

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 14. Juli 2015

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Mai, Spindler, Stalla

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

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

Verspätete Ladung

Aufgrund von Serverproblemen gab es Probleme bei dem Versenden der Ladung an die Mitglieder des Technischen Ausschusses. Da die E-Mails verwaltungsintern versendet wurden und es zu keiner Fehlermeldung kam, ging die Stadtverwaltung davon aus, dass die E-Mails korrekt verschickt wurden. Erst nach den Anrufen einiger TA-Mitglieder wurde man auf den Fehler aufmerksam. Die Ladung wurde darauf hin am Donnerstag erneut versendet. Bürgermeister Brilmayer beruft sich auf § 24 (4) der Geschäftsordnung der Stadt Eberberg (GO).

Der Technische Ausschuss genehmigt mit 10 : 0 Stimmen die Verkürzung der Ladungsfrist.

TOP 1.

Kinderhaus am Volksfestplatz; Sachstandsbericht durch Hr. Schellmoser

öffentlich

Sachverhalt:

Die Werkgemeinschaft Rosenheim (Herr Schellmoser) wird zum geplanten Fertigstellungstermin Ende Juli 2015 zum Kinderhaus am Volksfestplatz unter anderen zu folgen Themen:

- Bauzustand
 - Terminliche Situation
 - Kostensituation
- Stellung nehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Kostensteigerung zur Kostenberechnung vom 17.09.2013 ca. 13%

Sachstandsbericht von Herrn Schellmoser:

Zu der Kostensituation verweist Herr Schellmoser auf die ursprünglich am 17.09.2013 geschätzten Gesamtkosten von 2.385.355.- € und im Oktober 2014 angemeldeten Mehrkosten von ca. 170.000.-€. Hinzu kommen nun konjunkturbedingt Mehrkosten, so dass der momentane Kostenanschlag bei ca. 2.705.000.- € liegt.

Als Vergleich der Kosten mit einem ähnlichen Projekt, 4 gruppiger Kinderhort in Kolbermoor nennt Herr Schellmoser eine Gesamtsumme von 3,09 Mio €.

Zur Terminalsituation führt Herr Schellmoser den zu Baubeginn gefundenen Militärschrott für eine Verzögerung von 4-6 Wochen an. Des Weiteren verweist er auf Schwierigkeiten bei der Angebotseinholung bei mehreren Gewerken wie Fassadenarbeiten, Schlosser- und Spenglerarbeiten. Hier musste mehrmals ausgeschrieben werden da die Angebote zu hoch waren, bzw. kein Angebot vorlag. Ein weiterer Punkt für die Verzögerung der Fertigstellung lag in der Abwicklung der Ausführung der Fassadenarbeiten.

Fertigstellung:

Als Fertigstellungstermin nennt Herr Schellmoser Ende Juli 2015.

TOP 2.

Voranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1741/2, Gmkg. Oberndorf, Englmeng

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Das geplante Einfamilienhaus ist mit seiner Firsthöhe von ca. 8,30 m und einer Traufhöhe von 6 m um ca. 30 cm höher als das Gebäude im nördlichen Bereich. Das östlich gelegene Gebäude hat jedoch eine Wandhöhe von 6,60 m und eine Traufhöhe von 9,70 m. Somit sieht die Verwaltung die Einfügungsgrundsätze erfüllt. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügen sich in die nähere Umgebung ein.

Für das Bauvorhaben werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvorfrage mit 10 : 0 Stimmen zu.

TOP 3.

Bauvoranfrage zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 845/10, Gmkg. Ebersberg, Wildermuthstraße 16

öffentlich

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 barrierefreien Wohneinheiten. Gefragt wird im Vorbescheid nach der Genehmigungsfähigkeit des neuen Firsts und der Traufen.

Nach Ansicht des Antragstellers fügt sich das Gebäude in seiner Kubatur und Erscheinung in die umgebende Bebauung ein. Die Stadtplanung ist ebenfalls der Ansicht, dass sich die First- und die Traufhöhen von Oberkante Straße in der Höhe einfügen. Lediglich beim „Bauvolumen“ fehlt es in der unmittelbaren Umgebung an Präzedenzfällen. Insgesamt wird die Gebäudegrundfläche fast verdoppelt.

Die zur Straßenseite gelegene Fassade mit den zwei Dachgauben fügt sich, nach Ansicht der Stadtverwaltung, gut in die nähere Umgebung ein. Die rückseitige Fassade wirkt aufgrund des mittleren Bauteils, welches wie eine Art Gaube ausformuliert ist, deutlich überproportioniert. Hier wäre eine Lösung entsprechend der Nordseite angebracht. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass aufgrund des geplanten Fahrstuhles und dessen Überfahrt diese Lösung gewählt wurde. Hier würde evtl. eine andere Lage die Situation deutlich verbessern.

Fazit:

Insgesamt erscheint das Gebäude aus Sicht der Stadtplanung, mit einer nahezu optischen Verdoppelung der bestehenden Kubatur, zu massiv, um sich nach § 34 BauGB in diesen Bereich einzufügen. Optisch wirkt das Gebäude von der Talseite, vor allem wegen des Mittelbaus, wie ein viergeschossiges Gebäude, auch wenn es sich nach BayBO beim Kellergeschoss und dem Teilausbau des Dachgeschosses um kein faktisches Vollgeschoss handeln mag.

Aus Sicht der Verwaltung fügen sich die Traufhöhen und die Firsthöhe des Hauptbaukörpers in der dargestellten Lage in die nähere Umgebung ein. Die südliche Traufe liegt, bezogen zum Geländeverlauf, zwar deutlich höher als die des Bestandsgebäudes (Bestand = 7,00m, Neu ca. 8,70m), dies ist aber dem stark abfallenden Gelände zuzuschreiben. Lediglich die First- und Traufhöhe des Mittelbaus auf der Südseite liegen deutlich zu hoch.

Diskussion:

StRin Will ist für eine Nachverdichtung in der Innenstadt. Sie ist gegen die Änderung des Antrages, wenn dadurch eine Wohnung entfallen würde.

StRin Platzer spricht sich gegen das Vorhaben aus. Es fügt sich ihrer Ansicht nach nicht in die umgebende Bebauung ein.

StR Ried sieht die Gefahr eine Präzedenzfallwirkung für den Straßenzug und spricht sich aufgrund der Größe gegen das Vorhaben aus.

StR Lachner ist der Meinung, dass man den Antrag nur komplett ablehnen sollte. Eine, wie von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen „Teilgenehmigung“ lehnt er ab.

