1,0m werden nicht geändert, da nach den Aussagen des Gutachtens festzustellen ist, dass die immissionsschutzfachlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Die Kennzeichnung ab dem 1.OG ist insofern nicht erforderlich, da dies in der textlichen Festsetzung A 11.7 ausreichend deutlich ausgeführt ist.

In der letzten Zeile der Festsetzung A 11.6 wird der Begriff „Orientierungswert“ durch das Wort „Immissionsrichtwert“ ersetzt.

Zusätzliche Regelungen, Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

zu C:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird durch die vorgeschlagenen Regelungen und Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes redaktionell ergänzt.

3.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 25.03.2014

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

1. Flächen für die Feuerwehr

Es werde davon ausgegangen, dass das Grundstück mit der Flurnummer 328 (Mühlweg) öffentlich gewidmet sei, die Anforderungen an die Richtlinie für die Feuerwehr beachtet seien sowie im weiteren Verlauf des Mühlwegs eine Wendemöglichkeit im Sinne der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr möglich sei.

2. Löschwasserbedarf / Löschwasseranlage

Zur Wahrung des Grundschutzes sei der Löschwasserbedarf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mind. 48m³/h bereitzustellen. Für die weitere Planung seien die normativen Verweise des DVGW Arbeitsblatts W 405 Ziffer 2 zu beachten.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sollen die Abstände zwischen den Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung unter 150 m betragen. Mit Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeugs soll innerhalb einer Weglänge von nicht mehr als 75 m ein Hydrant erreicht werden können. Bei Bedarf seien zur Einhaltung der erforderlichen Abstände Unterflurhydranten vorzusehen. Das Verhältnis von Unter- und Überflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Feuerwehr seinen Überflurhydranten zu bevorzugen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von einem Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Des Weiteren wird festgestellt, dass der Mühlweg eine öffentliche Verkehrsfläche ist. Wendemöglichkeiten sind am Ende des Mühlwegs vorhanden.

Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D) 2, auf den Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde sowie die allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz, die nicht Inhalt der Regelungen des Bebauungsplans sind, hingewiesen. Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

Beschlussvorschlag:

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

3.3 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 26.02.2014

Kanalisation:

Es wird grundsätzlich angemerkt, dass die Erschließung aufgrund der vorhandenen Infrastruktur grundsätzlich möglich sei. Es wird darauf hingewiesen, dass der öffentliche Kanal im südöstlichen Bereich des überplanten Grundstücks innerhalb des Grundstücks verlaufe. Aufgrund der Dimension des Mischwasserhauptkanals rage dieser noch weitere 70 cm in das Grundstück hinein. Die im Bebauungsplan vorgesehene Garage im südöstlichen Bereich sei nicht möglich, da jegliche Bebauung über einem Kanal zu vermeiden sei. Hier sollte, wie bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan 181 vom 01.06.2011 beschrieben (siehe Anlage) ein Mindestabstand von 2-3m eingehalten werden.

In diesem Zusammenhang sei zu prüfen, ob für den auf dem privaten Grundstück verlaufenden Schmutzwasserkanal entsprechende Dienstbarkeiten für die Stadt eingetragen seien. Sollte dies nicht der Fall sein, sei dies unbedingt nachzuholen.

Eine Verlegung des Kanals in dieser Dimension sei in keinem Fall gerechtfertigt.

Der Hinweis auf die NWFreiV, TRENGW und die EWS sei richtig. Mit Vorlage des Bauantrags seien Entwässerungspläne entsprechend der städt. Satzung zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung sowie die Deckung des Löschwasserbedarfs seinen jederzeit möglich. Es seien gemäß der WAS entsprechende Bewässerungspläne zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Anbindung sei problemlos. Die geplanten Stellplätze und Garagen seinen Großzügig bemessen. Bei den geplanten öffentlichen und privaten Stellplätzen am Mühl-

weg sei zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Breite des Mühlwegs das Ausparken erschwert sei.

