NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 9. Juni 2015

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

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 Münch	Mitglied	X		Für StR Mühlfenzl
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Will	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.
Bebauungsplan Nr. 197 - Westlich zur Gass;
Verkehrsgutachten - Planung des Kreuzungsbereichs

öffentlich

Sachverhalt:
Bezüglich des Bauvorhabens des BRK an der Straße Zur Gass wurde ein Verkehrgutachten beauftragt, um die zukünftigen Verkehre im Zusammenhang mit der Entwicklung der Friedenseiche VIII und des geplanten Kurzschlusses der Elsa-Plach-Straße mit der Erika- Schienagel-Straße zu beurteilen.
Bei der Verteilung des Verkehrs wird davon ausgegangen, dass 50% über Zur Gass und 50% über andere Zufahrten direkt auf die Münchener Straße gelangen (z.B. Josef-Brendle-Straße).

Im Ergebnis wird der Knotenpunkt an der Kreuzung zur Gass und Münchener Straße in seiner Qualität während der Stoßzeiten so stark beeinflusst, dass die Umgestaltung empfohlen wird. Hierbei gibt es drei Möglichkeiten, welche Vor- und Nachteile haben.

1. Kreisverkehr

Pro
- Entschleunigung des einfahrenden Verkehrs über die Münchener Straße
- Gute Ausfahrmöglichkeit für die Rettungskräfte
- Hohe Leistungsfähigkeit, auch bei evtl. noch zunehmendem Verkehr
- Radwege

Contra
- Ausfahrender Verkehr wird stark gebremst
- Hoher Platzbedarf (auch Privatgrundstücke)
- Hohe Herstellungskosten
- Fußgängerquerungen
- Gleichberechtigung aller 4 ankommenden Straßen

2. Ampelanlage

Pro
- Individuell einstellbar
- Geringer Platzbedarf
- Linksabbieger

Contra
- Hohe Unterhaltskosten
- Regelung für Radverkehr schwierig

3. Verziehen der Münchener Straße für einfahrenden Verkehr

Pro
- Einfahrender Verkehr wird ausgebremst.
- Ausfahrender Verkehrsfluss wird nicht gebremst
- Radfahrer werden am Ortseingang auf die richtige Straßenseite geführt → Verringerung des Gefahrenpotenzials

Contra
- Linksabbieger bei der Straße Zur Gass müssen in den Stoßzeiten mit Wartezeiten rechnen
- Platzbedarf für das Verziehen der Straße

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nur durch die Verkehre des BRK und eines evtl. Kindergartens keine Umbaumaßnahmen an der Kreuzung notwendig sind. Nur im Zusammenspiel mit der Entwicklung des Gebietes Friedenseiche VIII wird ein Umbau der Kreuzung Zur Gass/ Münchener Straße empfohlen.

4. Fazit

Aus Sicht der Stadtverwaltung sollte, sofern der Technische Ausschuss sich in dieser Sitzung nicht für eine Variante entscheiden kann, der Kreuzungsbereich aus dem Bebauungsplanverfahren des BRK herausgenommen werden, um Verzögerungen zu vermeiden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Planungskosten zur detaillierten Ausarbeitung der jeweiligen Variante und für Kostenschätzung. Eventuell wird Grunderwerb notwendig. Haushaltsmittel für die Planung sind eingestellt. Es ist zu prüfen, ob der Ausbau der Kreuzung auf die Anlieger entsprechend umgelegt werden kann.

Diskussion:
Das Büro TRANSVER stellt die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vor.

Bgm. Brilmayer schlägt aufgrund des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens vor, den Umgriff des Bebauungsplanes so zu ändern, dass der Kreuzungsbereich Zur Gass/ Münchener Straße nicht mehr Teil des Bauleitplanverfahrens für das Rote Kreuz ist. Es ist seiner Meinung nach nachgewiesen, dass wegen der geplanten Bebauung keine baulichen Änderungen des Kreuzungsbereiches notwendig sind. Der Kreuzungsbereich soll jedoch vonseiten der Verwaltung weiterhin im Auge behalten werden.

StR Riedl plädiert dafür, die Kreuzungsthematik in den Fraktionen zu behandeln. Er bittet auch um einen Plan mit den Breiten der Münchener Straße in diesem Bereich.

StRin Platzer würde, trotz der Ergebnisse, einen Kreisverkehr bevorzugen und spricht sich ebenfalls für eine Diskussion in den Fraktionen aus.

