

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 18. September 2018

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Stöhr (1-13)
 Schriftführer

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

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken FINr. 996 und 998, Gmk. Ebersberg, Hohenlindener Straße

öffentlich

Sachverhalt:

Der Bauherr bittet um Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 998, Gmkg. Ebersberg und einer Teilfläche des Grundstückes FINr. 996, Gmkg. Ebersberg. Auf jedem der genannten Grundstücke soll ein Einfamilienhaus mit einer Garage entstehen.

Beide Flächen befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und sind derzeit nicht bebaubar. Im Flächennutzungsplan sind beide Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem sind die beiden Grundstücke derzeit nicht erschlossen, da sie keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche vorweisen. Der öffentlich gewidmete Eigentümerweg (Nr. 3 im Bestandsverzeichnis der Stadt Ebersberg – „Wohnweg an der Hohenlindener Straße“, FINr. 999/T und 996/1T, Gmkg. Ebersberg) endet an den Ostgrenzen der Anwesen Hohenlindener Straße 11 und 13.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass derzeit kein Einvernehmen zu den Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden kann, da die Grundstücke im Außenbereich liegen, dem Flächennutzungsplan widersprechen und die Erschließung nicht gesichert ist.

Baurecht könnte hier nur über eine Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB erreicht werden. Diese bedingt jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes, denn Voraussetzung zur Aufstellung der vorgenannten Satzung ist die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan, mit dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung, sieht hier aktuell keine Wohnbebauung sondern eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Des Weiteren sind vorher die Erschließungsfragen durch den Bauwerber zu klären (u.a. eingetragene Geh- und Fahrrechte für die Nutzung des Eigentümerweges), sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Übernahme der Planungskosten mit der Stadt Ebersberg abzuschließen.

Diskussionsverlauf:

Die Verwaltung trägt vor, die Bebauungsmöglichkeiten für eine größere Fläche, die die FINr. 995 und 993 jeweils auf ihrer Ostseite einbezieht, zu untersuchen. Die westlichen Bereiche sollen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden, da dies ein typisches Bild an der Ortseinfahrt darstellt.

Die Ausschussmitglieder stimmten dieser Vorgehensweise zu. Die Verwaltung soll mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche führen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen das gemeindliche Einvernehmen derzeit nicht in Aussicht.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Antrag auf Vorbescheid wegen Abbruch der bestehenden Garagen und Errichtung eines Ersatzneubau als Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück FINr. 61, Gemarkung Ebersberg, Marienplatz 12

öffentlich

Sachverhalt:

Per Vorbescheid möchte der Bauherr die Zulässigkeit eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatzbau für die bestehenden Garagen in der Altstadtpassage geklärt wissen. Im EG ist eine Geschäftsnutzung geplant, im 1. OG sollen Arztpraxen oder Büros entstehen. Für das 2. OG und das DG ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Sache wurde bereits am 27.06.2017 im Technischen Ausschuss (TOP 14, nichtöffentlich) vorgestellt. Hierauf wird Bezug genommen. Die Pläne des Vorhabens sind den Sitzungsunterlagen als Anlage beigelegt.

Folgende Fragen sind im Rahmen des Vorbescheides gestellt:

1. Ist eine Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen wie im Eingabeplan dargestellt möglich? Durch diese Verschiebung des Baukörpers nach Süden wird das nördliche Einzeldenkmal freigestellt.
2. Ist das Volumen des Baukörpers möglich?
3. Ist die Anzahl der Geschosse mit III + D möglich?
4. Die bestehenden Garagen mit 13 Stellplätzen entfallen durch die Errichtung des Ersatzbaus, so dass für die Gaststätte (Neuwirt) noch 4 Außenstellplätze bestehen bleiben.

Es können für den Ersatzbau (Wohn- und Geschäftshaus) keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück erstellt werden. Eine Tiefgarage ist wegen der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit nicht möglich (Anfahrt über Nachbargrundstücke wird von den Nachbarn nicht erlaubt; Anfahrt über eigenes Grundstück Nord ist nicht möglich wegen städtischem Kanal)

Benötigt werden 27 Stellplätze, davon liegen 4 bestehende auf dem Grundstück FINr. 61. 23 Stellplätze können auf einem Grundstück in ca. 350 – 450 m Entfernung zum Grundstück FINr. 61 nachgewiesen werden.

