

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 27. Juni 2017

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Pfeifer, Stalla, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		(Vertreter für Hans Mühlfenzl)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Alois Lachner)
SR Will	Mitglied	X		(Vertreter für Toni Ried)
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	
SR Lachner	Mitglied		X	
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		

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

StR Otter bittet darum das TA-Protokoll vom 09.05.16, TOP 05 Bebauungsplan Nr. 199 - Hörmannsdorf Nord-, Diskussionsverlauf Satz 2, wie folgt zu ändern:

"Er zweifelt an der rechtlichen Zulässigkeit einer WA-Festsetzung. "

Wird ersetzt durch :

"Er hält die Festsetzung als WA für nicht sinnvoll und spricht sich für ein MD aus."

TOP 1.

a) Vorstellung der überarbeiteten Planung mit Kostenschätzung

b) Zustimmung zur Vorentwurfsplanung und Erstellung des Bauantrages

öffentlich

Sachverhalt:

Die überarbeitete und mit der Arbeitsgruppe und Nutzern abgestimmte Planung wird durch das Architekturbüro W3 Schweiker, Breitung Frey, Herrn Architekt Breitung vorgestellt.

Die Verwaltung bittet die Mitglieder des technischen Ausschusses um Zustimmung der Vorentwurfsplanung und Erstellung der Genehmigung.

Diskussionsverlauf:

Unter den Mitgliedern des technischen Ausschusses wurde die vorgestellte Planung überwiegend positiv diskutiert. StR Schechner bedankt sich bei der Verwaltung und Architekten für die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Arbeitskreis und Vereine. Seitens des Arbeitskreises Energie wurde der Antrag auf Prüfung und Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Energiespeicher gestellt. Laut Mitteilung der Verwaltung ist seit Beginn des Projektes die Errichtung einer Photovoltaikanlage eingeplant und in die Kostenschätzung eingeflossen.

Für die weitere Entwicklung des Projektes sind im Wesentlichen noch 3 Punkte zu klären:

- Parkplatzsituation
- Fensteröffnungen im Anbau (Eckfenster) und Dachflächenfenster
- Ausführung der Verkleidung des Anbaues

Frau Pfleger teilt mit, dass der Förderantrag im März bereits eingereicht wurde und derzeit bearbeitet wird.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt einstimmig der vorgelegten Planung zuzustimmen und die Genehmigung auf Basis des Vorentwurfes zu erstellen und an das Landratsamt Ebersberg weiterzuleiten.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Duplexgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 333, Gmkg. Ebersberg, Schwabener Str. 1

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Duplexgarage vor. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Das bestehende Mehrfamilienhaus im nördlichen Bereich des Grundstückes bleibt bestehen. Die Nebengebäude (Schuppen) an der Nordwestgrenze werden abgebrochen, an deren Stelle sind die neuen Stellplätze für das bestehende Gebäude vorgesehen. Damit bleibt hier der Stellplatznachweis für das bestehende Gebäude erfüllt.

Das neu geplante Doppelhaus soll an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die äußere Gestaltung des Gebäudes wurde an die Gaststätte „Seehaus“ angepasst. Die Geschossigkeit mit E+1 ist in der Umgebungsbebauung vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Ausführung so denkbar.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist eine Abweichung von den Abstandsflächen zu beantragen, da sich die Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes überlappen. Eine Abweichung wäre hier denkbar, da durch die Schrägstellung der Gebäude zueinander und die Öffnung durch die Zufahrtsverlegung im südwestlichen Bereich eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Zudem soll das Doppelhaus von der eigenen Familie bewohnt werden. Über diese Abweichung entscheidet das Landratsamt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Situierung des Gebäudes im Einmündungsbereich Eberhardstraße / Am Priel, die Anfahrtsicht nach Norden eingeschränkt sein könnte. Das Landratsamt wird gebeten, dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu überprüfen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass sich durch die Zufahrtsverlegung in die Straße Am Priel eine Verbesserung hinsichtlich des Radfahrverkehrs entlang der Eberhardstraße ergeben wird.

Im künftigen Zufahrtsbereich steht heute eine Straßenlaterne. Die Kosten für die Versetzung der Straßenbeleuchtung hat der Antragsteller zu tragen.

Die erforderlichen vier Stellplätze für das neue Gebäude werden in einer Duplexgarage an der östlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeister Riedl fragt nach der Einhaltung der Abstandsflächen nach Süden zur Straße Am Priel. Diese werden laut Verwaltung eingehalten.

StR Otter sieht hinsichtlich der Abstandsflächen kein Problem, weist aber auf die Bedeutung des Straßenraumes hin. Die Beurteilung nach § 34 BauGB sei in Ordnung. Dieser wird durch das Bauvorhaben sehr eng. Es bestünde ein Erschließungsproblem. Er beantragt zur Lösung dieser Problematik die Aufstellung eines Bebauungsplanes und empfiehlt einen Ortstermin.

StR Schedo bat darum die neue Grundstückszufahrt übersichtlich zu gestalten um keine Fußgänger und Radfahrer zu gefährden.

Beschluss:

Der Antrag von StR Otter wegen Aufstellung eines Bebauungsplanes wird abgelehnt.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben im Rahmen eines Vorbescheides zu.

9 Ja : 1 Nein

TOP 3.

Bauantrag für den Neubau von 3 Doppelhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1668, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Straße TA 13.12.16 To 13

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten auf dem vorgenannten Grundstück 3 Doppelhäuser mit Garagen errichten (siehe TA-Sitzung vom 13.12.2016, TOP 13, öffentlich).

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die beantragte Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht vorstellbar und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die erforderlichen Stellplätze (12 Stück) werden jeweils zwischen den Häusern bzw. an den Ost- und Westseite der Häuser nachgewiesen.

Derzeit ist das Grundstück kanaltechnisch nicht erschlossen, da in diesem Bereich der Aßlkofener Straße kein Kanal liegt. Mit den Grundeigentümern wurde zwischenzeitlich eine Erschließungsvereinbarung abgestimmt, die unterschriftsreif ist. Die kanaltechnische Erschließung ist, sobald die Vereinbarung unterzeichnet ist, gesichert.