StR Otter schlägt vor, vom Bauwerber ein Modell des Vorhabens (Maßstab 1:200) mit angrenzender Bebauung zu verlangen, um es besser einschätzen zu können. Er wünscht sich eine „lokal orientierte“ Ausformulierung des Baukörpers.

Bgm. Brilmayer hat kein Problem mit der Höhe des geplanten Gebäudes und könnte sich dafür aussprechen.

StR Schechner hat ebenfalls kein Problem mit den Höhen, wünscht sich aber einen klar erkennbaren Dachfirst, an den nicht unmittelbar Dachaufbauten anschließen.

Beschluss:

Mit 8 : 2 beurteilt der Technische Ausschuss die im Bauvorbescheid gestellten Fragen nach Einfügen der Firsthöhe und Traufhöhe negativ. Das Vorhaben wird abgelehnt.

TOP 5.

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 813, Gmkg. Ebersberg in der Gärtnereistraße 2a

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Das mit 11 Wohneinheiten geplante Mehrfamilienhaus orientiert sich in der äußerlichen Gestaltung an dem bereits bestehenden Seniorenwohnheim. Allerdings ist das Mehrfamilienhaus nur mit drei Vollgeschossen geplant, das Seniorenwohnheim wurde mit vier Vollgeschossen errichtet. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Für das Bauvorhaben wären gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg 17 Stellplätze erforderlich. Der Bauherr errichtet auf dem eigenen Grundstück 12 Stellplätze und hat auf dem Nachbargrundstück FINr. 813/3, Gmkg. Ebersberg bereits 6 Stellplätze in der Tiefgarage erworben. Somit kann er 18 Stellplätze nachweisen.

Diskussion:

StR Will fragt nach, ob die bestehenden Baumgruppen auf dem Grundstück bestehen bleiben. Dies wird von der Verwaltung bejaht.

Beschluss:

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss die Zustimmung zum Bauvorhaben.

TOP 6.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 824/66, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str.

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 14 – westl. Ulrichstraße (1950) und beurteilt sich zudem nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Das geplante Einfamilienhaus fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Spielfläche festgesetzt, hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Eine neue Spielfläche wird gerade auf dem Kurt-Rohde-Platz erstellt.

Die erforderliche Abstandsfläche von 6,15 m überschreitet die südl. Grundstücksgrenze um 0,41m. (Auf dem Grundstück können nur 5,74 m nachgewiesen werden.) Es liegt dafür aber eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn vor.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Diskussion:

Stadtrat Otter wünscht sich in Bezug auf das geplante Satteldach eine mittige Anordnung des Firstes.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt mit 10 : 0 Stimmen den Befreiungen, Abweichungen und dem Bauvorhaben zu.

TOP 7.

Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr.597/60, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 22

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 185 – Doktorbankerl.

Die geplante Doppelhaushälfte hält die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein, die erforderlichen 2 Stellplätze werden im Carport nachgewiesen.

Aufgrund der Bebauung im südl. Bereich, sollen die beiden Hauptgebäude auf den Grundstücken FINr. 597/60 und 597/61, Gmkg. Ebersberg um einen Meter nach Norden hin zur öffentlichen Straße verschoben werden, um den Grünflächencharakter im Innenbereich gem. Planung zu wahren. Dazu ist eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie beantragt. Der Straßencharakter bleibt in seinen Grundzügen bestehen, da durch die leicht verzogene Straße der Versatz optisch kaum wahrnehmbar ist.

Durch diese Verschiebung der Baukörper liegt die Abstandsfläche der Doppelhaushälfte ca. 0,5 m über der Straßenmitte. Hierfür wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Die Abstandsfläche konkurriert nicht mit der des Gebäudes im gegenüberliegenden Grundstück im Norden (FINr. 597/44).

Beschluss:

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss der Befreiung und dem Bauvorhaben seine Zustimmung.

TOP 8.

Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück 597/61, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 24

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 185 – Doktorbankerl.

Die geplante Doppelhaushälfte hält die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein, die erforderlichen 2 Stellplätze werden im Carport nachgewiesen.

Aufgrund der Bebauung im südlichen Bereich, sollen die beiden Hauptgebäude auf den Grundstücken FINr. 597/60 und 597/61, Gmkg. Ebersberg um einen Meter nach Norden hin zur öffentlichen Straße verschoben werden, um den Grünflächencharakter im Innenbereich gem. Planung zu wahren. Dazu ist eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie beantragt. Der Straßencharakter bleibt in seinen Grundzügen bestehen, da durch die leicht verzogene Straße der Versatz optisch kaum wahrnehmbar ist.

Durch diese Verschiebung der Baukörper liegt die Abstandsfläche der Doppelhaushälfte ca. 0,5 m über der Straßenmitte. Hierfür wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Die Abstandsfläche konkurriert nicht mit der des Gebäudes im gegenüberliegenden Grundstück im Norden (FINr. 597/44).

Beschluss:

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss der Befreiung, der Abweichung und dem Bauvorhaben seine Zustimmung.

TOP 9.

Antrag auf Genehmigung von 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 563/21 und 562/31 Gmkg. Ebersberg, Wasserburger Straße 12

öffentlich

Sachverhalt:

Nach Prüfung des Bauantrages durch die Verwaltung wurde festgestellt, dass 4 Stellplätze bereits genehmigt sind und somit nur noch zwei Stellplätze geprüft werden müssen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 193 – Wasserburger Straße Ost.

Der neue Eigentümer des Anwesens Wasserburger Str. 12 möchte das Gebäude sanieren. Für die neue Nutzung mit 5 Wohneinheiten werden 8 Stellplätze erforderlich. Derzeit können auf den Grundstücken, die dem Anwesen zugehörig sind, nur vier Stellplätze nachgewiesen werden.

Die fehlenden zwei Stellplätze sollen nun auf dem Grundstücken FINr. 562/21 und 562/31, Gmkg. Ebersberg erstellt werden. Da diese Flächen im Bebauungsplan als Zufahrt zum Hinterliegergrundstück festgesetzt wurden, ist hier eine Befreiung erforderlich.

Die neue Zufahrt und die Lage der Stellplätze wurden mit der Stadtverwaltung und dem Tiefbauamt abgestimmt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt der Befreiung und dem Bauvorhaben mit 10 : 0 seine Zustimmung.

TOP 10.**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 - Kapellenweg**

a) Vorstellung der Erschließung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 520/2, Gmkg. Ebersberg, Haselbacher Weg

b) Einleitungsbeschluss 6. FNP-Änderung

c) Einleitungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 199- westlich Haselbacher Weg

öffentlich

Sachverhalt:**a) Erschließungsplanung hier Straßenbau:**

Bei einem weiteren Termin am 18.06.15 mit Herrn Hindelang und dem planenden Ingenieurbüro Gruber – Buchecker, wurden die weiteren Planungsschritte besprochen. Als Grundlage dienten die bereits vorliegenden Straßenplanungen für den Haselbacher Weg, von der Abt.-Häfele-Str. bis zum Abzweig Kapellenweg. Hier wurden bereits die maximalen Ausbaubreiten in den vorhandenen Grundstücksgrenzen angesetzt.