Stellungnahme:

Bezüglich des Garagenstandorts ist bereits zwischenzeitlich eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt erfolgt. Es ist vereinbart worden, dass die Garage nach Norden verschoben wird. Hinsichtlich der Senkrechtparker am Mühlweg ist festzustellen, dass die Anordnung der Stellplätze vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurde. Hier ist offensichtlich davon ausgegangen worden, dass die privaten Parkflächen des gegenüberliegenden Firmenparkplatzes beim Einparken als Rangierfläche mit verwendet werden, da ansonsten ein Einparken nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Stellplatztiefe so zu gestalten, dass bei einem 5m tiefen Stellplatz eine Rückstoßfläche von 6m verbleibt und keine privaten Flächen mehr in Anspruch genommen werden müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Änderungen bezüglich Garagenstandort und Anordnung der Stellplätze werden als redaktionelle Änderung in den Bebauungsplan übernommen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vorbemerkung zum Satzungsbeschluss:

Derzeit werden die endgültigen vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Ebersberg und dem Investor bezüglich der Herstellung der Stellplätze und dinglichen Sicherung zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Erstellung und des Unterhaltes der Grünfläche und der Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit vereinbart. Eine entsprechende Vorabstimmung ist bereits erfolgt. Insofern ist davon auszugehen, dass der Vertragsabschluss nur noch ein formaler Akt ist und sich keine Änderungen des Bebauungsplans oder eine erneute Abwägung ergeben.

Deshalb wird der Satzungsbeschluss unter Vorbehalt gefasst.

Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst nach Abschluss der vertraglichen Regelungen.

Satzungsbeschluss:

Mit 10 : 0 Stimmen werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 181.1 „Mühlweg“ in der Fassung vom 13.05.2014 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern.

Der geänderte Plan einschließlich Begründung in der Fassung vom 13.05.2014 wird vom Technischen Ausschuss, vorbehaltlich der vertraglichen Regelungen bezüglich der öffentlichen Stellplätze und der öffentlichen Grünfläche, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB einstimmig mit 10 : 0 Stimmen als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 19.2 - Alpen- / Ringstraße;

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

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgeschichte:

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.

Hinweis:

Alle Stellungnahmen werden in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt werden, da die Beschlussvorschläge nicht oder nur redaktionell in die Planung eingreifen.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, München
- 1.2 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 1.3 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.4 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.6 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei
- 1.7 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 20.02.2014

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.02.2014, Posteingang 11.04.2014 (per E-Mail)

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

A.

Aus **baufachlicher** Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Verweis unter C 7.2 auf die Stützwände redaktionell zu ändern sei. Da eine Ablehnung von überlangen Grenzgebäuden nicht möglich wäre, wird empfohlen, für die Festsetzung C 9.1 folgende Formulierung zu übernehmen:

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung von Art.6 Abs.5 Satz1 und 2 BayBO angeordnet.

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden keine Anregungen oder Einwände zur gegenwärtigen Planvorlage geäußert.

C.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird darum gebeten, entlang der Wendelstein- und Ringstraße noch zwei heimische Laubbäume als Straßenbegleitgrün festzusetzen.

Für die festgelegten Pflanzmaßnahmen unter Pkt . 13 der Festsetzungen im Bebauungsplan wird empfohlen, die Pflanzqualifikation und Auswahl der zu pflanzenden heimischen Gehölzen wie folgt festzusetzen:

Heimische, großkronige Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang 18/20cm, 3xv.m.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde

Heimische kleinkronige Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang 14/16cm, 3xv.m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Heimische Sträucher

Pflanzqualifikation: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 100-150cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
vinurnum opulus	gemeiner Schneeball

Stellungnahme:

zu A:

Der Verweis in Festsetzung C 7.2 auf die Stützwände wird korrigiert.

Die Formulierung in Festsetzung C 9.1 wird gemäß Vorschlag geändert:

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung von Art.6 Abs.5 Satz1 und 2 BayBO angeordnet.

zu B:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu C:

Bezüglich der Anregung, Bäume als Straßenbegleitgrün festzusetzen, ist festzustellen, dass eine Begrünung des Straßenraums im Zuge einer Gesamtumgestaltung der jeweiligen Straßen erfolgen sollte. Eine Umgestaltung in dem kleinen Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht sinnvoll. Zudem ist die Festsetzung von Laubbäumen auf den Grundstücken auch ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst. Die vorgeschlagenen Ergänzungen unter Hinweise Pkt. 13 werden übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird durch die vorgeschlagenen Regelungen und Hinweise nach Maßgabe der Stellungnahme redaktionell ergänzt.