Weiterhin wurde zwischen den Antragstellern und der Stadt ein Grundabtretungsvertrag geschlossen, wonach ein Grundstücksstreifen von ca. 23 m² an die Stadt zur möglichen Aufweitung der Aßlkofener Straße, abgetreten wird. Insoweit wurde die Anregung aus der TA-Sitzung vom 13.12.2016 berücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung steht dem Bauvorhaben somit nichts mehr entgegen. Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

StR Platzer begrüßt die Maßnahme. StR Münch fragt nach, ob die südlich angrenzende Fläche nun ebenso zum Innenbereich zählt. Die Verwaltung bestätigt dies.

StR Goldner erkundigt sich, wie gesichert werden kann, dass die Flächen südwestlich der Aßlkofener Straße keine Baulücke darstellen. Die Verwaltung teilt mit, dass sich die Eigenschaft des Innenbereichs aus dem Gesetz bzw. aus den tatsächlichen Umständen ergibt und diese Flächen nach Ansicht der Verwaltung keine Baulücke darstellen und somit dem Außenbereich zuzuordnen sind.

StR Will bedauert die starke Verdichtung in diesem Bereich und das Zusammenwachsen des Ortteils Aßlkofen mit Ebersberg.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt dem Bauvorhaben zum Neubau von 3 Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1668, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Straße das Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 364/1, Mühlweg

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.12.2016 wurde zu diesem Bauvorhaben ein Antrag auf Vorbescheid behandelt, der auf Anraten des Landratsamtes zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung und Zulässigkeit gestellt werden sollte.

Nach erster Prüfung bestätigt das Landratsamt die Lage und die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Da sich das geplante EFH jedoch im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung Weiherkette befindet, sind zur Beurteilung, ob das Bauvorhaben den naturschutzfachlichen Anforderungen der Verordnung entspricht, konkrete Unterlagen erforderlich. Da diese umfangreiche Prüfung den

Rahmen eines Vorbescheides überschreiten würde, hat man dem Bauherrn empfohlen, ein Bauantragsverfahren einzuleiten.

Die Verwaltung sieht weiterhin die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB erfüllt, diese Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht vorstellbar.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Wasser- und Abwasserversorgung, Geh- und Fahrrechte) wurden der Verwaltung vorgelegt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

8 Ja : 2 Nein

TOP 5.

Nutzungsänderung des erdgeschossigen Jungviehstalles in eine Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 643, Gmkg. Oberndorf, Traxl 4

öffentlich

Sachverhalt:

Die geplante Nutzungsänderung des erdgeschossigen Jungviehstalles in eine Einliegerwohnung beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Die Wohnnutzung erfüllt die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB.

Die erforderlichen zwei Stellplätze für die neu entstehende Wohneinheit werden als offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der beantragten Nutzungsänderung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bauantrag zum Anbau an das Betriebsgebäude auf dem Grundstück FINr. 2190/1, Gmkg. Ebersberg, Reitgesing 1

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Anbau eines weiteren Raumes (ca. 40 m²) sowie ein Zugang mit Windfang an das bestehende Betriebsgebäude. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB. Die Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung eines Betriebes in angemessener Form sind hier erfüllt.

Durch den Anbau von ca. 40 m² vergrößert sich die Bürofläche des Betriebes und somit auch die Stellplatzanforderung. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück im nördlichen Bereich nachgewiesen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.**Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Rinding;
weiteres Vorgehen**

öffentlich

Anlage 1

Sachverhalt:

Der Ortstermin in o. g. Sache fand im Rahmen der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.04.2017 statt. Die Sache wurde nach übereinstimmender Meinung nochmals in die Fraktionen zur Beratung geben und sollte spätestens im Juni nochmals im Technischen Ausschuss beraten werden. Auf die vorangegangene Sitzung vom 14.02.2017 (TOP 9, öffentlich) wird verwiesen.

Mit E-Mail vom 25.04.2017 wurde allen Stadtratsmitgliedern die Unterlagen zur Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für Rinding übersandt. Hierauf wird insoweit verwiesen.

Der Lageplan vom 24.04.2017 stellt den zwischen Verwaltung und Landratsamt abgestimmten Vorschlag für den Umgriff der Festlegungssatzung (Festlegung was Innenbereich sein soll) dar. Die Flächen, die für die Realisierung des Jogahauses erforderlich sind, müssten dann im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

Nach übereinstimmender Ansicht der Verwaltung und des LRA Ebersberg, können gemäß dieser Vorschrift nur einzelne Flächen einbezogen werden. Wollte man den gesamten Bereich westlich der Straße, also bis zum Anwesen Rinding 16 (Birnkammer) entwickeln, reicht die Rechtsgrundlage der Einbeziehungssatzung hierfür nicht mehr aus. Vielmehr müsste dann eine förmliche Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung) durchgeführt werden.

Somit ist aus Sicht der Verwaltung klargestellt, dass die Einbeziehung, sollte sie gewollt sein, sich allenfalls auf die Flächen des Jogahauses beschränken muss.

Sofern ein positiver Beschluss gefasst wird, ist mit dem Antragsteller ein Planungskostenübernahmevertrag abzuschließen. Weiterhin wurde dem Antragsteller schon beim Ortstermin mit dem Landratsamt Ebersberg aufgegeben, zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Festlegung von Wandhöhen, ein Aufmaß aller Bestandshöhen im vorgesehenen Satzungsumgriff vorzulegen. Dies dient dazu, für den Geltungsbereich entsprechende Wandhöhen festzulegen bzw. um beurteilen zu können, ob sich das geplante Vorhaben insbesondere hinsichtlich seiner Höhenentwicklung einfügen würde.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hier würden sich Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie für Art und Maß der bauli-

chen Nutzung anbieten. Weiterhin ist für eine solche Einbeziehungssatzung § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass der Antragsteller für die zu bebauenden Flächen Ausgleichsflächen nachzuweisen hat. Art und Umfang des Ausgleichs wird im Rahmen des Verfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt.

Die Kanal- und Wassererschließung ist gesichert. Ein Anschluss ist an den vorhandenen Kanal sowie an die Wasserleitung möglich.