Der weitere Verlauf des Haselbacher Weges in Richtung Norden sowie die Erschließungsstichstraße für die drei Grundstücke entspricht der Forderung der Stadt. Hier wird ein ca. 4,00 m breites Asphaltband angelegt, was im gesamten Verlauf durch einen ca. 1,00 m breiten, mit Schotterrasen ausgebauten Bereich, ergänzt wird.

Die Straßenentwässerung wird wo möglich über angrenzende Grundstücke erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, werden entsprechende Entwässerungseinrichtungen hergestellt und das anfallende Wasser im Straßenkörper versickert.

Die Straßenbeleuchtung wird ortsüblich und nach den Vorgaben der Stadt erstellt, falls die neue Stichstraße in den Unterhalt der Stadt übergehen sollte.

Hierzu besteht noch Klärungsbedarf mit Herrn Hindelang, wie die neue Straße künftige gewidmet sein wird.

Erschließungsplanung hier Kanal- und Wasserleitung:

Für die Kanalisierung ist geplant, den Schmutzwasserkanal vom Kapellenweg in Richtung Nord-Ost, bis kurz nach der Grenze des östlich gelegenen Grundstückes, zu verlegen.

An diesen neuen Schmutzwasserkanal DN 200 STZ, werden die drei Grundstücke, mit je einem eigenen Kanalhausanschluss angeschlossen.

Die Wasserversorgung für das geplante Vorhaben wird über den Haselbacher Weg von der bereits bestehenden Wasserleitung (WL) HDPE 110 im Haselbacher Weg in Richtung Norden und anschließend weiter in die Stichstraße verlegt.

An diese Wasserleitung werden die einzelnen Grundstücke mit einem jeweils eigenen Hausanschlussschieber und einer im Schutzrohr verlegten Hausanschlusswasserleitung angeschlossen.

Um einen künftigen Ringschluss der neuen Wasserleitung in der Stichstraße mit der bestehenden Wasserleitung im Eggerfeld zu ermöglichen, wird der am Ende der neuen Wasserleitung gelegene Oberflurhydrant (OH), auf das städtische Grundstück des Kindergartens verlegt. Um hier einer Verkeimung der neuen Wasserleitung vorzubeugen, wird das westlich gelegene Grundstück, über den am Endpunkt geplanten OH angeschlossen und versorgt.

Weitere Spartenträger:

Nach Zustimmung des Technischen Ausschusses zur vorliegenden Planung wird das Ingenieurbüro die weiteren Spartenträger über die Planung informieren und deren künftige Lage mit den Spartenträgern abstimmen.

Weiteres Vorgehen:

Die vorliegende Erschließungsplanung kann somit, nach Zustimmung des Technischen Ausschusses, als Grundlage für den Einleitungsbeschluss, für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den noch aufzustellenden Bebauungsplan dienen.

b) Einleitungsbeschluss 6. FNP-Änderung

Um eine Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 520/2, Gmkg. Ebersberg zu ermöglichen, muss die Darstellung im Flächennutzungsplan zu WA „Allgemeines Wohngebiet“ angepasst werden. Zudem wird vorgeschlagen, den südlichen Teil des Grundstückes als Grünfläche zu belassen, um so den Übergang entlang des bestehenden Weges in das LSG Weiherkette von Westen nach Osten zu betonen und eine spätere Versiegelung auszuschließen.

Des Weiteren wird in diesem Verfahren auch die Fläche des nördlich gelegenen Bolzplatzes mit einbezogen, um auch diesen für die Zukunft bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu sichern. Um mögliche zukünftige Konflikte (z.B. Lärm) zwischen Wohnbebauung und Bolzplatz zu vermeiden, ist dieser Schritt aus Sicht der Stadtplanung erforderlich. Der Umgriff liegt der Beschlussvorlage anbei.

c) Einleitungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 199 „Westlich Haselbacher Weg“

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes muss auch ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, um die gewünschte Bebauung umsetzen zu können. Auch hier empfiehlt die Stadtplanung, den Bereich des Bolzplatzes mit in das Verfahren aufzunehmen. Der Umgriff liegt der Beschlussvorlage anbei.

Diskussion

StR Ried fragt nach, ob die bestehende Baumreihe im Norden des Grundstückes bestehen bleibt. Er sieht sie als wichtige Ortsrandbegrenzung.

StR Otter fordert die Erstellung eines Baumkatasters für das Grundstück und fordert ebenfalls den Erhalt der Bäume.

StR Schechner schließt sich der Meinung der Vorredner an und verweist auf die Notwendigkeit der Baumreihe als Abgrenzung zu Kindergarten und Bolzplatz.

Die Stadtverwaltung erläutert, dass die genauere Planung der Lage der Straße und der Gebäude noch im Bauleitplanverfahren geklärt werden könnte. Durch den Einleitungsbeschluss werden noch keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

Vor Eintritt in das Auslegungsverfahren wird dem Bauwerber empfohlen, die Straßenplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss stimmt mit 10 : 0 gegen die geplante Erschließung als Grundlage für die weitere Planung. Der Bauwerber soll die vorhandenen Bäume in der Planung berücksichtigen und dem TA erneut das Ergebnis vorstellen.

2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 9 : 1 Stimmen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Der Technische Ausschuss fasst mit 9 : 1 Stimmen den Einleitungsbeschluss für die Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 81.2 „Kapellenweg II“.

TOP 11.

Bebauungsplan Grundstück Hörmannsdorf; Einleitungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 200 - Hörmannsdorf Nord

öffentlich

Sachverhalt:

Die Stadt plant, auf einer Teilfläche (ca. 0,4 ha) ihres Grundstückes mit der Flur-Nummer. 1950/1 und 1881, einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle „Dorfgebiet“ und im Randbereich „Grünfläche“ dar. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll eine ortsverträgliche Bebauung mit Einzelhäusern und evtl. Doppelhaushälften in großzügig geschnittenen Grundstücken entstehen. Eine Planung liegt derzeit noch nicht vor.