StR Ried findet die im Gutachten angegebene Verkehrsführung durch die Wohngebiete äußerst bedenklich und ist der Meinung, dass der im Gutachten empfohlene Kreisverkehr von 26m deutlich kleiner im Durchmesser ausgebildet werden muss. Herr Spindler erklärt, dass diese Wegeführung als „Worst-Case-Szenario“ gewählt wurde, da die Planungen und die Verkehrsführung in der Friedenseiche VIII noch nicht fixiert sind. Es gehe darum, die Kreuzung mit dem Maximum an evtl. möglichem Verkehr zu belasten, um zukunftsfähige und beständige Lösungen zu erarbeiten.

StR Otter findet, dass vor allem die Fußgänger- und Radfahrersituation verbessert werden sollte. Er empfiehlt, die örtliche Polizei bei einer Weiterplanung des Kreuzungsbereichs nach ihren Erfahrungen zu befragen.

Bgm Brilmayer fände es gut, wenn die Fraktionen auch eine grobe Kostenübersicht über die einzelnen Varianten des Kreuzungsausbaus erhalten könnten.

Beschluss:
1. Mit 10 : 0 stimmt der Technische Ausschuss für die Herausnahme des Kreuzungsbereiches zur Gass / Münchener Straße aus dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 197 „Westlich zur Gass“.

2. Mit 10 : 0 stimmt der Technische Ausschuss dafür, dass der Kreuzungsbereich weiterhin in den Fraktionen und der Stadtverwaltung behandelt werden soll.

TOP 2.
[redacted]
Bauantrag zur Sanierung und Erweiterung des Verwaltergebäudes auf dem Grundstück FlNr.62, Gmkg. Ebersberg, Altstadtpassage 4

öffentlich

Sachverhalt:
Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungplan 88 – Innenstadt sowie des qualifizierten Bebauungsplan 88.3.1 – Änderung Innenstadt.

Das bestehende Gebäude wird nach Süden hin um ca. 7 m außerhalb des Bauraumes verlängert. Auf der Westseite wird die Tiefgaragenabfahrt überbaut, darauf entstehen neue Stellplätze.

Für das Bauvorhaben sind folgende Befreiungen und Abweichungen erforderlich:
- Befreiung vom Bauraum Bebauungsplan 88
- Abweichung von der Art der baulichen Nutzung (SO Einkaufszentrum) im Bebauungsplan 88.3.1
- Abweichung von der GaStVO der Stadt Ebersberg, aufgrund des Wegfalls der Stellplätze auf der Ostseite des Gebäudes

Durch den bereits in Großteilen umgesetzten Bebauungsplan 88.3.1 ist durch die beantragte Abweichung aus Sicht der Stadtverwaltung kein städtebaulich negativer Präzedenzfall für nachfolgende Bebauungen möglich. Von einer förmlichen Änderung des Bebauungsplanes kann daher abgesehen werden.
Durch die geplante Ladenzone im Erdgeschoss wird der Wegfall bzw. die Verlagerung der Stellplätze an die Westseite städtebaulich sehr begrüßt. Hierdurch wird aus Sicht der Bauverwaltung die Qualität der Fußgängerzone positiv beeinflusst.

Die Vorstellung des Bauvorhabens erfolgt durch das Planungsbüro Garbe + Garbe.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Diskussion:

Gem. § 28 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg i.V. mit Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung (Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung) nimmt Herr Gerd Otter als persönlich Beteiligter nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

Das Büro Garbe + Garbe stellt die Planung vor.

StRin Platzer erkundigt sich, ob die vorhandenen Stellplätze in der Altstadtpassage aufgegeben werden. Dies wird durch den Planer bejaht.

Bgm Brilmayer freut sich über die Entwicklung, welche die Altstadtpassage in den letzten Jahren genommen hat und über die Ansiedlung eines Geschäftes im Erdgeschoss als Bindeglied zwischen Passage und Marienplatz. Auch den Verzicht auf die Stellplätze in diesem Bereich empfindet er in der Fußgängerzone als großen Gewinn für die Aufenthaltsqualität.

StR Goldner spricht sich für die Ladennutzung im Erdgeschoss aus. Er fragt die Verwaltung, ob vertraglich gesichert werden kann, dass nur eine Ladennutzung im Erdgeschoss stattfindet. Dies wird durch Bauamtsleiter Spindler kritisch gesehen. Dies wäre für dieses Bauvorhaben seines Erachtens nur durch eine Änderung und entsprechende Festlegung im Bebauungsplan möglich.