3.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 25.03.2014

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

1. Flächen für die Feuerwehr

Es wird festgestellt, dass die Verkehrsflächen ausreichend breit seien, dass eine einsatztaktische Entnahme von Geräten aus den Feuerwehrfahrzeugen möglich sei.

Es werde davon ausgegangen, dass die Alpen-, Ring- und Wendelsteinstraße öffentlich gewidmet und ausreichend tragfähig seien. Aufenthaltsräume über 7m OK FFB seien nicht zulässig.

2. Löschwasserbedarf / Löschwasseranlage

Zur Wahrung des Grundschatzes sei der Löschwasserbedarf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mind. 48m³/h bereitzustellen. Für die weitere Planung seien die normativen Verweise des DVGW Arbeitsblatts W 405 Ziffer 2 zu beachten.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sollen die Abstände zwischen den Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung unter 150 m betragen. Mit Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeugs soll innerhalb einer Weglänge von nicht mehr als 75 m ein Hydrant erreicht werden können. (siehe Anlage). Bei Bedarf seien zur Einhaltung der erforderlichen Abstände Unterflurhydranten vorzusehen. Das Verhältnis von Unter- und Überflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Feuerwehr seien Überflurhydranten zu bevorzugen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von einem Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Des Weiteren wird festgestellt, dass die Alpen-, Ring- und Wendelsteinstraße öffentliche Verkehrsflächen sind und die Aufenthaltsräume nicht über 7m OK FFB liegen. Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D) 2, auf den Grundschatz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde sowie die allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz, die nicht Inhalt der Regelungen des Bebauungsplans sind, hingewiesen. Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen von Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und zu behandeln.

Beschlussvorschlag:

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

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 20.02.2014

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien und eine Kabelschacht der Telekom befänden. Es sei darauf zu achten, bei Planung und Bauausführung, diese Linien nicht zu verändern oder zu beschädigen.

Da die Hauszuführung auf Grundstück Fl.Nr. 747/18 voraussichtlich wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden müsse, werde um rechtzeitige Abstimmung (ca. 6 Monate vor Baubeginn) gebeten.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind bereits unter Hinweise D.11 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.

3.4 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 15.01.2014

Aus der Sicht des Tiefbauamtes spreche grundsätzlich nichts gegen die geplante Bebauung, da die notwendige Infrastruktur vorhanden sei.

Kanalisation:

Der vorhandene Schmutzwasserkanal sei ausreichend dimensioniert. Die Nutzung der bestehenden Kanalanschlüsse sei vorab zu prüfen. Aus Sicht des Tiefbauamtes sei es jedoch sinnvoller, die bestehenden Anschlüsse aufgrund ihres Alters stillzulegen und neue Anschlüsse zu verlegen.

Das Regenwasser aus befestigten Flächen sei gemäß der städt. Satzung möglichst komplett auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern dies nicht oder nur teilweise möglich sei, sei das anfallende Regenwasser in entsprechenden Rückhalteräumen zu speichern und gedrosselt der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Die zulässige Einleitungsmenge werde vom Tiefbauamt vorgegeben.

Die Entwässerungspläne seien entsprechend der städt. Satzung zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung und Genehmigung erhalte der Bauwerber ein Exemplar zurück.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgungseinrichtungen seien auch für die künftig geplanten Bauvorhaben ausreichend dimensioniert. Die bestehenden Hausanschlüsse seien stillzulegen, neue Wasserleitungsanschlüsse für jede Hauseinheit seien zu verlegen und sollten sich an den neuen Kanalanschlüssen orientieren.

Es seien gemäß der WAS entsprechende Bewässerungspläne zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung und Genehmigung erhalte der Bauwerber ein Exemplar zurück.