Diskussionsverlauf:

Die Verwaltung weist darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (BayVGH vom 13.09.2016) das Abwägungsgebot auch für die Festlegungs-/Entwicklungssatzungen anzuwenden ist, was bedeutet, dass mögliche Immissionskonflikte zwischen der emissionsträchtigen landwirtschaftlichen Tierhaltung und Wohnen hinreichend bewältigt werden müssen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bedeutet eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, da Wohnen im MD stärker vor landwirtschaftlichen Immissionen geschützt ist als im Außenbereich. Diese Punkte müssen im Verfahren geprüft werden.

3. Bürgermeister Riedl fragt nach, ob im Umgriff der Satzung nur die Flächen des künftigen Jogahauses aufgenommen werden und wollte wissen, was passiert, wenn die anderen Anwohner ebenfalls Wünsche äußern. Die Verwaltung teilt mit, dass aufgrund der Rechtsgrundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur einzelne Flächen einbezogen werden können. Größere Flächen, hier der Bereich westlich der Straße, könnten nur über eine formelle Bauleitplanung ausgewiesen werden.

StR Schechner erkundigt sich, ob eine Erweiterung eines Stalles im Dorfgebiet schwieriger sei als im Außenbereich. Dies wird von der Verwaltung bestätigt.

StR Goldner weist darauf hin, dass im Protokoll eindeutig vermerkt werden sollte, dass keine weitere Bebauung über das Jogahaus hinaus möglich ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt den Erlass einer Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den Ort Rinding. Der Umgriff dieser Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

Der Technische Ausschuss beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Planungsziel ist die Einbeziehung der Flächen, die für die Realisierung des Jogahauses erforderlich sind (FINr. 1142/3, Gemarkung Oberndorf).

Der Entwurf der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ist dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Abstimmung vorzulegen.

Mit dem Antragsteller ist eine städtebauliche Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten zu schließen. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, einen entsprechenden Vertrag hierüber abzuschließen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Bebauungsplan Nr. 51.1 - Westlich Ulrichstraße II;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB und der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB

b) Weiteres Vorgehen

öffentlich

Sachverhalt:**Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der (Bürger) Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**Vorgeschichte:

Am 04.04.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51.1 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.05.2017 bis 06.06.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.2 bis 3.6 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.2 bis 3.6 (Behörden) in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.5 Kreisheimatpfleger, Ebersberg
- 1.6 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang.-Luth. Pfarramt, Ebersberg
- 1.9 Kath. Pfarramt, Ebersberg
- 1.10 Deutsche Post, Freising
- 1.11 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.12 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.13 Stadt Grafing
- 1.14 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.15 Landesbund für Vogelschutz
- 1.16 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.17 Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 03.05.2017 (per E-Mail)
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 04.05.2017 (per E-Mail)
- 2.3 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 22.05.2017
- 2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 31.05.2017
- 2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 16.05.2017
- 2.6 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 02.05.2017
- 2.7 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 16.05.2017
- 2.8 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 16.05.2017
- 2.9 Stadt Ebersberg, Umwelt und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 05.05.2017
- 2.10 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur, Ebersberg, Schreiben vom 04.05.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.06.2017

- Bauverwaltung
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 03.05.2017
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 24.05.2017
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 22.05.2017 (per E-Mail)
- 3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 15.05.2017
- 3.6 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 17.05.2017
- 3.7 Bürger 1, Schreiben vom 01.06.2017

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.06.2017 (per E-Mail)

Vorab wird darum gebeten, die Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt in digitaler Form im tiff bzw. pdf-Format zur Verfügung zu stellen.

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht wird vorgetragen, dass im Bauraum WA 3 trotz zwingender Grenzbebauung keine Regelungen zur Firstrichtung und profilgleichem Anbau getroffen würden. Es sollte überprüft werden, ob die Einhaltung der Zielsetzungen aus der Begründung Ziffer 4.3 möglich sei.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen aus baufachlicher Sicht werden insoweit berücksichtigt, dass im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt werden sollte, damit der Charakter einer durchgehenden traufständigen Bebauung erhalten bleibt. Bezüglich der Festsetzung einer profilgleichen Bauweise ist festzustellen, dass bewusst auf diese Festsetzung verzichtet wurde. Eine solche Festsetzung ist sinnvoll, wenn von einer zeitgleichen Realisierung der Bauvorhaben bzw. des Doppelhauses ausgegangen werden kann. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass keine gemeinsame Baumaßnahme für die derzeit bestehenden Doppelhäuser erfolgen wird, sondern nur jeweils eine Doppelhaushälfte überplant wird. In der Nachverdichtungsstudie ist diese sukzessive bauliche Entwicklung dargestellt. Durch die Erweiterung der Grundfläche und der Erhöhung um 1 Geschoss ist eine profilgleiche Bauweise nicht möglich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Möglichkeit gegeben, dass in der Endausbaustufe wieder ein profilgleiches Doppelhaus entsteht. Um dennoch eine gewisse Einheitlichkeit im äußeren Erscheinungsbild der Baukörper und der Dachlandschaft zu gewährleisten, sollte die Dachneigung von 30°, die bisher als Höchstmaß festgesetzt ist, als zwingend im WA 2 festgesetzt werden. In Kapitel 4.3 der Begründung sind Erläuterungen zum baulichen Maß der Nutzung, Grund- und Geschossfläche sowie Wandhöhe enthalten. Da keine Hindernisse er-

sichtlich sind, die eine entsprechende Umsetzung der diesbezüglichen Regelungen beeinträchtigen, ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung durch Planzeichen wird dahingehend geändert, dass die Dachneigung für das WA 2 zwingend festgesetzt wird. Die Regelungen zur Dachneigung für das WA 1 und WA 2 werden nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 03.05.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen folgende Punkte zu beachten seien:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

Stellungnahme:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Unter Hinweise D.1 sollte auf die Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen werden und in der Erläuterung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ die aufgeführten Hinweise zur Regenwassernutzung ergänzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Unter Hinweise D.1 des Bebauungsplans wird noch ein Hinweis auf die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV 2001 - aufgenommen.

In der Begründung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ werden die aufgeführten Punkte zur Regenwassernutzung als redaktionelle Änderung ergänzt.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 24.05.2017

Nach einer kurzen Darstellung der Planung, der Aussagen in der Begründung zu Schicht- und Grundwasser, der Versickerung sowie Abwasserbeseitigung wird vorgetragen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen zugestimmt werden könne:

Unverschmutztes Niederschlagswasser sei, soweit es die Untergrundverhältnisse erlaubten, zu versickern.