StR Ried begrüßt die Verlängerung des Gebäudes, ohne das Dach ebenfalls zu verlängern. Dies mindert seines Erachtens die Riegelbildung. Den dadurch entstehenden sehr engen Treppenbereich bezeichnet er als „Schattenschlucht“. Die Frage nach der Ausgestaltung der Fassade kann der Planer nur insoweit beantworten, dass diese mit kleinteiligen Platten ausgeführt wird. Das Material ist derzeit noch nicht festgelegt, soll aber im TA vorgestellt werden.

StR Lachner spricht sich grundsätzlich gegen den Vorschlag einer vertraglichen Regelung für eine Geschäftsnutzung aus.

StR Münch möchte wissen, ob die neuen Parkplätze in der Valentingasse für Besucher oder Mitarbeiter gedacht sind. Er fürchtet, dass bei Besucherstellplätzen zuviel Verkehr in diesen Bereich gezogen wird. Die Stellplätze sind laut Herrn Garbe für Mitarbeiter vorgesehen.

Beschluss:
Mit 9 : 0 stimmt der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen/Abweichungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 3.

[redacted]

Voranfrage zur Bebauung einer Teilfläche des Grundstück FlNr. 628, Gmkg. Ebersberg, beim Moosstefflfeld (Bebbauungsplan Nr. 152)

öffentlich

Sachverhalt:
Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 152 – Moossftefflfeld III.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurden im BPl. 152 Tauschflächen eingetragen. Bisher konnte der Flächentausch noch nicht vollzogen werden. Um das Baugebiet dennoch umsetzen zu können plant der Antragssteller, die Straße in diesem Bereich nach Westen zu verziehen, um auf die Tauschfläche nicht angewiesen zu sein. In der Folge dieser Maßnahme sind noch weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.
Aufgrund der Abstandsflächenproblematik mit den nicht vollzogenen Tauschflächen muss Haus 1 um ca. 0,5 m nach Süden zu verlegt werden und die Abstandsfläche zur Straßenmitte geringfügig überschritten werden. Des Weiteren wird ein oberirdischer Stellplatz in eine der vorgesehenen Tauschflächen verlegt.

Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Diskussion
Vor Beginn des Technischen Ausschusses wurde ein Schreiben mit Unterschriftenliste der Nachbarn in diesem Bereich an die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit der Überschrift „Bürgerbegehren gegen den Bebauungsplan Nr. 152“ verteilt. Es wird festgestellt, dass es sich hierbei nicht um ein Bürgerbegehren im Sinne der Bayer. Gemeindeordnung handelt, da die erforderlichen formellen Richtlinien nicht eingehalten sind.

Aus der Mitte des Ausschusses wird das Schreiben zur Kenntnis genommen und mit Verweis auf bereits bestehendes Baurecht der Bauvoranfrage zugestimmt,

Beschluss
Der Technische Ausschuss stimmte mit 10 : 0 Stimmen der Bauvoranfrage und den erforderlichen Befreiungen zu.
(Anm. d. Verwaltung: Da es sich um eine formlose Bauvoranfrage handelt, wird das Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde nicht beteiligt. Eine vom Ausschuss gewünschte Weitergabe der

Einwände an das Landratsamt zusammen mit der Bauvoranfrage entfällt daher. Die Verwaltung wird die Unterschriftenliste bei der Behandlung eines konkreten Bauantrages zusammen mit diesem weiterreichen.)

TOP 4.

[redacted]

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück FlNr. 1486/2, Gmkg. Ebersberg, Ludwigshöhe 4

öffentlich

Sachverhalt:
Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen
Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung des Gartengerätehauses außenbereichsverträglich, es wird jedoch dem Bauwerber empfohlen, das Gerätehaus zur Ostseite hin einzugrünen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Beschluss:
Mit 10 : 0 Stimmen wurde dem Bauvorhaben zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 5.

[redacted]

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FlNr. 1389, Gmkg. Oberndorf, Rinding 23
TA 14.05.13 TOP 02

öffentlich

Sachverhalt:
Das **Bauvorhaben** liegt teilweise außerhalb der Außenbereichslückenfüllungssatzung, die allerdings nicht mehr maßgebend ist, da Rinding mittlerweile als Innenbereich zu sehen ist (vgl. TA-Beschluss vom 14.05.2013 zum Vorbescheid eines Einfamilienhauses diesem Grundstück).