Werden diese Stellplätze anerkannt (Stellplatzberechnung siehe Anlage)?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 88.1 – 1. Änderung „Innenstadt“. Grundsätzlich ist gem. Festsetzung im Bebauungsplan auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung nachgewiesen wird.

Zu 1 - 3. Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 08.03.2016 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage einer Überschreitung der Baugrenzen im südlichen Bereich zugestimmt. In der Umgebungsbebauung ist ebenfalls eine Befreiung von den Baugrenzen erteilt worden.

Die westliche Außenwand hält die im BPl. festgesetzte Wandhöhe von 569,9 m über NN ein (tatsächliche Wh: 9,10 m). Das Volumen des Baukörpers ist städtebaulich auch mit III + D vertretbar (Festsetzung im BPlan: III).

Zu 4. Für das Grundstück samt der vorhandenen und geplanten Bebauung ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

Gaststätte und Nebengebäude: 16 Stellplätze, Wohn- und Geschäftshaus: 11 Stellplätze, Gesamt: 27 Stellplätze.

Die Verwaltung hat die Stellplatzanforderung des bestehenden Gebäudes „Neuwirt“ nochmals genau überprüft. Das Anwesen war in den letzten Jahrzehnten Gegenstand zahlreicher Nutzungsänderungsanträge. In einer Besprechung mit dem Vertreter der Eigentümerin vom 05.09.2018 kam man überein, dass der Stellplatznachweis vom 05.12.1991 als Grundlage gelten soll, da dieser der aktuellen Nutzung des Gebäudes am besten gerecht wird. Aus dieser Berechnung ergeben sich die vorgenannten 16 notwendigen Stellplätze.

Durch den Abbruch der Garagen mit 13 Stellplätzen entfallen diese durch die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses ersatzlos. Es verbleiben 4 Außenstellplätze für die Gaststätte.

Für den geplanten Neubau können keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten ist die Herstellung einer Tiefgarage nicht möglich (Zufahrt über Nachbargrundstücke nicht erlaubt, städtischer Kanal im Baubereich). Es entsteht somit eine Differenz von 23 Stellplätzen, die derzeit nicht nachzuweisen sind. Eine Ablöse dieser Stellplätze ist auch Sicht der Antragstellerin aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu realisieren (23 Stellplätze á 12.782,30 Euro = 293.992,90 Euro).

Rechtsgrundlage für die Erfüllung der Stellplatzpflicht ist die Satzung der Stadt Ebersberg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen vom 20.12.2007. Die Satzung verweist in § 1 zur Erfüllung der Stellplatzpflicht auf Art. 53 BayBO – heute Art. 47 BayBO. Darin ist geregelt, dass die Stellplatzpflicht entweder durch Herstellung auf dem Baugrundstück, durch Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Grunddienstbarkeit zugunsten des FS Bayern), oder durch Ablöse erfüllt werden kann (Art. 47 Abs. 3 BayBO). Wie vorstehend dargestellt, sind die Alternativen 1 und 3 nicht möglich. Somit sollen die Stellplätze gem. Alt. 2 auf einem Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden.

Der Nachweis der Stellplätze soll auf der westlichen Teilfläche auf dem Grundstück FINr. 562/22 (Parkplatz an der Wasserburger Straße) erfolgen. Diese Fläche wird im Rahmen eines Tauschvertrages durch die Antragstellerin von der Stadt erworben. Sie wird damit Eigentümerin und kann somit eine dingliche Sicherung der Nutzung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde problemlos sicherstellen. Alternativ dazu kann der Stellplatznachweis auch auf den Flächen des Volksfestplatzes geführt werden, der im Eigentum der Antragstellerin steht.