Der Löschwasserbedarf dürfte gedeckt sein.

Straßenbau:

Aufgrund der grenznahen Bauweise zur Ringstraße könnte die Sicht im Kreuzungsbereich eingeschränkt sein. Hier sollten die Sichtdreiecke überprüft werden. Der geplante Zufahrtbereich für das nordöstliche Grundstück münde direkt in den Kurvenbereich der Alpenstraße, was verkehrstechnisch nicht optimal sei.

Stellungnahme:

Die Planungen 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. Die Sicht in den Einmündungsbereichen ist ausreichend. Die Bedenken bezüglich der Zufahrtssituation des nordöstlichen Grundstücks werden nicht geteilt, da aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten die Situation sehr übersichtlich ist und es sich um Wohnstraßen mit Anliegerverkehr ohne übergeordnete Erschließungsfunktion handelt. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

1.

Mit 10 : 0 Stimmen werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen.

2.

Der Bebauungsplan Nr. 19.2 „Alpenstraße / Ringstraße“ in der Fassung vom 13.05.2014 einschließlich der Begründung ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ändern. Der geänderte Plan einschließlich Begründung in der Fassung vom 13.05.2014 wird vom Technischen Ausschuss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB einstimmig mit 10 : 0 Stimmen als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 8.

**Sanierung Hallenbad;
Information**

öffentlich

Sachverhalt:

Wie bereits im letzten TA mitgeteilt sind die Deckenpaneele und die Beleuchtung mittlerweile entfernt.

Bei der anschließenden statischen und bautechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Halterungen der Unterkonstruktion Decke (massive Holzbalken), befestigt an den Betonbindern (Halfenschienen) partiell größere Korrosionsschäden aufweisen (Chlorbelastung), die nicht ohne weiteres bedenkenlos so belassen werden konnten.

Ebenso waren die Betonbinder im Laufe der Jahre durch die Chlorbelastung in Mitleidenschaft gezogen. Die Holzteile sind mittlerweile entfernt, die Entrostung und Reparatur des Trapezbleches am Dach Innen ist erfolgt.

Von Hr. Prof. Weber wurde ein Betonsanierungskonzept erarbeitet, um weiteren Chloreintrag und die Schädigungen dadurch dauerhaft zu stoppen.

Die Kostenschätzung für die Maßnahme liegt bei ca. € 25.000,--

Derzeit werden von den Fachfirmen Angebote eingeholt, die durch Hr. Prof. Weber geprüft werden. Anschließend erfolgt sofort die Beauftragung und auch die Ausführung.

Im Zuge der Betonsanierung wird die Lüftung überholt und angepasst, so dass, wenn alles nach Plan läuft, das Bad im Juli wieder eröffnet werden kann.

Die Kosten werden durch die Haushaltsmittel „laufender Unterhalt“ gedeckt.

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

TOP 9.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Straßensanierung 2014

Auf Wunsch von StR Schechner soll hier im Protokoll vermerkt werden, welche Straßen saniert werden. Die Auftragsvergabe hierzu erfolgte unter TOP 11, im nichtöffentlichen Teil.

Außenbereich Straßensanierung:

- B 304 alt; Teilsanierungen von Oberndorf bis zur Bärmühle
- B 304 alt; Teilsanierungen beginnend vom westlichen Parkplatz bis zur Kreuzung Reitgesing
- GVS Oberndorf – Unterlaufing
- GVS Unterlaufing – Oberlaufing
- Gsprait

Außenbereich Bankettsanierung:

- Hauptsächlich im südlichen Bereich von Ebersberg

Innenbereich:

- Am Reither Berg
- Teilsanierungen im Tal
- Reitwiesstraße
- Teilsanierungen Ringstraße
- Karwendelstraße
- B 304 alt Münchener Straße; Alte Zufahrt zum Aldi
- Gehwege allgemein

**TOP 10.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gab es keine Meldungen

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:45 Uhr

Stadt Ebersberg, den 27.05.2014

Brilmayer
Sitzungsleiter

gez. Fischer (TOP 1-8 u.10)

Pfeifer (TOP 9)
Schriftführer/in