Das geplante Doppelhaus 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 4 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Diskussion:

StR Otter sieht ein Doppelhaus an der Grenze zum Außenbereich problematisch, es soll der dörfliche Charakter gewahrt werden.

StR Schechner merkt an, dass das Doppelhaus die südl. Ansicht eher verbessert, da die nördlich des geplanten Doppelhauses liegende Tenne viel höher ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben mit 9 : 1 Stimmen zu.

TOP 6.

[redacted]

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 271, Gmkg. Ebersberg, Augustinerstraße 14

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser TOP wurde nicht behandelt, da der Antragsteller den Vorbescheid vor der Sitzung bei Bgm. Brilmayer zurückgezogen hat.

TOP 7.

[redacted]

Bauantrag zum Einbau von zwei Dachgauben und dem Anbau einer Holzlege an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr.1019/9, Gmkg. Ebersberg, Dachsberg 11

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 45 – Dachsberg.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben. Gem. BPl. ist der Dachausbau zulässig, soweit dadurch keine neue Wohneinheit entsteht. Fenster im Dach dürfen
die ruhige Dachform nicht stören.

Durch den Einbau der beiden Dachgauben entsteht kein weiteres Vollgeschoss und keine weitere Wohneinheit. Die Dachgauben im Süden sowie der Einbau von zwei Dachfenstern im Norden wird aus Sicht der Verwaltung als nicht störend bewertet. Die Dachform der Gauben ist städtebaulich vertretbar.

Im Bebauungsplan sind keine Bauräume für Nebenanlagen festgesetzt. Die beantragte Holzlege kann aus Sicht der Verwaltung an die Garage angebaut werden, da mit der bestehenden Grenzgarage (Art. 6 Abs. 9 Abs. 1 BayBO) eine Grenzbebauung noch unter 9 Metern erfolgt (Garage 5,99 m, Holzlege 2,40 m, Gesamtlänge Grenzbebauung 8,39 m).

Die Nachbarn haben den Bauvorhaben zugestimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Beschluss:

Mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss den Bauvorhaben sein Einvernehmen. (StR Schechner war während der Abstimmung abwesend)

TOP 8.

[redacted];

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks FlNr. 931, Gmkg. Ebersberg, Benno-Scharl-Weg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 190 – Benno-Scharl-Weg II.

Das geplante EFH unterschreitet die zulässigen Abmessungen deutlich und wird im Bauraum ganz nach Westen gerückt. Nun soll auch die Garage um 2,24 m nach Westen verschoben werden, um den Ensemblecharakter zu stärken und möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Für diese Verschiebung ist eine Befreiung von den Festsetzungen 6.1.2 („Garagen sind nur auf den dargestellten Flächen für Garagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.“) erforderlich.

Zudem plant der Bauherr, die Garage mit einer Dachneigung von 14° zu errichten, da er auf der Westseite einen Freisitz plant. Er beantragt deshalb eine weitere Befreiung von den Festsetzungen 5.3.2 „Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen 22°-26°“.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Abweichungen ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Beschluss:

Mit 10 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen und stimmte den Befreiungen zu.

TOP 9.

[redacted]

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück FlNr. 824/37, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str. 8

öffentlich

Sachverhalt:

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

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im BPl. festgelegten Bauramzone. Das geplante EFH fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Es werden 6 Stellplätze (erforderlich wären 3 StPl.) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Beschluss:
Mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.
(StR Ried war während der Abstimmung abwesend)

TOP 10.
[redacted];
Bauanträge zum Neubau von einem Doppelhaus und vier Einfamilienhäusern auf den Grundstücken FlNr. 1456/6 u.1456/34, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 1 TA 24.06.14 TOP 02

öffentlich

Sachverhalt:
Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 70– Anzinger Siedlung (1984) sowie des einfachen BPl. 70.1 – Änderung Anzinger Siedlung (2006).

Die Bauvorhaben umfassen den Abbruch des bestehenden EFH und den Neubau von 4 EFH und 2 Doppelhäusern mit Garagen und Nebenanlagen, erschlossen durch eine zu erstellende Eigentümerstraße.