Die Voraussetzung „Nähe“ wird seitens der Verwaltung als erfüllt angesehen. Der Begriff ist im Gesetz nicht näher umschrieben oder definiert. Er ist aber nach Sinn und Zweck der Vorschrift eng auszulegen. Der Begriff ist nicht in fester Meterzahl bestimmbar, maßgebend ist die derzeitige und zukünftige Zumutbarkeit der Entfernung. Die Distanz zwischen dem Baugrundstück und den vorgesehenen Stellplatzflächen beträgt ca. 380 m (Weg entlang der Bahnhofstraße). Die Parkflächen müssen für die Nutzer bequem in wenigen Minuten erreichbar sein und leicht gefunden werden können. Dies ist vorliegend der Fall. In Ebersberg wird schon seit langem der Volksfestplatz als Parkplatz für die Besucher und Arbeitnehmer der Innenstadt genutzt. Es ist somit in der Bevölkerung und bei den Besuchern anerkannt, diese Entfernung, die in etwa der Entfernung zu den geplanten Stellplätzen entspricht, zu den gesamten Einrichtungen der Innenstadt zurückzulegen. Die Ausweisung der Stellplätze für das beantragte Projekt ist in diesem Sinne eine Fortführung der bestehenden Situation. Damit ist eine Entfernung von ca. 380 m in diesem speziellen Fall und aufgrund der örtlichen Verhältnisse als noch „in der Nähe“ anzusehen. Sie sind auch leicht zu finden, da sie unmittelbar an der Wasserburger Straße, dem Ortseingang von Osten her, liegen und direkt anfahrbar sind. Größere Umwege durch bebaute Gebiete etc. sind nicht notwendig.

Weiterhin wird durch das Neubauprojekt die positive Entwicklung der Innenstadt in jüngerer Vergangenheit unterstützt und die Attraktivität der Altstadtpassage deutlich gesteigert. Für die Stadt ist die geplante städtebauliche Aufwertung von erheblicher Bedeutung.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Fragen 1 – 3 das Einvernehmen zu erteilen. Grundlage hierfür ist die Entscheidung des Technischen Ausschusses vom 08.03.2016 und die Beratungen in der TA-Sitzung vom 27.06.2017, TOP 14, nichtöffentlich.

Hinsichtlich der Stellplatzfrage wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zur vorgestellten Lösung (Stellplätze auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks FINr. 562/22, Gemarkung Ebersberg – Parkplatz an der Wasserburger Straße) unter dem Vorbehalt, dass der notwendige Tauschvertrag abgeschlossen wird, zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Erster Bürgermeister Brilmayer führt in den Sachverhalt ein und sprach von einer erfreulichen Entwicklung in der Sache.

StR Mühlfenzl erkannte die Wichtigkeit des Bauvorhabens für die Innenstadt an und konnte den Ziff. 1-3 des Vorbescheids vorbehaltlos zustimmen. Er erhob indes gegen die

Stellplatzregelung rechtliche Bedenken. Unter Verweis auf die ergangene Rechtsprechung hielt er die vorgeschlagene Vorgehensweise für rechtlich unzulässig.

StR Lachner führte aus, dass die BayBO den Begriff „Nähe“ nicht festschreibe. Die Lösung sei rechtlich zwar ein Grenzfall, jedoch insgesamt und unter Abwägung der städtischen Interessen rechtlich vertretbar.

Für StR Goldner sind Stellplätze für Wohnungen in diesem Bereich, aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof und zu den Einkaufsmöglichkeiten durchaus verzichtbar. Die vier Außenstellplätze sollten mit zeitlicher Beschränkung tagsüber den Arztpraxen zur Verfügung stehen. Er betrachtete die vorgestellte Parkplatzlösung an der Wasserburger Straße als Gewinn für Ebersberg.

Für 2. Bürgermeister Ried hatte der mögliche städtebauliche Gewinn der Baumaßnahme Priorität. Er bat um möglichst rasche Umsetzung.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid wegen Abbruch der bestehenden Garagen und Errichtung eines Ersatzneubaues als Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück FINr. 61, Gemarkung Ebersberg, Marienplatz 12 hinsichtlich der Fragen 1 – 3 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
2. Der Technische Ausschuss beschließt, das Einvernehmen zur vorgestellten Stellplatzlösung (Stellplätze auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks FINr. 562/22, Gemarkung Ebersberg – Parkplatz an der Wasserburger Straße) unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass der notwendige Tauschvertrag abgeschlossen wird.