Das Grundstück befindet sich und liegt westlich der Gemeindeverbindungsstraße Hörmannsdorf, nördlich des Ortskernes. Zur Realisierung der genannten Bebauung ist es notwendig, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Aus stadtplanerischer Sicht wird eine Weiterentwicklung von Hörmannsdorf im Sinne einer Arrondierung des nördlichen Ortsrandes positiv beurteilt. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Diskussion

StR Schechner spricht den Umgriff des Bebauungsplanes an. Dieser sollte noch weiter nach Süden bis zur Grundstücksgrenze gehen. Die Stadtverwaltung wird den Umgriff entsprechend anpassen.

StR Münch erkundigt sich, ob mit der Maßnahme jetzt schon begonnen werden muss.

Bgm. Brilmayer erklärt, dass die Stadt sich für zukünftige Haushaltsberatungen die Option einer Veräußerung gerne sichern möchte.

StRin Platzer plädiert für kleinere Grundstücke, die sich auch Familien leisten können. Der dörfliche Charakter soll bestehen bleiben.

StRin Will schließt sich der Meinung von StRin Platzer an und fordert, den Flächenverbrauch durch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu reduzieren.

Beschluss:

Mit 10 : 0 stimmt der Technische Ausschuss dafür, den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Hörmannsdorf Nord“ zu fassen.

TOP 12.

5. FNP-Änderung - SO Schwabener Straße;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 BauGB

b) Empfehlung an den Stadtrat

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 16.12.2014 wurde der Einleitungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 16.12.2014 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.05.2015 bis 29.06.2015 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.2 Deutsche Telekom AG, München
- 1.3 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.4 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.5 Stadtgärtnerei Ebersberg
- 1.6 MVV, München
- 1.7 Stadt Grafing
- 1.8 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.9 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.10 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, München
- 1.11 Landesbund für Vogelschutz, Zorneding
- 1.12 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.13 E.ON Netz GmbH, Bamberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.06.2015 (per E-Mail)
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten und Bodenschutz, Schreiben vom 02.06.2015
- 2.3 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 11.06.2015
- 2.4 Kreisheimatpfleger, Herr Krammer, Schreiben vom 02.06.2015
- 2.5 IHK, München, Schreiben vom 18.06.2015
- 2.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 19.06.2015
- 2.7 Kabel Deutschland, Schreiben vom 17.06.2015 (per E-Mail)
- 2.8 Bayernwerk AG, München, Schreiben von 02.06.2015
- 2.9 Stadt Ebersberg, Abfall, Ausgleichsflächen und Altlasten, Schreiben vom 23.06.2015
- 2.10 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 01.06.2015
- 2.11 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 05.06.2015

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.06.2015
- 3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 13.03.2015
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Landkreis (Wirtschaftsförderung, Kreisstraßenverwaltung, Abfallwirtschaft)
- 3.3 Staatliches Bauamt, Rosenheim, Schreiben vom Schreiben vom 02.06.2015
- 3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 15.06.2015
- 3.5 Bund Naturschutz, Ebersberg, Schreiben vom 01.07.2015 (per E-Mail)
- 3.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 17.06.2015

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 09.06.2015

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie des Planungsstandes der Flächennutzungsplanung wird vorgetragen, dass der Standort in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht komme, liege. Damit entspreche das Vorhaben grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Vorsorglich werde noch darauf hingewiesen, dass ein Handel von Autoteilen und Zubehör ggf. landesplanerisch geprüft werden müsse.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der landesplanerischen Prüfung ist festzustellen, dass hier lediglich eine Verlagerung des bestehenden Mercedes-Benz-Geschäftsbetriebs (Auto Grill GmbH & Co.KG) erfolgt. Nach den Herstellerrichtlinien

ist eine Umorganisation sowie ein Neubau erforderlich, um den Betrieb weiterführen zu können und somit auch die Arbeitsplätze sichern zu können. Eine landesplanerische Prüfung ist insofern nicht erforderlich, da kein neuer Handelsbetrieb angesiedelt wird. Zur Klärung werden in Kapitel 4.1 der Begründung entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Behandlungsvorschlag:

In der Begründung, Kapitel 4.1, werden Ergänzungen eingefügt, dass keine landesplanerische Überprüfung erforderlich ist, da nur eine Verlagerung des bestehenden Betriebs erfolgt. Eine Änderung der Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

**3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg,
Schreiben vom 17.06.2015**

Es wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Flächennutzungsplan 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 hinsichtlich der Lärmimmissionen angemerkt, dass eine erhebliche Vorbelastung der betroffenen Nachbarschaft durch die bestehenden Gewerbegebiete und das bestehende Sondergebiet vorliege, die im Rahmen des Bebauungsplans in den immissionsschutzfachlichen Untersuchungen zu berücksichtigen seien.

Bezüglich der Lichtimmissionen wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit von der bereits bestehenden Sondergebietsfläche zur KFZ-Ausstellung im Norden Beschwerden über Lichtimmissionen im Wohngebiet der Anzinger Siedlung vorgetragen worden seien. Da die jetzige Ausstellungsfläche näher an die Wohngebiete im Westen und Südwesten heranrücke, sollte dieser Belang zusätzlich mit überprüft werden.

Unter den genannten Voraussetzungen bestünden aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Darstellung als Sondergebiet im Anschluss an die bereits mit Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbepark Ost“ festgesetzte Sondergebietsfläche keine Bedenken.

C.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass der überwiegende Teil der Fläche derzeit ackerbaulich genutzt werde und nur eine geringe Reliefstruktur aufweise. Im östlichen Grundstücksbereich befinde sich jedoch noch ein ca. 10 m breiter Waldsaum aus großkronigen Laubbäumen (Wildkirsche, Buche, Hainbuche, Eiche, etc.). Der Waldsaum sei landschaftsbildprägend und habe aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe ökologische Bedeutung. Im Sinne der gesetzlichen Eingriffsminimierung wird deshalb um die uneingeschränkte Erhaltung des Waldrandes und die Darstellung des Waldstreifens im Flächennutzungsplan gebeten.

Die gesetzliche Eingriffsregelung sei im Umweltbericht in den wesentlichen Inhalten dargestellt. Die genaue Abarbeitung erfolge im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. In diesem Zusammenhang wird um Prüfung gebeten, ob der vorhandene Eingrünungsstreifen am derzeitigen Ortsrand zur Gliederung der beabsichtigten, sehr flächenintensiven Nutzung erhalten werden könne.

D.

Aus Sicht des **Landkreises** bzw. der Wirtschaftsförderung, der Kreisstraßenverwaltung bzw. der Abfallwirtschaft werden keine Einwendungen oder Bedenken geäußert.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen aus baufachlicher, immissionsschutzfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht sowie aus Sicht des Landkreises werden zur Kenntnis genommen.