Für die Bauvorhaben sind folgende Befreiungen erforderlich:
- Befreiung von den Bauräumen
- Befreiung von den Festsetzungen der GRZ
- Befreiung von der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich der o.g. BPl. wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Befreiungen erteilt.
Die Wohngebäude orientieren sich in der Größe und dem baulichen Maße am Siedlungscharakter der umliegenden Bebauung und sollen auf die aktuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Bebauung vorstellbar. Die beantragten Befreiungen können erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Die Befreiungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Beschluss:
Beschluss Haus 1 (28/2015) DHH mit StPl. und Garage: ***Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen***
Beschluss Haus 2 (29/2015) DHH mit StPl. und Garage: ***Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen***
Beschluss Haus 3 (30/2015) EFH mit Doppelgarage: ***Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen***
Beschluss Haus 4 (31/2015) EFH mit StPl. und Garage: ***Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen***
Beschluss Haus 5 (32/2015) EFH mit StPl. und Garage: ***Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen***

Beschluss Haus 6 (33/2015) EFH mit StPl. und Garage: ***Zustimmung mit 10 : 0 Stimmen***

TOP 11.

[redacted]

Tektur zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus, auf dem Grundstück FlNr. 1456/28, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 11a

öffentlich

Sachverhalt:
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 70– Anzinger Siedlung.

Dem ursprünglich geplanten Wintergarten wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 08.04.2014 das Einvernehmen erteilt.

Der Bauherr verzichtet nun auf eine bauliche Erweiterung des DG und möchte die Dachform ändern.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Änderung vorstellbar, jedoch wird dem Bauherrn empfohlen, die Dachneigung umzukehren bzw. ein Flachdach zu erstellen, um den Charakter des untergeordneten Baukörpers zu verdeutlichen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Beschluss:
Mit 10 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 12.
Kreisklink Ebersberg;
Umbau und temporäre Erweiterung der Kreisklink -
hier: Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:
Aufgrund der andauernden Baumaßnahmen, wechselnder Nutzung der Räumlichkeiten und variabler Anzahl an Betten ist es der Klinikverwaltung nicht möglich, eine dezidierte Stellplatzberechnung anhand des Stellplatzschlüssels der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg zu erstellen. Daraus erfolgt der Antrag auf Befreiung von der Satzung.
Grundlage für die aktuelle Stellplatzberechnung ist ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2011, das im Zusammenhang mit dem Bau des Parkhauses erstellt wurde. Demnach kann die Klinik nach Errichtung des Pfarrer-Guggetzer-Hauses 372 Stellplätze nachweisen, wobei aus dem Verkehrsgutachten ein Stellplatzbedarf von 366 Stellplätzen hervorgeht. Der Stellpatznachweis ist aus Sicht der Bauverwaltung damit erfüllt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-

Beschluss:
Der Technische Ausschuss stimmte der Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg im Sinne eines genauen Nachweises entsprechend den einzelnen Nutzungseinheiten bis zur Fertigstellung des Bauabschnittes „Sanierungsmaßnahmen des Bettenhauses“ mit 10 : 0 Stimmen zu.

TOP 13.

[redacted]

Bauantrag zur Errichtung eines Gebäudes mit Laden, 3 Wohneinheiten und einem Carport, sowie Umbau eines Garagengebäudes auf dem Grundstück FlNr. 313, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstraße 17

öffentlich

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

Das geplante MFH behält aus städtebaulicher Sicht seinen bisherigen Charakter und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Es werden 4 Stellplätze (erforderlich wären 7 StPl.) auf dem Grundstück nachgewiesen. Aus diesem Grund ist hier eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Ebersberg erforderlich.
1. Für den Laden wären gem. dieser VO zwei Stellplätze erforderlich. Da die Eigentümerin als Betreiberin direkt gegenüber wohnt, wird nur ein Kundenstellplatz nachgewiesen. Dieser Abweichung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.
2. Für die drei Wohnungen müssten 5 Stellplätze errichtet werden, es werden aber nur 3 Stellplätze nachgewiesen. Eine Abweichung von 2 Stellplätzen wird aus Sicht der Verwaltung kritisch gesehen, da dies im Innenstadtbereich als Präzedenzfall gesehen werden kann und bei den vorhandenen Wohnungsgrößen durchaus mit 2 Bewohnern pro Einheit gerechnet werden kann. Der erwähnte Notstellplatz ist mit 4,70 m zu kurz. Ein Kfz würde hier u.U. störend in den Straßenbereich hineinragen.