9 Ja : 0 Nein

SR Otter nahm gemäß Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 3.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken FINr. 1456/47 und 1456/48, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 8

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauwerber reichen erneut einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den vorgenannten Grundstücken ein. Die neue Planung entspricht nicht mehr den Angaben aus dem Vorbescheid (V-2017-737 v. 16.05.2017) und ist deshalb erneut zu beantragen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 92,91 m² (11,33 m x 8,20 m). Es sollen zwei Vollgeschosse entstehen (E + I), wobei die neue Firsthöhe 7,50 m und die neue Wandhöhe 5,15 m betragen und eine Dachneigung von 30° vorgesehen ist.

Die Stellplätze werden in einer Garage und einem Carport nachgewiesen.

Ein Antrag auf Befreiung liegt dem Antrag bei, da der Bebauungsplan in diesem Bereich kein Baufenster vorsieht und die zulässige GRZ geringfügig überschritten wird.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 – Anzinger Siedlung, der für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festsetzt.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

1. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan kein Baufenster vor. Diese Befreiung ist beantragt.
2. Mit der neu geplanten Grundfläche des Gebäudes von 92,91 m² ergibt sich eine GRZ von 0,28. Der Bebauungsplan gibt eine max. GRZ von 0,25 vor. Auch hierzu liegt der Antrag auf Befreiung vor.
3. Für die geplante Dachneigung (30°) ist zusätzlich ein Antrag auf Befreiung erforderlich, da der Bebauungsplan eine Dachneigung von 40° – 46° vorgibt.
4. Die Garage und der Carport sind mit einem Flachdach geplant. Der Bebauungsplan lässt für Garagen die Dachneigung der Wohngebäude zu. Auch hier wäre ein Antrag auf Befreiung nötig.

Nach Ansicht der Verwaltung können die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, da das Bauvorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar sind und von Art und Umfang nicht die Bedeutung haben, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits mehrere vergleichbare Bauraumüberschreitungen und Dachgeschosse als Vollgeschosse vorhanden. Zudem wurden Abweichungen von der Dachneigung bzw. Dachform der Garage genehmigt.

Die Grundstücke auf denen das Einfamilienhaus errichtet wird, ist im Besitz der Bauwerber. Die nachbarlichen Interessen sind gewahrt, die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gesichert. Hierzu ist erforderlich, dass sowohl der Kanal als auch die Wasserleitung Richtung Südwesten in die Stichstraße verlängert werden. Hierüber ist mit dem Bauwerber eine entsprechende Erschließungsvereinbarung vor Einreichen des Bauantrages zu schließen. Kostenträger für die Erschließungsmaßnahme ist der Bauwerber.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken FINr. 1456/47 und 1456/48, Gmkg. Ebersberg.

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zu den bereits beantragten Befreiungen zu Pkt. 1 und 2 des Sachvortrages und stellt das Einvernehmen zu Pkt. 3 und 4 in Aussicht.

Mit dem Antragsteller ist auf dessen Kosten vor Einreichen des Bauantrages eine Erschließungsvereinbarung zur Verlängerung des Kanals und der Wasserleitung in der Stichstraße nach Südwesten zu schließen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.**Bebauungsplan Nr. 199 Hörmannsdorf Nord****Vorstellung der Planung****Auslegungsbeschluss****Mögliche Richtung eines Gehwegs entlang der Münchener Straße TA 13.03.18 TOP 04**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Architekturbüro Hans Baumann & Freunde, vertreten durch Herrn Achatz und Frau Baumann stellen den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet Hörmannsdorf Nord vor. Die Sache wurde bereits in den TA-Sitzungen vom 10.10.2017 und 13.03.2018 behandelt; hierauf wird Bezug genommen.

Die Planungsalternative mit größeren Baukörpern, die sich an die landwirtschaftlichen Bauvolumen anlehnen, wurde weiter verfeinert und die notwendigen Festsetzungen ausgearbeitet.