Zu den immissionsschutzfachlichen Anregungen ist anzumerken, dass die gegebenen Hinweise bezüglich Lärm- und Lichtimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Beachtung finden werden. Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den dargelegten Sachverhalten kein Änderungsbedarf.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Stellungnahme ist festzustellen, dass die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der tatsächlichen Nutzung entspricht. Der Waldsaum befindet sich östlich der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1048/1. Nach Aussagen des Eigentümers wird die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1048/1 bis an die Grundstücksgrenze bewirtschaftet. Waldbestand befindet sich nicht auf der Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1048/1. Dies wird auch durch die Aussage des Vermessers (Erstellung Geländeaufmaß Grundstück Fl.Nr. 1048/1) sowie durch die Angaben des AELF (Überprüfung per GPS) bestätigt.

Insofern ist festzustellen, dass die Hinweise bezüglich des Waldsaumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1048/1 nicht verifiziert werden können. Somit sind die Empfehlungen bezüglich der Darstellung des Waldsaumes als gegenstandslos zu werten.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans bezüglich der Waldflächen gilt unverändert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.3 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 02.06.2015

Das neue Gewerbebetriebsgelände auf der Fl. Nr. 1048/1 soll durch eine Privatstraße gegenüber der Forstinninger Straße an die St 2080 mit einer Linkabbiegespur angeschlossen werden. Die technische Ausgestaltung sei im Wesentlichen bereits einvernehmlich abgeprochen. Über die Durchführung sei eine rechtlich abhängige Vereinbarung im Sinne des BayStrWG Art. 32 (1) abzuschließen.

Der Flächennutzungsplan sehe eine Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m vor.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auch die Fl. Nr. 1048/2 grundsätzlich ausgewiesen sei, seien Möglichkeiten einer späteren Erweiterung einzuplanen. Ein zweiter Anschluss werde für die spätere Zeit ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der Erschließung der südlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche finden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung. Insofern sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 15.06.2015

Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren, konkreten Planung der Bebauung auf einen ausreichenden Abstand zum östlich angrenzenden Wald zu achten sei. Ziel sei es,

mögliche Gefahren, die einerseits von der Bebauung auf den Wald und andererseits vom Wald auf die Bebauung ausgingen, zu minimieren.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Hinweise geprüft und finden in der Planfolge Berücksichtigung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.5 Bund Naturschutz, Ebersberg, vom 01.07.2015

Der 5. Änderung des Flächennutzungsplans könne nicht zugestimmt werden. Es gehe bei der Nutzung des ca. 0,68 ha großen Grundstücks weniger um eine kleinflächige Siedlungsentwicklung als um die Erweiterung des Autohauses plus Auto-Abstellfläche. Die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans lässt befürchten, dass sich dieser Flächenbedarf in den nächsten Jahren zunehmend in Richtung Ebersberg fortsetzen wird. Schon heute sei die nördliche Einfahrt Richtung Ebersberg hauptsächlich von Gewerbe und dementsprechender Flächenversiegelung geprägt. Der BN Sorge sich in diesem speziellen Fall aber auch um die ständig zunehmende Flächenversiegelung.

Aus diesem Grund sei der BN Initiator eines neu entstandenen, breiten Bündnisses, um die lebendige Vielfalt der bayerischen Landschaft und damit auch die des Landkreises zu erhalten.

Stellungnahme:

Vorab ist festzustellen, dass die Stellungnahme nicht fristgerecht eingegangen ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit sowie zur Vermeidung von Abwägungsfehlern wird die Stellungnahme dennoch behandelt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich bei der 5. Änderung des FNP nicht um eine Erweiterung von Siedlungsflächen handelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Dies ist auch in Kapitel 4.2 der Begründung erläutert. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die ausschließlich beabsichtigte Nutzung „Autohaus“ in einem Gewerbegebiet nicht zulassungsfähig ist. Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplans nicht über den räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans hinausgreift und den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wird der Anregung nicht gefolgt.

Behandlungsvorschlag:

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

3.6 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 24.02.2015

Kanalisation

Es wird festgestellt, dass die kanaltechnische Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 1048/1 grundsätzlich gesichert sei. Für das Grundstück Fl. Nr. 1048/2, das im FNP als GE-Gebiet ausgewiesen sei, müsse der Kanal bis an dessen Grenze geführt werden. Falls die Erschließung nicht mit einem Freispiegelkanal zu gewährleisten sei, müsse das Grundstück mit einer Druckentwässerung versehen werden.

Das anfallende Regenwasser sei nach der EWS der Stadt Ebersberg auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Um die Versickerung sicher gewährleisten zu können, sei es sinnvoll, im Vorfeld entsprechende Bodenaufschlüsse durchführen zu lassen.

Die notwendige Entwässerungsplanung für das künftige Bauvorhaben sei vor Einreichung eines Bauantrags mit der Tiefbauabteilung abzustimmen. Der Entwässerungsplan sei in dreifacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung einzureichen.

Wasserversorgung

Die Versorgung der Grundstücke sei durch das öffentliche Wasserleitungsnetz jederzeit gewährleistet. Auch hier sei die bestehende Wasserleitung nach Süden zu verlängern. Über die zu den Grundstücken führende Wasserleitung und deren Dimension werde das Tiefbauamt je nach Bedarf entscheiden. Am Ende der neuen Wasserleitung müsse ein Unterflurhydrant gesetzt werden, um zum einen den Brandschutz und zum anderen den einwandfreien Betrieb gewährleisten zu können.

Der Bewässerungsplan sei ebenfalls in dreifacher Ausfertigung, wenn möglich vor Einreichung des Bauantrags, im Stadtbauamt vorzulegen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks Fl. Nr. 1048/1 solle über die Schwabener Straße erfolgen. Hier seien folgende Punkte zu beachten:

- die vorhandene Linksabbiegespur zur Forstinninger Straße
- der bestehende Gehweg von der Forstinninger Straße in Richtung Gewerbepark
- die Verkehrsinsel für den Fußgängerüberweg auf der Staatsstraße 2080
- die vorhandene Markierung auf der Staatsstraße 2080
- der Baum im Grundstück Fl. Nr. 1430/7, im Bereich des bestehenden Gehweges

Diese Punkte seien bei der Planung über die Zufahrt des Grundstücks Fl. Nr. 1048/1 zu beachten. Die Anschlussmöglichkeit für das südlich gelegene Grundstück Fl. Nr. 1048/2 sei ebenfalls einzuplanen.

Der Stellplatznachweis sei entsprechend der städtischen Satzung zu ermitteln und den Bauantragsunterlagen beizulegen.

Stellungnahme:

Die Planungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Hinweise bezüglich der Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 1048/1 und 1048/2 zu berücksichtigen. Bezüglich der erforderlichen Umplanung der Schwabener Straße ist anzumerken, dass hier bereits eine mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim weitestgehend abgestimmte Planfassung vorliegt, die im Rahmen des Bebauungsplans Berücksichtigung findet. Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Planung sind nicht veranlasst.