Dies sei bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser seien die TRENGW einzuhalten.

Es sei darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werde. Dazu gehöre die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkregenniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, werde auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht.

Deshalb werde der Gemeinde empfohlen, folgende Festsetzungen zum Objektschutz aufzunehmen:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht erfolgen (weiße Wanne)
- Öffnungen an Gebäuden und an der Tiefgarage sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, Zufahrtsrampe(n) Tiefgarage etc.)
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Hinweise bezüglich der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben, der wasserdichten Ausführungen der Unterkellerungen sowie der Anordnung der Öffnungen an Gebäuden unter Ziffer 4 Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

In den Festsetzungen C)5.3 ist bereits ein Passus hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der Belagsmaterialien enthalten. Die Hinweise bezüglich der Festsetzung der Höhenkote sind ebenfalls bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Die Hinweise unter Ziffer 4 werden vorschlagsgemäß ergänzt.

3.4 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 22.05.2017

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

1. Flächen für die Feuerwehr:

Öffentliche Verkehrsflächen:

Ohne Hinweise/Anmerkung/Auflage

Privater Grund:

Aufgrund der z.T. maximal zulässigen Wandhöhe von 8,40 m werde davon ausgegangen, dass Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen von mehr als 8 m im Sinne d BayBO Art.31 Abs. 3 Satz 1 nicht zulässig sind. Folglich würden auch keine Aufstellflächen für die Drehleiter notwendig werden.

2. Löschwasserversorgung

1. Nach der Planung ergebe sich ein Löschwasserbedarf von mindestens 48m³/h über zwei Stunden, der als Grundschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen sei.

2. Der Abstand der Hydranten soll im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht unterschreiten, sodass von beliebigem Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75 m fußläufig ein Hydrant erreichbar sei.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände seien gegebenenfalls weitere Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten seien nach DIN EN 14339 und die Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 auszuführen. Die normativen Verweise der zutreffenden Arbeitsblätter seien zu beachten.

4. Laut Empfehlung des LFU sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle seien Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Stellungnahme:

Zu 1:

Zu den Ausführungen hinsichtlich Wandhöhe von 8,40 m ist festzustellen, dass sich grundsätzlich, abhängig von der jeweiligen Objektplanung, Brüstungshöhen von über 8m ergeben können. Der Nachweis des erforderlichen 2. Fluchtweg bzw. der Aufstellfläche für die Drehleiter ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens durch den Planer/Bauwerber zu klären. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Hinweisse D)2f enthalten. Aus der Sicht des Bebauungsplans sind keine Änderungen erforderlich. Die Zufahrbarkeit für die Feuerwehr ist gewährleistet.

Zu 2:

Grundsätzlich wird bezüglich der Löschwasserversorgung 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. Zudem erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes über eine bereits vorhandene Erschließung mit allen erforderlichen Versorgungsanlagen. Insofern ist das Baugebiet bereits voll erschlossen, das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405, die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

Behandlungsvorschlag:

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

3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 15.05.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die durch die eröffnete Nachverdichtung möglicherweise berührt würden. Ein Bestandslageplan liege bei. Es werde darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten oder beschädigt würden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 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 Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen D.11 ist bereits auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände der Baumstandorte zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beachtung der jeweiligen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen. Ergänzend wird noch auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 hingewiesen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben des Bebauungsplans in Hinweise D)11 werden noch um den Hinweis auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 ergänzt.

3.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 17.05.2017

Kanalisation

Nachdem die bestehende Mischwasserkanalisation – MWK - nördlich der bestehenden Bebauung nach wie vor in Betrieb sei, werde die MWK 2017 saniert. Es seien nicht nur Hausanschlüsse, sondern auch Kanäle aus den angrenzenden Straßenzügen angeschlossen. Die Sanierung erfolge aufgrund der Schäden und der Undichtigkeiten auf der gesamten Länge mit einem Inliner.

Nach dem Generalentwässerungsplan sei der MWK in der Wildermuthstraße bereits derzeit schon überlastet. Ein Austausch mit größerem Durchmesser sei notwendig. Der Austausch sei in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. Deshalb müssten aufgrund der Nachverdichtung Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen vorgesehen werden. Bei künftigen Bebauungen sei darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen eigenen Anschluss bekomme.

Dem Tiefbauamt sollte bei Einreichung des Bauantrages die Entwässerungsplanung vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung sei 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Wasserversorgung

Die Grundstücke seien versorgungstechnisch über die Wildermuthstraße erschlossen.

Bei den vorhandenen Wasserleitungen handele es sich um über 100 Jahre alte Wasserleitungen aus Grauguss, die im Zuge der Kanalsanierung, auch wegen der zunehmenden Wasserrohrbrüche, ersetzt werden müsse.

Mit der Einreichung eines Bauantrags sei die Bewässerungsplanung in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Straßenbau

Die verkehrliche Erschließung werde auch zukünftig über die Wildermuthstraße erfolgen. Aufgrund der Nachverdichtung seien mit dem Bauantrag auch die entsprechenden Stellplatznachweise vorzulegen. Sollten neuen Zufahrtssituationen entstehen, seine diese planerisch darzustellen. Bauliche Änderungen müssten in Abstimmung mit dem Tiefbauamt durch den Antragsteller auf eigene Kosten durchgeführt werden.

Allgemein:

Abschließend werde darauf hingewiesen, dass alle für die Erschließung notwendigen Unterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden müssten, um Verzögerungen für das geplante Bauvorhaben auszuschließen. Auch bei späterem Ausbau der Erschließungen sollte dies immer in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung abgestimmt werden.

Stellungnahme:

Die Ausführungen zur Kanalisation und Wasserversorgung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, aber die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets und des Umfeldes. In der Begründung sind bereits grundsätzliche Hinweise in Hinweise D) 1 und D) 4 zur Ver- und Entsorgung enthalten.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich. Bezüglich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan bereits die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise enthalten. Weitere Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.2 bis 3.6:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.05.2017 zu eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

3.7 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 30.05.2017

Vorab wird festgestellt, dass eine Innenentwicklung durch Ausschöpfen von Nachverdichtungspotentialen vor einer Neuausweisung von Bauflächen in den Außengebieten befürwortet werde.