Dem Bauwerber wird empfohlen, die beiden Garagen als Duplexgaragen herzustellen. Somit können die erforderlichen 5 Stellplätze nachgewiesen werden.
Des Weiteren könnte der Bauwerber evtl. in der unmittelbaren Umgebung TG-Stellplätze erwerben und somit die fehlenden Plätze nachweisen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die fehlenden zwei Stellplätze gem. § 2 Abs. 5 und § 3 Abs. 3 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg abgelöst werden könnten (pro Stellplatz 5.112,92 €/Zone II).

Diskussion:
Bgm. Brilmayer spricht sich gegen eine Lösung mit Duplexgaragen aus, da diese in der Regel nicht genutzt werden und die Fahrzeuge dann doch wieder auf der Straße geparkt werden.
StR'in Platzer, StR Ried und StR Goldner begrüßen die Planung und das gute Einfügen in das Ensemble.
StR Goldner lehnt eine Ablöse der Stellplätze ab.

Diskussionsverlauf:
Beschluss:
Der Technische Ausschuss erteilt dem Bauvorhaben mit 10 : 0 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Erfüllung der Garagen- und Stellplatzverordnung.
Der Bauwerber muss sich bezüglich der Stellplätze mit der Stadt Ebersberg in Verbindung setzen.

TOP 14.
Bebauungsplan Nr. 143.2 - Gewerbepark Ost II;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:
Vorgeschichte:

Am 11.11.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der Entwurf i.d.F.v. 04.11.2014 gebilligt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.04.2015 bis 22.05.2015 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

1.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
1.2 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
1.3 Stadt Grafing
1.4 Markt Kirchseeon
1.5 Bayerischer Bauernverband, München
1.6 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
1.7 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
1.8 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
1.9 Stadtgärtnerei Ebersberg
1.10 Kämmerei Stadt Ebersberg
1.11 Schulwegsicherheit Stadt Ebersberg
1.12 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte
1.13 Stadt Ebersberg, Abfallwirtschaft und Ausgleichsflächen

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

2.1 Landratsamt Ebersberg, Staatl. Bauverwaltung, Schreiben vom 18.05.2015
2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.05.2015
2.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 13.05.2015
2.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau, Schreiben vom 08.05.2015 (per E-Mail)
2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 08.05.2015
2.6 Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 18.05.2015
2.7 Vermessungsamt Ebersberg, Schreiben vom 22.04.2015
2.8 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 28.04.2015
2.9 Kabel Deutschland, Schreiben vom 22.05.2015 (per E-Mail)
2.10 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben von 28.04.2015
2.11 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, Schreiben von 28.04.2015 (per E-Mail)

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.05.2015
3.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 15.05.2015
3.3 Deutsche Telekom AG, Landshut, Schreiben vom 06.05.2015
3.4 Bund Naturschutz Ebersberg, Schreiben vom 23.04.2015 (per E-Mail)
3.5 Landesbund für Vogelschutz, Zorneding, Schreiben vom 21.04.2015 (per E-Mail)
3.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 21.05.2015

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.05.2015

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan insbesondere mit der Festsetzung der bisherigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP)von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), der Festlegung der Modalitäten zur Berechnung, der Verpflichtung zur Vorlage eines Nachweises der Einhaltung der IFSP außerhalb des Geltungsbereichs und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren,
dem Hinweis zur Darstellung der zulässigen Immissionsanteile und dem Hinweis zur Möglichkeit der Einsichtnahme in DIN-Normen im Bauamt der Stadt Ebersberg
den immissionsschutzfachlichen Anforderungen entspreche.
Hinsichtlich der Details zur Bestimmung der Immissionsanteile werden noch folgende Anmerkungen vorgetragen:
Es werde darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Quellhöhe auf 2 m nicht der bisherigen Praxis entspreche, da die ursprüngliche Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei einer Quellhöhe von 5 m angenommen worden wären.
Nach einer kurzen Erläuterung bezüglich der sogenannten Mitwind-Wetterlagen und deren Auswirkungen wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der kleinen Änderungsfläche an sämtlichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA Lärm um deutlich mehr als 15 dB(A) unterschritten werde. Deshalb würden die Berechnungsmodalitäten nicht ins Gewicht fallen und würden nicht beanstandet.
Bei weiteren Änderungsverfahren sollte aber auf eine Gleichbehandlung mit den bisher ansässigen Betrieben geachtet werden.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen die kontingentierte Fläche fehle und diese aus Immissionsschutzfachlicher Sicht zu ergänzen sei.
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Lärmschutzgutachten das Immissionsverhalten der zukünftigen Firma Eurofins betrachtet werde. Die von der Fa. Eurofins verursachten Immissionen in der Nachtzeit seien unter Bezug auf die Ausführungen im Lärmschutzgutachten (keine Betriebswohnungen in der Nachbarschaft vorhanden) nicht ganz unproblematisch seien. Nach Kenntnisstand der UIB seien Betriebswohnungen im Umfeld nicht ausgeschlossen. Zudem sei aktuell im Tierheim eine Tierpflegerwohnung errichtet worden. Deshalb dürften zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf die Fa. Eurofins zukommen.