Diskussion

Der Planer, Herr Feirer-Kornprobst, erörtert die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

1. Die Mitglieder des Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB und empfehlen dem Stadtrat, mit 10 : 0 Stimmen, den erläuterten Behandlungsvorschlägen zuzustimmen.

2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, mit 10 : 0 Stimmen, die 5. Flächenutzungsplanänderung für den Bereich „Schwabener Straße“ mit Begründung und Umwelt-

bericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 28.07.2015 zu billigen.

3. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat, mit 10 : 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

TOP 13.

3. FNP-Änderung - Westlich zur Gass;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Empfehlung an den Stadtrat

öffentlich

Sachverhalt:

3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Westlich zur Gass“

in der Fassung vom 04.11.2014

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

Vorgeschichte:

Am 04.11.2014 wurde der Einleitungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurf i.d.F.v. 04.11.2014 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.02.2015 bis 20.03.2015 durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im TA am 14.04.2015 und im Stadtrat am 21.04.2015.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.05.2015 bis 22.06.2015 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regierung von Oberbayern
- 1.2 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.4 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.5 Deutsche Telekom AG, München
- 1.6 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.7 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.8 Landesbund für Vogelschutz
- 1.9 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.10 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.11 Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen
- 1.12 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.13 Stadtgärtnerei Ebersberg
- 1.14 Kämmerei Stadt Ebersberg
- 1.15 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.16 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.17 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg
- 1.18 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.19 Energie Südbayern, Traunreut
- 1.20 Stadt Grafing
- 1.21 Abfall, Ausgleichsflächen und Altlasten, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 22.05.2015 (per E-Mail)
- 2.2 IHK München und Oberbayern, Schreiben vom 15.05.2015
- 2.3 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 22.05.2015
- 2.4 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 20.05.2015
- 2.5 Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 01.06.2015
- 2.6 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Schreiben vom 19.05.2015
- 2.7 Kabel Deutschland, Schreiben vom 17.06.2015 (per E-Mail)

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.05.2015
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 22.05.2015

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.05.2015

A.

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

B.

Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht wird angemerkt, dass die Planfassung vom 04.11.2014 unverändert vorliege. In der Begründung sei enthalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden könnten. Dies sei allerdings an immissionsschutzfachliche Voraussetzungen gebunden. Deshalb werde empfohlen, folgende Planungsgrundsätze in die Begründung aufzunehmen:

- Lärmrelevante Anlagenteile (wie z.B. Parkplätze) sind möglichst immissionsortfern im Grundstück anzuordnen, dies gilt insbesondere für Stellflächen mit Nachtan- und abfahrten.
- Zur Einhaltung des Spitzenkegelkriteriums in der Nachtzeit ist ein Mindestabstand von 28 m (gilt für PKW) zwischen Stellplatzrand und nächstgelegenen Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet erforderlich.

C.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** sind keine weitergehenden Anmerkungen zur Stellungnahme vom 16.03.2015 geboten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen aus baufachlicher, immissionsschutzfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Zu den immissionsschutzfachlichen Anregungen ist anzumerken, dass die gegebenen Hinweise in der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits erstellt worden ist, berücksichtigt sind. Insofern sind Ergänzungen der Begründung nicht erforderlich.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den dargelegten Sachverhalten kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.2 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 22.05.2015

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus Sicht der Tiefbauabteilung bezüglich Erschließung nichts geändert habe. Das Verkehrsgutachten liege noch nicht vor. Auf die Stellungnahme vom 24.02.2015 werde verwiesen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 24.02.2015, in der Hinweise zu den vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen vorgetragen worden sind, ist in bereits im Rahmen der Abwägung vom 14.04.2015 (TA) bzw. 21.04.2015 (SR) umfassend abgehandelt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insofern nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Diskussion

Der Planer, Herr Feirer-Kornprobst, erörtert die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung.

Beschluss:

1. *Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und empfehlen dem Stadtrat, mit 10 : 0 Stimmen, den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.*
2. *Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, mit 10 : 0 Stimmen, die 3. Flächennutzungsplanänderung „Westlich zur Gass“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 04.11.2014 festzustellen. (Feststellungsbeschluss).*
3. *Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat, mit 10 : 0 Stimmen, die Verwaltung zu beauftragen, die Genehmigung für den Flächennutzungsplan einzuholen und nach erfolgter Genehmigung öffentlich zu machen.*

TOP 14.**Neubau Turnhalle Floßmannstr.****Stellungnahme der Fraktionen**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt 14 ist nach Zustimmung durch den Technischen Ausschuss als Tagesordnungspunkt 2 behandelt worden.

In den vorhergehenden TA-Sitzungen wurden bereits folgende Beschlüsse gefasst:

- Ausschluss Hallenlösung mit einer Spielfläche von 20 x 40m
- Ausschluss folgender Dachformen: Scheddach, Pultdach, Steildach analog Bestand

- Ausschluss Spielflächengröße 9 x 17,5 (analog Bestand)

Weiterhin wurden in der TA-Sitzung vom 15.03.2015 den Fraktionen folgende Arbeitsaufträge erteilt:

- Diskussion der Dachformen
- Diskussion der Größe des Mehrzweckraumes
- Zukünftige Nutzung des Lehrerwohnhaus

In dieser TA- Sitzung sollen die Ergebnisse aus den Diskussionen in den Fraktionen bekannt und erläutert werden. Für Rückfragen und weiteren Erläuterungen wird Herr Löweneck oder sein Partner Herr Schöfer anwesend sein.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Ergebnisse aus den Fraktionen:

StRin Platzer teilt das Ergebnis aus der internen Diskussion mit, verweist auf eine kontroverse Diskussion der Dachformen, favorisiert jedoch die Variante mit Flachdach. Eine Anbindung an das Lehrerwohnhaus wird von Seiten der SPD-Fraktion nicht gewünscht. Die Überbauung der Sporthalle sollte zurückgesetzt werden, jedoch eine komplette Überbauung wäre nicht ausgeschlossen. Zur Nutzung der Aufstockung wurden keine Angaben gemacht.

StR Riedl als Vertreter der CSU teilt als Ergebnis der fraktionsübergreifenden (Freie Wähler) Auseinandersetzung mit, dass ein flach geneigtes Walmdach mit Ziegeldeckung oder Blechdeckung gewünscht wäre, der Baukörper der Überbauung im Süden zurückgesetzt sein sollte und die Verglasung der Überbauung nicht großflächig sein solle. Bei einer großflächigen Verglasung weist er auf die Problematik der Überhitzung hin.