Gegen den Bebauungsplan möchte man aber folgende Einwände vorbringen:

1. GFZ

Man sei bereits im 1. Halbjahr 2015 mit einer Bauvoranfrage an die Stadt Ebersberg herangetreten. Dieser Antrag sei abgelehnt worden. Der Planentwurf sei überarbeitet worden, alle Kritikpunkte des Stadtrates seien in die Planung eingeflossen. Der Bauantrag sei mit einer GFZ von 0,57 eingereicht worden, welche gemäß dem damals gültigen Bebauungsplan zulassungsfähig gewesen sei.

In der Sitzung vom 08.12.2015 erteilte der TA sein Einvernehmen nicht und eine Veränderungssperre sei erlassen worden. Obwohl die Rede von der Schaffung einer rechtlichen Grundlage für eine Nachverdichtung gewesen sei, habe es nun überrascht, dass die GFZ gemäß B-Plan nur maximal 0,54 ergeben solle. Der ursprüngliche Bauraum des Bebauungsplans von 1950 sei stark verkleinert worden. Dies verhindere eine Nachverdichtung in die hinteren Bereiche.

Dies entspreche in keiner Weise einer ausreichenden Ausweisung von zusätzlicher Wohnfläche im Sinne einer Nachverdichtung. Dieser Wert liege dramatisch unterhalb der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. In anderen ähnlichen Lagen würden deutlich höhere GFZ, z.B. Haggenmillerstraße, genehmigt.

Es werde angeregt, die GFZ deutlich zu erhöhen.

2. GRZ / Kanal

Bei der Besprechung im Rathaus sei mitgeteilt worden, dass der relativ kleine Bauraum nur im südlichen Teil des Grundstücks der Existenz des Mischwasserkanals geschuldet sei, um eine Trasse für den Kanal freizuhalten. Bei einer geplanten zukünftigen Entfernung des Kanals wäre eine Bebauung durch eine rückwärtige Häuserreihe mit einer erneuten Nachverdichtungsplanung möglich. Diese Information müsse unbedingt in die Begründung mit aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang werde angeregt zu klären, wer Eigentümer des Mischwasserkanals sei und ob eine Duldungspflicht bestehe.

Man habe erfahren, dass dieser Kanal zur Sanierung ausgeschrieben sei. Man frage sich, warum der Kanal kostenintensiv saniert werde und wann mit einer Entfernung des Kanals zu rechnen sei. Diese Information dürfe den Beteiligten nicht vorenthalten werden.

3. Dacheinschnitte

Gemäß den Vorschlägen zur Nachverdichtung der Herrn Architekten Voith sollten Gauben und Zwerchgiebel nicht zugelassen werden. Der TA stimmte diesem Vorschlag zu. Im Bebauungsplan sollten nun auch keine Dacheinschnitte zulässig sein.

Es werde vorgeschlagen, zumindest auf der von der Straße abgewandeten Seite Dacheinschnitte zu ermöglichen. Auf der rückwärtigen Seite würde die städtebauliche Intention des Bebauungsplans dadurch sicher nicht beeinträchtigt werden. Und auf der straßenzugewandten Seite wäre eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet.

4. Dachneigung

Außerdem werde nach einer steileren Dachneigung angefragt, denn 28° seien in Ebersberg die Obergrenze für Dächer, bei denen keine Gauben erlaubt seien. Nun seien im B-Plan die Gauben eh ausgeschlossen. Deshalb könne man ein steileres Dach z.B. 35° oder mehr festsetzen um einen besseren Dachausbau, z.B. für Speicher, zu ermöglichen.

Hierdurch könnten spätere Anträge auf Befreiung vermieden werden. Man hoffe auf eine positive Zustimmung.

Stellungnahme:

Zu 1:

Bezüglich der Obergrenzen nach § 17 BauNVO ist festzustellen, dass die Gemeinde diesen maximalen Rahmen nicht ausschöpfen muss. Vielmehr bestimmt die Gemeinde nach Maßgabe der Grundsätze des § 1 BauGB, in welchem Umfang sie den durch § 17 BauNVO vorgegebenen Rahmen ausschöpft. Insofern besteht von Seiten des Bauwerbers kein Anspruch auf die Festsetzung der Obergrenzen. Der Vergleich mit dem Bauvorhaben in der Haggenmillerstraße (Bebauungsplan Nr. 202, derzeit im Verfahren) ist nicht statthaft, da im Bereich der Haggenmillerstraße eine gesamte Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage in Planung ist, während im vorliegenden Fall es sich Einzelbauvorhaben handelt.

Zur Größe des Bauraums ist anzumerken, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1951 einen größeren Bauraum aufweist. Aufgrund der fehlenden Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung handelt es sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und nicht nach den Obergrenzen der in § 17 BauNVO aufgeführten Angaben für das Maß der baulichen Nutzung.

Mit der Festsetzung der Geschossfläche von 390 m² ergibt sich für das Grundstück Fl.Nr. 425/10 eine Erhöhung der Geschossfläche um ca. 84 %. Im Hinblick auf die zukünftige bauliche Entwicklung mit der Realisierung einer Hinterliegerbebauung ergibt sich noch eine zusätzliche Erhöhung der Geschossfläche.

Unter Berücksichtigung der Belange des § 1 BauGB, wie z.B. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Berücksichtigung der vorliegenden Grundstückszuschnitte sowie der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstandsflächen ist das festgesetzte Maß der Nutzung aus städtebaulicher Sicht als ausreichend sowie sach- und fachgerecht zu bewerten. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

Zu 2:

Es wird in diesem Zusammenhang auf den Inhalt des Schreibens des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg, Behandlungspunkt 3.6, sowie die Stellungnahme dazu verwiesen. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Erläuterungen hinsichtlich der Kanalsanierung und seiner Notwendigkeit in der Begründung ergänzt werden. Die Verwaltung wird mit der Klärung der Frage nach einer Duldungspflicht für den Kanal beauftragt.