Zum weiteren Vorgehen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den Bebauungsplanentwurf mit etwaigen heute beschlossenen Änderungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, sobald die Begründung des Planentwurfes vorliegt.

Die Anfrage von StR Goldner vom 13.03.2018 nach Einbeziehung einer Gehwegverlängerung zur Bushaltestelle beim Anwesen Hörmannsdorf 1 ½ und Einbau einer Querungshilfe über die Münchner Straße in das Bebauungsplanverfahren wurde von der Verwaltung überprüft. In Übereinstimmung mit dem Planungsbüro wird die Einbeziehung nicht empfohlen. Zur Realisierung des Geh- / oder Radweges ist der Eingriff in private Grundstücke der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Hierzu müssen erst die notwendigen Grunderwerbsverhandlungen geführt werden. Erfahrungsgemäß beanspruchen solche Verhandlungen einen gewissen Zeitraum. Um den Bebauungsplanvollzug damit nicht zu belasten oder in Abhängigkeit zu bringen, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Maßnahme als eigenes Projekt, parallel zum Bebauungsplanverfahren zu realisieren. Klärungsbedürftig wäre allerdings noch, ob der Geh-/ oder Radweg bereits in Hörmannsdorf selbst beginnen, oder ob er erst ab der Einmündung in die Münchner Straße Richtung Nordosten zum Anwesen Hörmannsdorf 1 ½ geplant werden soll. In beiden Fällen müsste der 1. Bürgermeister bzw. die Verwaltung beauftragt werden, die notwendigen Grunderwerbsverhandlungen mit den betroffenen Anliegern zu führen.

Diskussionsverlauf:

StR Münch begrüßte die Planung als schönen Kompromiss, der die Interessen nach mehr Wohnraum und Erhalt des dörflichen Charakters berücksichtigt.

StR Goldner verwies auf den Antrag der Grünen nach Aufnahme der landwirtschaftlichen Baukörpergrößen. Die Garagenlösung sei gut gelungen. Er fragte nach der Zulässigkeit von Kleingewerbe. Die Verwaltung erläuterte hierzu, dass gemäß dies im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sei.

StR Otter fand den kleinen Anger gut. Die Garagen seien eine logische Konsequenz aus dem Planungsauftrag. Er vermisste konkrete Angaben zur Ortsrandeingrünung. Durch die Neubebauung dürfe keine Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsinteressen entstehen.

3. Bürgermeister Riedl stellte fest, dass Flachdachgaragen nicht in den ländlichen Bereich passen würden. Insgesamt gefiel ihm die Garagenlösung nicht, da wertvolle Garten- und Wohnfläche aufgegeben werden muss. Besser wäre es, die Garagen, wie einen Stadel, frei auf dem Grundstück zu platzieren. Auf der Parzelle 9 wären die Garagen zu

aufdringlich; eine Carportanlage westlich der Grünfläche wäre günstiger. Das Gebäude könnte zusätzlich noch verlängert werden.

2. Bürgermeister Ried sah die Gebäudesituierung als gelungen an. Der Bebauungsplan sei jedoch hinsichtlich der Garagenstellung nicht ganz schlüssig. Ziel war, Wohnraum für Familien schaffen. Dieser geht nun aber durch die ins Gebäude integrierten Garagen verloren. Darüber hinaus würden Flachdachgaragen nicht in den ländlichen Bereich passen.

Erster Bürgermeister Brilmayer fasste die Diskussion zusammen und stellte fest, dass die Baukörper nach ihrer Stellung und Größe richtig sind. Die Garagen im Bereich der nördlichen Parzelle seien unglücklich; der Bauwerber könne allerdings selbst entscheiden, ob er Garagen bauen will. Er schlug vor, den Planer zu beauftragen eine weitere Alternative für freistehende Garagen/Stellplätze vorzulegen.