StR Ried weist erneut auf die Situation hin, dass hier ein Bereich mit besonderer Eigenart vorliegt, der kein Flachdach verträgt. Die Ergebnisse der Diskussion der Freien Wähler ergeben ein ziegelgedecktes Walmdach, die Überbauung im Süden zurückgesetzt.

StRin Will von der Grünen Fraktion erläutert das Ergebnis der gemeinsamen Diskussion und verweist auf das Ergebnis der SPD-Fraktion. Als Dachform wird ein Flachdach gewünscht um die vorhandene Struktur deutlicher hervorzuheben, Der Überbau sollte zurückgesetzt sein, und ein Anbau an das Lehrerwohnhaus vermieden werden.

Bgm. Bilmayer fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Anbau zum Lehrerwohnhaus nicht gewünscht

Walmdach mit Blechdeckung mit 7-10°

Walmdach mit Ziegeldeckung mit 17-20°

Flachdach begründet mit folgenden positiven Eigenschaften:

Regenrückhalt, dadurch Rigolengröße im Pausenhof geringer,

Möglichkeit der Anbringung einer Fotovoltaik auf der Dachfläche

Beschlüsse:

1. Nutzung Überbau zu Schulzwecken:

Einstimmig mit 10 : 0 beschließt der Technische Ausschuss die Nutzung der Überbauung der Turnhalle für schulische Zwecke.

2. Größe Überbauung Turnhalle:

Mit 7 : 3 Stimmen beschließt der Technische Ausschuss die Zurücksetzung der Überbauung im Süden

3. Dachform:

Mit 4 : 6 Stimmen beschließt der Technische Ausschuss kein Flachdach zu erstellen.

Mit 6 : 4 Stimmen beschließt der Technische Ausschuss die Ausführung der Dachfläche als Walmdach. Festlegung der Dachdeckung erfolgte noch nicht.

Zu der Größe der Überbauung und der Art der Dachfläche weist Herr Löweneck noch darauf hin, dass sich durch rechtliche und technische Begebenheiten Änderungen ergeben können, die separat zu behandeln sind.

TOP 15.

Gehweg Langwied / Oberndorf;

Bericht

öffentlich

Sachverhalt:

Aufgrund eines Antrages in der Bürgerversammlung und als Ergebnis der Behandlung im Technischen Ausschuss am 15.02.2015, bezüglich eines Gehweges von Langwied nach Oberndorf, hat sich die Stadtverwaltung an die betroffenen Grundstückseigentümer gewandt.

Hierzu wurde am 26.05.15 ein Vororttermin mit einem Teil der Grundbesitzer durchgeführt und am 07.07.15 mit weiteren, betroffenen Eigentümern ein Termin im Sitzungssaal des Rathauses abgehalten. Bei beiden Terminen sollten zum einen verschiedene Trassen besichtigt und besprochen werden und zum anderen die grundsätzliche Haltung bzw. Bereitschaft der Grundeigentümer gegenüber dem Vorhaben ausgelotet werden.

1. Begehung am 26.05.15:

Zusammenfassend kann berichtet werden, dass vonseiten der Teilnehmer grundsätzlich Zustimmung zu dem Bau eines Gehweges bestand. Jedoch nur unter der Voraussetzung, dass alle Grundstückseigentümer, von denen die Stadt Grund in Anspruch nehmen müsste, dazu auch bereit sind. Und zum Zweiten, wenn sie nicht an den Entstehungskosten beteiligt werden.

Zum Thema Ausbaubeiträge, im Zusammenhang mit dem Bau des Gehweges, wurde Herr Dr. Döring zurate gezogen. Eine abschließende Information liegt noch nicht vor, da der Verlauf des Gehweges noch nicht feststeht. In der Ersteinschätzung kommt Dr. Döring zu dem Ergebnis, dass im Bereich Oberndorf sehr wahrscheinlich Beiträge erhoben werden müssten.

Die Begehung sowie die Rückfragen bei der Süd-Ostbayernbahn, deren Grundstücke ebenfalls, je nach Variante, in Anspruch genommen werden könnten, haben ergeben, dass der Bau des Gehweges vermutlich in drei Abschnitte aufgeteilt werden müsste. Siehe dazu auch die Planskizze.

- Abschnitt I: Von der Ausfahrt Hagebaumarkt bis 25 m vor den Bahnübergang (BÜ)
- Abschnitt II: Der Bahnübergang und jeweils 25 m westlich und östlich davon (Brücke über Ebrach).
- Abschnitt III: Vom Bahnübergang entlang der GVS oder entlang der Gleisanlage bis nach Oberndorf zum Dorfplatz.

Der erste Abschnitt könnte größtenteils auf öffentlichem Grund erstellt werden. Nur in Teilbereichen wären Flächen von Herrn Messerer notwendig. Im Bereich der Ebrach müsste eine Brücke gebaut werden.

Der Bau des Gehweges im Bereich des Abschnittes II müsste durch den Einbau von zusätzlichen Schranken gesichert werden.

Dieser Umbau des BÜ bedarf eines Planfeststellungsverfahrens und der ausschließlichen Kostentragung durch die Stadt. Ob hier mit einer Bezuschussung (GVFG – Mittel) gerechnet werden kann, wurde bei den zuständigen Stellen noch nicht abgefragt.

Zum Abschnitt II ist zu ergänzen, dass die Forderung der DB den Gehwegbau 25 m vor dem Gleiskörper zu beenden darin liegt, dass der Abschnitt I, somit der nördliche Gehweg, auf den derzeit nicht beschränkten BÜ treffen würde.

Die Forderung der DB lautet daher, den Fußgänger 25 m vor dem BÜ auf die andere Straßenseite zu führen, sodass dieser auf den beschränkten Bereich zugeht.

Je nach Ausführungsvariante nach dem BÜ müsste der Fußgänger anschließend die Straße ein zweites Mal queren, was aus Sicht der Stadtverwaltung ein erhöhtes Gefahrenpotenzial darstellt.

Der dritte Abschnitt könnte dann entlang der Gleisanlage geführt werden. Hier gibt es die Zusage der DB, dass das notwendige Grundstück gekauft werden könnte, jedoch zugleich die Auflage, zum Gleisbereich einen Zaun zu erstellen, um das Betreten zu vermeiden.

Die andere Variante ist, den Gehweg entlang der Gemeindeverbindungsstraße anzulegen. Hier müsste der Gehweg aufgrund der Platzverhältnisse mit einem Hochbord ausgestattet werden. Sinnvoll wäre hier der Verlauf des Weges auf der nördlichen Straßenseite bei gleichbleibender Straßenbreite.