Zu 3:

Die Anregung hinsichtlich der Dacheinschnitte kann gefolgt werden. Die Regelungen des Bebauungsplans werden dahingehend ergänzt, dass im WA 1 und WA 2 jeweils auf der von der Wildermuthstraße bzw. Pleinigerstraße abgewandten Dachseite Dacheinschnitte zulässig sind.

Zu 4:

Im Rahmen der Nachverdichtungsstudie, Büro Voith, wurden die Maßvorgaben für diesen Bebauungsplan entwickelt und vom TA beschlossen. Nach dem zugrunde gelegten Schemaquerschnitt der Studie ergibt sich bei 30° eine Firsthöhe von ca. 12,30 m. Bei der in der Stellungnahme geforderten Dachneigung von 35° oder mehr würde sich eine Firsthöhe von 13,10 m oder mehr ergeben. Dies ist unter Berücksichtigung des giebelseitigen Grenzabstandes von 3,50 m bzw. des giebelseitigen Abstandes zur gegenüberliegenden Nachbarbebauung sowie der Option einer späteren Hinterliegerbebauung (Abstandsflächen / Besonnung bzw. Verschattung) nicht mehr verträglich und würde zu bodenrechtlichen Spannungen führen. Die nach Bebauungsplan zulässigen Maße ermöglichen einen ausreichenden Spielraum zur Gestaltung des Dachraumes/Dachgeschosses. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Maßgabe der Stellungnahme zu Punkt 2 (Kanal) und Punkt 3 (Dacheinschnitte) wird der Bebauungsplan mit Begründung geändert bzw. ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**Beschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.06.2017 zu eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 27.06.2017.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.**Museum Wald und Umwelt;
Einbau einer Photovoltaikanlage**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Stadt Ebersberg beschäftigt sich seit der Versetzung des Denkmals Jagerhäusl und der Errichtung des Neubaus mit der energetischen Optimierung des Museums Wald und

Umwelt. Im Ergebnis wird heute der Wärmebedarf des Museums komplett durch eine umweltfreundliche Hackschnitzelanlage gedeckt. Durch die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technologie und die Optimierung des Lüftungsmanagements konnte zudem der Stromverbrauch um die Hälfte gesenkt werden.

Bereits seit 2008 wird diskutiert, wie die verbliebene benötigte Strommenge durch erneuerbare Energien abgedeckt werden kann. Bis 2011 führt die Verwaltung erste Gespräche mit dem Landkreis bzgl. des Denkmalschutzes und der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage. Schon damals wird von Seiten der Denkmalschutzbehörden auf eine mögliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles hingewiesen.

In 2012 wird in der Stadtpolitik die Lösung einer Kleinwindkraft-Anlage nahe dem Museum erwogen, u.a. aus Gründen des Landschaftsschutzes aber nicht weiter in Betracht gezogen.

Von 2012 bis 2014 wird die Variante einer PV-Bodeninstallation geprüft. Die Zulässigkeit von Solaranlagen im Außenbereich ist aber nicht möglich (Landnutzung). Ein Freiland-Photovoltaiksystem steht in Konflikt mit öffentlichen Interessen ("Verunstaltung der Landschaft") und Naturschutz Vorschriften (Ausgleichsflächen). Diese Option wird von der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Auch wären die Module ggf. vor Vandalismus zu schützen (zusätzlicher Kostenaufwand). Bei Aufständigung ist zudem der Schattenwurf unter benachbarten Modulen zu berechnen (benötigt mehr Fläche).

2015 wird die Aufdach-Photovoltaik am Museum Wald und Umwelt erneut im Technischen Ausschuss diskutiert. Die Verwaltung überprüfte daraufhin die inzwischen reduzierten Energieverbräuche der Liegenschaft und plant anhand der Ergebnisse erneut die Errichtung einer PV-Anlage auf zwei Dachflächen (Süd und Süd-West) des Neubaus. Ein entsprechender Antrag wird eingereicht.

Nachdem erneut Bedenken von Seiten der Denkmalschutzbehörden geäußert werden, findet Anfang 2016 eine Vor-Ort-Begehung statt. In Folge kann jedoch keine Einigung über die eingereichte Planung erzielt werden, sodass die oberste Denkmalschutzbehörde in Abstimmung mit Bürgermeister Walter Brilmayer die Landesstelle für nichtstaatliche Museen als Vermittler in die Gespräche einbezieht.

Die Einigung sieht ein verkleinertes Anlagen-Design für den Traufbereich vor, welches das historische Traufblech zum Vorbild hat. Die Module werden oberflächenbündig direkt oberhalb der Traufkante des Westdaches befestigt. So entsteht optisch eine Annäherung an die historische Blechverkleidung und die Solarmodule fügen sich in das überlieferte Erscheinungsbild des Denkmals ein. Die Verwaltung reicht einen geänderten Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis einer PV-Anlage bei der unteren Denkmalschutzbehörde ein. Der Antrag wurde im März 2017 bewilligt.

Diskussionsverlauf:

Seitens der Mitglieder des technischen Ausschusses wurde die jetzt genehmigte Lösung positiv begrüßt. Es wurde angeregt die Wirtschaftlichkeit eines Stromspeichers zu prüfen. Für die weitere Planung wurde eine Kosten- Nutzenrechnung gefordert. Die Lösung wurde allgemein als Vorbild und Ausstellungsstück, das sogar Ertrag erwirtschaftet angesehen.

Wichtig für die Ausschussmitglieder ist die Übernahme der Entwicklung in ein museumspädagogisches Konzept. Dies wird laut Aussage der Verwaltung evtl. sogar bezuschusst. Seitens der Verwaltung wurde noch das weitere Vorgehen, Einholung von Angeboten für die Planungsleistung erläutert.

TOP 10.
Sanierung Mariensäule;
Sachstand

öffentlich

Sachverhalt:

Im April 2017 wurde die Mariensäule von den Restaurierungswerkstätten Erwin Wiegerling GmbH & Co KG in 83674 Gaißach, untersucht. Hierbei wurden die Schäden kartiert, Reinigungsmuster angebracht und ein Konzept zur Sanierung erstellt. Das Gutachten liegt der Bauverwaltung vor und kann eingesehen werden. Ein Versand ist auf Grund zu großer Datenmenge nicht möglich.