Stellungnahme:

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Stellungnahme in Abstimmung mit Frau Hentschel, Hentschel Consult Ing.GmbH, Freising, erfolgte.
Bezüglich der Quellhöhe von 2 m ist festzustellen, dass diese Höhe üblicherweise als Berechnungsgrundlage angenommen wird. Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich gewesen, dass hier von der UIB eine Quellhöhe von 5m zugrundegelegt worden sei. Nach Aussage der UIB sei allerdings keine Anpassung des Gutachtens erforderlich.
Die als fehlend bemängelte geräuschkontingentierte Fläche ist mit Planzeichen A) 7.6 unter Verweis auf die textliche Festsetzung C) 11 festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Eine Ergänzung des Planes ist nicht erforderlich.
Zur Schalltechnischen Untersuchung ist grundsätzlich festzustellen, dass die Berechnungen bezüglich des Immissionsschutzes allgemein erfolgten. Zusätzlich wurde das konkrete Bauvorhaben „Eurofins“ betrachtet und geprüft, ob die Fa. Eurofins den Anforderungen entspricht und konkrete firmenbezogene Vorschläge zum Schallschutz entwickelt und vorgestellt. Im Pkt. 6.4 „Resümee“ der Schalltechnischen Untersuchung ist darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung die schalltechnischen Auswirkungen zu untersuchen sind. Auf mögliche zusätzliche erforderliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Einhausung, ist hingewiesen.
Soweit erforderlich, sind alle immissionsschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen sind insofern nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 15.05.2015 (per E-Mail)

Gegen das Vorhaben bestünden bei Beachtung der nachfolgenden Prüfbemerkungen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken:

Grundschutz/ Löschwasserversorgung
a) Für das zulässige Maß/ die zulässige Art der baulichen Nutzung muss der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 mindestens 96m³/h über 2 Stunden betragen.
b) Der Abstand der Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung untereinander soll 150m nicht überschreiten. Wir gehen davon aus, dass im Bereich der Wendeanlage im öffentlichen Grund ein Hydrant vorhanden ist.

Stellungnahme:

Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen.
Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D.2 vorsorglich auf den Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde hingewiesen. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.3 Deutsche Telekom AG, Landshut, Schreiben vom 06.05.2015

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befänden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt würden. Im Zuge der Planung oder Bauausführung dürften diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausgabe 1989, zu beachten.
Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt sowie die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Die Ausführungen bezüglich der Telekommunikationslinien/Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen D.14 ist bereits auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände der Baumstandorte zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beachtung der jeweiligen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen. Eine Ergänzung des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.4 Bund Naturschutz Ebersberg, Schreiben vom 23.04.2015 (per E-Mail)

Da die Vorschriften des §1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden hier umgesetzt würden, stimme der Bund Naturschutz Ebersberg dieser Nachverdichtung zu. Es werde weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet tangiert, sondern gliedere sich in die leider übermäßig hohe Flächenverdichtung der “Ebersberger Autostadt” ein. Diese sei aus naturschützerischer Sicht die weitaus größere Verdichtungsproblematik. Daher tangiere die Nachverdichtung auch keine besonders schützenswerten Tiere oder Pflanzen. Es werde nur darum gebeten, die durch Bauschäden entstandenen Neubepflanzungen mit heimi-

schen Sträuchern (für Vögel- und Insektennahrung) entsprechend dem Grünordnungsplan nachzupflanzen und vorkommende Zierrasen durch Wildblumenrasen aufzuwerten.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der Nachpflanzung von beschädigten Bäumen und der Gestaltung der Freiflächen sind bereits in ausreichendem Maße in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Insofern sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst.