2. Rathaustermin am 07.07.15:

Eingangs begrüßte Herr Bürgermeister Brilmayer die anwesenden Grundstückseigentümer und deren Vertreter und stellte die bis dato erlangten Kenntnisse anhand einer Planskizze vor. Die Antragstellerin aus der Bürgerversammlung hatte sich entschuldigt.

Im Anschluss an die Vorstellung stellte Herr Bürgermeister Brilmayer den Anwesenden jeweils einzeln die Frage, ob Sie sich eine Grundabtretung vorstellen können, um den Gehweg realisieren zu können.

Herr [REDACTED], auch als Vertreter für Frau [REDACTED]

- Stellen keinen Grund zur Verfügung

Herr [REDACTED], auch als Vertreter von Frau [REDACTED]

- Stellen keinen Grund zur Verfügung

Frau [REDACTED] auch als Vertreter für [REDACTED] und [REDACTED] sowie Herr [REDACTED]

- Stellen keinen Grund zur Verfügung
- Frau [REDACTED] machte noch einen Vorschlag, den Gehweg entlang der Ebrach zu führen. Hier sprechen viele Punkte dagegen wie z. B. Hochwasserbereich, Sicherung des privaten Bahnüberganges (Fam. [REDACTED] keine öffentlichen Grundstücke verfügbar, keine Beleuchtung usw. Die Idee wurde daher sogleich wieder verworfen.

Herr [REDACTED], auch als Vertreter von Frau [REDACTED]

- Stellen keinen Grund zur Verfügung

Herr [REDACTED] auch als Vertreter von Frau [REDACTED]

- Stellen keinen Grund zur Verfügung
- Die vorhandene Straßenbreite in der Ortsdurchfahrt müsse erhalten bleiben.
- Herr [REDACTED] wies noch einmal auf die aus seiner Sicht gefährliche Situation für den Fußgänger in Oberndorf hin. Herr [REDACTED] sieht keinen Sinn darin, für den Abschnitt I ein Grundstück abzutreten, wenn innerorts nicht auch ein Ausbau stattfindet. Außerdem macht aus seiner Sicht ein Teilstück bis zum BÜ keinen Sinn. Er bittet die Stadtverwaltung zu prüfen, ob eine Ausweitung der 30 – Zone im Ort denkbar wäre, um die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.

Alle Anwesenden sind im Abschlussgespräch der Überzeugung, dass insgesamt kein Bedarf für einen Fuß- oder Radweg besteht. Sollten sie zu einer anderen Meinung kommen, so rühren sie sich wieder.

Diskussion:

Bgm Brilmayer erläutert dem Ausschuss den oben erläuterten Sachverhalt. Er schlägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vor, die Tempo 30 Zone im Kurvenbereich von Oberndorf auszuweiten und die Beleuchtung der Straße zu verbessern.

Aus der Mitte des Ausschusses besteht Einverständnis mit den vorgeschlagenen Maßnahmen.

TOP 16. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt: Kreisklinik

Bgm. Brillmayer erklärt, dass Herr Huber (Kreisklinik) aktuell zugesichert hat, die Baustraße vor der Baumaßnahme der Interimslösung fertigzustellen, um die Verkehrsbelastung der Anwohner auf ein Minimum zu reduzieren.

*Anm. der Stadtverwaltung zur geplanten Maßnahme:
Für die Umsetzung des Interimsbaues an der Kreisklinik Ebersberg, hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 15.04.15 beschlossen, unter Voraussetzung der Errichtung einer Baustraße dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

Der nun vorliegende Ausführungsplan für die Baustraße, wurde vom Tiefbauamt, entsprechend Vorgaben aus den vorausgegangenen Gesprächen, geprüft.

Prüfung im Detail:

Nachdem der südliche Teil der neu angelegten Baustraße (Asphalt), eine Breite von ca. 4,00 m und der Bankettbereich, jeweils mit ca. 1,00 m (Grobschotter) aufweisen, ist diese für den geplanten Einbahnverkehr, ausreichend bemessen.

Was den Aufbau der Tragschichten angeht, ist im Ausführungsplan nichts beschrieben. Für den Aufbau der Tragschichten, ist daher die zutreffende Bauklasse für den Straßenkörper zu wählen.

Die Entwässerung der Baustraßen, wird über Stahlquerrinnen ausgeführt, die auf einen bestehenden und einen neu zu bauenden Sickerschacht, zugeführt werden. Dies soll verhindern, dass von der Baustraße kein Oberflächenwasser, über den Gehweg, auf die Münchener Straße läuft (Glatteisbildung im Winter).

An der Münchener Straße wird der bestehende Gehweg, auf einer Länge von ca. 30,00 m und zur Münchener Straße hin, auf 3 cm abgesenkt und neu asphaltiert.

Im nördlichen Bereich der Baustraße, wird der östliche Kurvenbereich, entsprechend der Anforderungen an den Baustellenverkehr ausgebaut. Die zusätzliche Fläche wird ebenfalls asphaltiert.

Im übrigen Bereich des bestehenden Parkplatzes, soll der vorhandene Pflaster Belag erhalten bleiben. Dieser muss voraussichtlich von Zeit zu Zeit nachgebessert werden, da dieser vermutlich nicht für die anstehenden Belastungen ausgelegt sein wird.

Abschließend ist noch anzumerken, dass die Baustraße nach Inbetriebnahme, regelmäßig gereinigt und in den Wintermonaten ein entsprechender Winterdienst durchgeführt wird. Weiterhin ist aus Sicht des Tiefbauamtes zu prüfen, ob für den Zufahrtbereich der Baustraße in die Münchener Straße, eine zusätzliche Straßenbeleuchtung notwendig wird.

TOP 17. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Otter regt an, die Bauleitplanungen durch die Präsenz im Internet auf der Homepage der Stadt Ebersberg die Öffentlichkeit aufmerksam zu machen. Hintergrund hierfür ist die mangelnde Beteiligung der Öffentlichkeit in den letzten Bauleitverfahren. Wünschenswert wäre eine Stellungnahme im Internet zu ermöglichen.

StR Otter weist auf den Bewuchs am Aussichtsturm hin und wünscht die Sichtachsen freizuschneiden.

StRin Platzer fragt nach dem Sachstand Neubau Kindergarten St. Sebastian nach. Herr Deierling, als Vertreter der Pfarrei, konnte berichten, dass der Auftrag für die Interimslösung des Kinderhortes erteilt ist und hier Lösungen erarbeitet werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 17.08.2015

Brilmayer
Sitzungsleiter

Mai (TOP 2, 5-9, 15)

Spindler, (TOP 3,4,10-13,16)

Stalla(TOP 1,14,17)
Schriftführer/in