Laut Gutachten liegen folgende Schäden vor:

Schadensbilder

Größere Fehlstellen an einige Kanten und auf der Südseite um den Eberkopf herum sind auffallend. Teilweise sind frühere Ergänzungen sichtbar. An den Bronzen haben sich grünliche

Verfärbungsfahnen gebildet, die typischer Weise für gelöste Metallsalze bekannt sind.

Unterhalb der Wasserspeier leuchten Kalksinterbildungen hell. Moose und Flechten gedeihen

am besten an der Nord und Westseite der Mariensäule.

Sockel

Auf der Südseite um den Eberkopf bis zu 25 mm tiefe Abplatzungen des Steines. Die sichtbare

Oberfläche ist zur Gänze instabil, der intakte Stein liegt 2-3 mm tiefer. Unterhalb des Eberkopfes hat sich eine Kalksinterfahne gebildet.

Der als starkes Relief gearbeitete Löwe liegt im Kopf und Brustbereich sehr stark hohl.

Der

Bereich ist großflächig und Kopf und Brust wären bei einer Ablösung fast vollständig verloren.

An den Löwentatzen sind einige Verluste vorhanden, ebenso am Wappen. Unterhalb des Löwenbauchs ist der Stein mürbe und die Oberfläche flach abgegangen.

Der gesamte Sockelbereich zeigt flache Abplatzungen an der Steinoberfläche. Einzelne Stellen am Sockel liegen hohl.

Auf der Nordseite ist der Stein unterhalb des Eberkopfes stark versintert, allerdings ist der Stein im Vergleich zur Südseite nur partiell geschädigt.

Die Fugen sind teilweise verloren gegangen und teilweise rissig.

An der Säulenbasis ist der umfangreichste organische Befall vorhanden.

Wasserbecken

Die Wasserbecken weisen im Becken Abplatzungen auf. An der südlichen halbrunden Beckenwand gibt es große Ausbrüche, an der zur Säule liegenden Oberkante und im Bodenbereich. Hier löst sich ein größeres Steinstück und es wird ein Hohlraum sichtbar.

Die

Fugen beider Becken haben Fehlstellen. Die Kanten sind teilweise in horizontaler und vertikaler Richtung reduziert.

Die Steinstufen haben an der Südseite eine Fehlstelle und an der Ostseite eine reduzierte

Stelle, die die Verkehrssicherheit kaum beeinträchtigen.

Muttergottes

Die Mariendarstellung ist aus mehreren Metallplatten gearbeitet. Zinn,- oder Zinkblech wurde über ein Modell (meistens Holz) getrieben und zusammengelötet. Die Lötungen der Metallplatten sind an mehreren Stellen aufgegangen und Wasser dringt in die Statue ein. Die Figur ist fest auf dem Obelisk montiert und eine Überprüfung hat die Standsicherheit bestätigt.

Bronzen

An den patinierten Bronzedarstellungen sind keine Schäden sichtbar, jedoch sollten auf Grund der Kalksinterbildungen die Installation überprüft werden.

Für die Beseitigung der Schäden liegt ein Sanierungskonzept vor, das im nachfolgendem aufgeführt ist:

Ziel der Restaurierung ist eine nachhaltige Substanzsicherung und Gewährleistung der Verkehrssicherheit des Brunnen-Denkmal, Ablesbarkeit der Inschriften und die Erhaltung des Brunnes in seiner ursprünglichen Funktion.

Reinigung ca. 52 m²

- Abkleben und Schutz der Bronzen mit rückstandsfrei entfernbaren Materialien
- Trockenabnahme von losem Schmutz mit weichem Borstenpinsel und Sauger
- Naßreinigung der Steinflächen mit Mikrodampfstrahlgerät
- Aufnahme der Rückstände mit Saugschwämmen

Festigung ca. 27m²

- Festigung loser Schollen und Steinstücke mit KSE (SytonX30 bzw. W30 oder Remmers Steinfestiger OH o. ä.)
- Mehrmaliger Antrag/Eintrag im Nass in Feucht Verfahren

Fugensanierung

- Entfernen losen oder mürben Fugenmörtels, reinigen der Fugen
- farblich abgestimmte Fugenmörtel auf Kalkbasis randgenau kitten

Fungizidbehandlung ca. 52m²

- Antrag eines geeigneten Mittels gegen Mikroorganismen im Streich,- oder Flutverfahren zweimal

Kalksinter

- Mechanisches Entfernen der Sinterflächen an der Nord- und Südseite

Einstimmen von Ergänzungen

- Einstimmen von farblich auffallenden Ergänzungen

Ergänzungen

Vorbemerkung: Mörtel auf Basis von Kalk mit hydraulischen Anteilen. Da der Tuffstein Ergußgesteinsanteile hat, muss ein Sand aus einem Steinbruch mit „Ettringer Tuffstein“ Vorkommen als Basis der Steinerfüllungsmasse verarbeitet werden.

- Ermitteln und Herstellen der SEM (Steinerergänzungsmasse)
Incl. Sand besorgen und einstellen der Sieblinie, Bemusterung der Bindemittel auf Dichtigkeit und Festigkeit

Große Fehlstelle Süd um Eberkopf

- Große Fehlstelle Süd um Eberkopf 100 x 140 cm ca. 25 bis 30 mm tief 2 lagiger SEM, Nachbehandeln etc. abdecken, feuchthalten, scharrieren Alternativ
- Natursteinplatte 100 x 140 x 3 cm schneiden, Ausschnitt für Eberkopf herstellen und versetzen

Große Fehlstellen Becken Nord (Innenseite, Oberkante Rand, Fußpunkt)

- 2 lagiger SEM, Nachbehandeln etc. abdecken, feuchthalten, scharrieren Alternativ
- Natursteinvierungen einsetzen, herschneiden, einsetzen und überarbeiten zum Bestand

Kleine Fehlstellen > 30 mm

- 2 lagiger SEM, Nachbehandeln etc. abdecken, feuchthalten, scharrieren

Schriftergänzung unterhalb Portrait

- SEM, Nachbehandeln etc. abdecken, feuchthalten, scharrieren

Ergänzungen am Löwen(Tatzen, Schwanz) und Wappen

- SEM, Nachbehandeln etc. abdecken, feuchthalten, scharrieren

Kleine Fehlstellen < 30 mm

- SEM, Nachbehandeln etc. abdecken, feuchthalten, scharrieren

Schriften der Gedenktafeln Retusche

- Fehlstellen mit Schriftfarbe nicht zu schwarz retuschieren

Das Sanierungskonzept liegt derzeit zur Klärung und Freigabe beim Landesamt für Denkmalpflege. Eine Entscheidung ist noch nicht erfolgt. Parallel erfolgt die Klärung über eine mögliche Bezuschussung durch Städtebaufördermittel im Rahmen der Sanierung und Umgestaltung des Marienplatzes.