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

3.5 Landesbund für Vogelschutz, Zorneding, Schreiben vom 21.04.2015 (per E-Mail)

Den Ausführungen in der Artenschutzvorprüfung werde vollinhaltlich zugestimmt, insbesondere den Vorschlägen auf Seite 18, für Mauersegler und Fledermäuse Ersatzbrutraum an den Neubauten zu schaffen. Aus Sicht des LBV sei dies sogar gesetzliche Verpflichtung, Ersatzbrutraum zu schaffen, wenn alte Brutmöglichkeiten vernichtet würden. In diesem Zusammenhang werde auf das Infoblatt des LBV verwiesen, das im Landratsamt jedem Bauherrn ausgehändigt werde und als Anlage beiliege.
Der LBV stehe auch jederzeit fachlich beratend bei der Auswahl und Anbringung der Kästen zur Verfügung.
Es werde auf die gute Zusammenarbeit mit der Stadt bei den Baumaßnahmen an der Ebersberger Grund- und Hauptschule an der Baldestraße verwiesen, wo die größte Mauerseglerkolonie der Stadt, trotz Umbau, erhalten werden konnte und Dank dieser Maßnahme das miserable Brutjahr 2013 in 2014 großteils wieder ausgeglichen werden konnte.
Als Ansprechpartner des LBV stünden zur Verfügung: Richard Straub, Tel. 08121/3487 und Rainer Förderreuther, Tel. 08106/2475 15
Ebenfalls dringend nahegelegt werde die Empfehlung in der Artenschutzvorprüfung auf Seite 19 bezüglich des Schutzes der Vögel vor Kollisionen an spiegelnden Glasflächen. Den Ausführungen an dieser Stelle sei nichts hinzuzufügen.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme verweist im Wesentlichen auf die Ausführungen in der Vorprüfung hinsichtlich der Belange des Artenschutzes. Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

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

3.6 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 21.05.2015

Kanalisation
Durch die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation sei die kanaltechnische Erschließung des Grundstücks gesichert. Bei einer Neubebauung mit mehreren Gebäuden sei darauf zu achten, dass diese satzungsgemäß jeweils mit einem eigenen Kanalanschluss versehen würden.

Das anfallende Regenwasser aus Dachflächen und befestigten Flächen sei entsprechend der städtischen Satzung EWS wie in der Begründung unter Pkt. 5 aufgeführt auf dem Grundstück zu versickern.

Die notwendige Entwässerungsplanung sei dreifach vorzulegen, vor Einreichung eines Bauantrages mit der Tiefbauabteilung abzustimmen und zur Genehmigung bei der Stadtverwaltung vorzulegen.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Grundstücks sei durch das öffentliche Wasserleitungsnetz gewährleistet. Bei Änderung der Anschlusssituation in Folge von Um- oder Neubauten sei diese mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

Die Bewässerungsplanung sei dreifach vorzulegen, vor Einreichung eines Bauantrages mit der Tiefbauabteilung abzustimmen und zur Genehmigung bei der Stadtverwaltung vorzulegen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks sei gesichert. Der Stellplatznachweis sei entsprechend der städtischen Satzung mit den Antragsunterlagen einzureichen.

Stellungnahme:
Die Planungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Auf die städtischen Verordnungen und Satzungen ist unter Hinweise D)1 verwiesen. Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Den Behandlungsvorschlägen wird zugestimmt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Satzungsbeschluss:
1.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Den Behandlungsvorschlägen wird einstimmig mit 10 : 0 Stimmen zugestimmt.

2.
Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen wird der Bebauungsplan Nr. 143.2 „Gewerbepark Ost II“ 2. Änderung in der Fassung vom 11.11.2014 einschließlich der Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 15.
Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

1. Die Fraktionen werden informiert, dass der Neubau der Turnhalle an der Floßmannstraße im nächsten TA nochmals diskutiert werden soll.

2. Die Fraktionen werden über den Sachstand der Interimsmaßnahme für die gesperrte Turnhalle informiert. Nach derzeitigem Sachstand kann der Betrieb Anfang Juli aufgenommen werden.

TOP 16.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

1. StR Riedl weist auf den Straßenzustand an der Wildermuthstraße beim Anwesen Mertz hin und bittet die Verwaltung, hier eine Kontrolle zu veranlassen.

2. StR Platzer bittet um Darlegung des Sachstandes der Strombündelungsausschreibung. Herr Brilmayer erklärt den aktuellen Sachstand. Frau Platzer bittet darum, zukünftig solche Ausschreibungen in den Ausschüssen zu beschließen.

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

Stadt Ebersberg, den 03.07.2015

Brilmayer
Sitzungsleiter

Mai
Schriftführer/in (TOP 2,4-13)

Spindler
Schriftführer/in (TOP 1,3, 14-16)