Für die Umsetzung der Maßnahme sind Mittel aus den Rücklagen für energiepolitische Maßnahmen vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

StR Riedl stellt die Grundsatzfrage warum die Mariensäule überhaupt ein Denkmal ist. Laut seiner Ansicht wären lediglich die Gedenktafeln und Marienstatue erhaltenswert. Einhellig besteht jedoch die Meinung die Mariensäule zu sanieren, auch wenn ein Versetzen bei der Umsetzung der Umgestaltung des Marienplatzes erforderlich ist. Laut Verwaltung ist ein Versetzen, auch wenn die Sanierung bereits erfolgt ist, möglich.

TOP 11.

Erneuerung der Wasserleitung im Bereich der Bahnhofstr.; **Vorstellung der Planung**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.03.17 wurden die Planungsleistungen für die Wasserleitungsarbeiten in der Bahnhofstraße vergeben.

In der heutigen Sitzung wird dem Ausschuss die Planung der Maßnahme anhand einer Power Point Präsentation durch das Tiefbauamt, da sich beide Vertreter des Ing.-Büro Preuschl & Dersch wegen der Verschiebung der TA-Sitzung in Urlaub befinden, vorgestellt.

Vorstellung der Power-Point-Präsentation

Im nicht öffentlichen Teil sollen dann die Bauarbeiten vergeben werden.

Diskussionsverlauf:

Herr Schedo regte an, die bestehenden Ampelmasten der Ampelanlage bei der Jesuitengasse, im Zuge der WL-Maßnahme so zu versetzen, dass sie künftig u.a. beim Winterdienst durch den Bauhof nicht mehr im Weg sind. Die Verwaltung merkte an, dass diese Maßnahme nicht mit der Wasserbaumaßnahme durchgeführt werden kann, jedoch wird die Verwaltung unter Einbeziehung des Staatlichen Bauamtes die Angelegenheit gesondert prüfen.

Abschließend informierte Bgm. Brilmayer den Technischen Ausschuss noch über den Sachstand zum WL-Notverbund mit Grafing.

Seit Dezember 2016 liegt der Bauentwurf für die jeweiligen Maßnahmen der Städte vom IB Dersch vor. Seit dem versuchen die Verwaltung als auch Hr. Bgm. Brilmayer vergebens einen Termin mit Grafing zur weiteren Abstimmung zu vereinbaren. Seit nunmehr 11 Jahren besteht der Vertrag zwischen den Städten, einen WL-Notverbund umzusetzen. Nachdem nicht zu erkennen ist, dass eine zeitnahe Umsetzung in naher Zukunft erfolgen wird, schlug der Vorsitzende vor, ein Gespräch mit dem Markt Kirchseeon zu suchen, da dieser auch bestrebt sei, einen neuen eigenen Brunnen im Forst zu erschließen.

TOP 12.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Information:

StR Goldner bat in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.04.2017 um Prüfung, ob im Bereich der Unterführung in der Rosenheimer Straße ein Zebrastreifen angebracht werden kann.

Diese Anfrage hat die Verwaltung nun wiederholt mit den zuständigen Vertretern im LRA (Hr. Ziegler) und der Polizei (Hr. Anders) besprochen, allerdings kommen wir immer zum gleichen Ergebnis. Wir befürchten hier die Entstehung einer für den Fußgänger vermeintlich „sicheren“ Überquerung, die jedoch von den aus nördlicher Fahrtrichtung kommenden Fahrzeugen zu spät eingesehen wird. Die hierzu gültigen Rechtsvorschriften bestätigen unsere Einschätzung.

Die Anlage eines Fußgängerüberweges („Zebrastreifen“, Abk. FGÜ) richtet sich nach den Vorgaben des § 26 StVO und den VwV-StVO zu § 26. Diese Vorgaben werden des Weiteren in den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen präzi-

siert. Eine wichtige örtliche Voraussetzung zur Anlage eines FGÜ kann in der Rosenheimer Straße im Bereich der Unterführung nicht gewährleistet werden, nämlich die frühzeitige Erkennbarkeit für den Fahrzeugführer und eine ausreichende Sichtbeziehung zwischen Fußgänger und Fahrzeugführer. Für die Erkennbarkeit und die Sichtbeziehung sind vor dem FGÜ im Zuge der Straße folgende Mindestentfernungen nachzuweisen: Bei 30 km/h 50 Meter, bei 50 km/h sogar 100 Meter. Diese Mindestentfernung kann in beiden Fällen, speziell aus nördlicher Richtung kommend, nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Verkehrssituation an der Amtsgerichtskreuzung muss man zudem davon ausgehen, dass eine Beschilderung, die auf diesen FGÜ hinweist, übersehen wird. Dies stellt wiederum eine Gefahr für den Fußgänger dar, der von einer „sicheren“ Überquerung ausgeht. Aus Sicht der beteiligten Stellen (LRA, Polizei, Stadt) kann ein Fußgänger im verengten Straßenbereich der Unterführung auch ohne FGÜ die Straße gut überqueren, da die Fahrzeuge aufgrund der Engstelle langsam fahren müssen.

TOP 13. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:25 Uhr

Stadt Ebersberg, den 05.07.2017

Brilmayer
Sitzungsleiter

Pfeifer (TOP 11)

Stalla (TOP 01,08,10)

Stöhr (TOP 02-08,12,13)

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung:

- Vergabeentscheidung: Abbruch Turnhalle Floßmannstraße
- Vergabeentscheidung: Erneuerung der Wasserleitung im Bereich der Bahnhofstraße