Hinsichtlich des Geh-/Radweges schlug er vor, einen geeigneten Planer folgende 3 Varianten untersuchen zu lassen:

1. Einbau einer Querungshilfe in der Münchner Straße
2. Querungshilfe und Geh-/Radweg entlang der Münchner Straße von der Einmündung Hörmannsdorf zum Anwesen Hörmannsdorf 1 ½
3. Querungshilfe und Geh-/ Radweg vom Dorf zum Anwesen Hörmannsdorf 1 ½

StR Goldner betonte, dass die günstigste Lösung verfolgt werden soll, sprach sich aber gerne für die Variante 3 aus.

StR Schedo gab zu bedenken, dass auf der Münchner Straße Tempo 100 zulässig ist und eine Querungshilfe problematisch sein könnte.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bebauungsplanentwurf Nr. 199 – Hörmannsdorf Nord in der Fassung vom 18.09.2018. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.
2. Der Technische Ausschuss beschließt, für den Bau eines Geh-/Radweges einen geeigneten Planer folgende 3 Varianten untersuchen zu lassen:
 1. Einbau einer Querungshilfe in der Münchner Straße
 2. Querungshilfe und Geh-/Radweg entlang der Münchner Straße von der Einmündung Hörmannsdorf zum Anwesen Hörmannsdorf 1 ½
 3. Querungshilfe und Geh-/ Radweg vom Dorf zum Anwesen Hörmannsdorf 1 ½

Die erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Bau sind in den Haushalt 2019 einzustellen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Bebauungsplanänderung Nr. 81.1 Kapellenweg II;

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

b) Billigungsbeschluss und erneute öffentliche Auslegung

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 11.07.2017 wurde der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81 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 25.10.2017 bis 28.11.2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.06.2018 bis 06.07.2018 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.2 bis 3.4 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.2 bis 3.4 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.3 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.4 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.5 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.6 Evang.-Luth. Pfarramt Ebersberg
- 1.7 Kath. Pfarramt, Ebersberg
- 1.8 Deutsche Post, Freising
- 1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 1.10 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.11 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 1.12 Stadt Grafing
- 1.13 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.14 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.15 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg
- 1.16 Amt für Familie und Kultur, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 07.06.2018
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 11.06.2018
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 28.06.2018
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 06.06.2018
- 2.5 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 28.06.2018
- 2.6 Erzbischöfl. Ordinariat München, Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 12.06.2018
- 2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 06.07.2018
- 2.8 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 05.06.2018
- 2.9 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 12.06.2018
- 2.10 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 06.06.2018
- 2.11 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 12.06.2018

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.06.2018
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 27.06.2018

- 3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 06.06.2018
- 3.4 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 05.07.2018
- 3.5 Bürger 1, Schreiben vom 02.07.2018

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.06.2018

aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 29.11.2017 und die in der Sitzung des TA erfolgten Beschlüsse wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung in der Festsetzung C)10.1 nicht den Formulierungen der schalltechnischen Untersuchung entspricht. Es wird folgender Festsetzungstext vorgeschlagen:

„An den gemäß A)7.5 gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Alternativ können die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels baulich-technischer Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von mind. 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster geschützt werden.“

Die Stadt Ebersberg werde gebeten, die bisherige Festsetzung entsprechend umzuformulieren bzw. zu ersetzen.

Stellungnahme:

Aufgrund der letzten Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgte eine Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult hinsichtlich der Formulierung. Offensichtlich wurde dann aufgrund eines Missverständnisses eine falsche Formulierung verwendet.

Die Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wird berücksichtigt und die Formulierung entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung durch Text C) 10.1:

„An den gemäß A)7.5 gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Alternativ können die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels baulich-technischer Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von mind. 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster geschützt werden.“

aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81.2 „Kapellenweg II“ mit integrierter Grünordnung westlich des Haselbacher Weges der Stadt Ebersberg unter Berücksichtigung folgender Anregungen keine Einwände und Bedenken:

- I. Bei der Ermittlung der Eingriffsschwere wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgegangen. Bei der Abarbeitung werde um Beachtung folgender Punkte gebeten:

1. Bei der Ermittlung der Eingriffsschwere sei das Baugebiet in die Kategorie „Typ B“ mit einer festgesetzten GRZ < 0,35 eingeteilt worden. Da das Baugebiet eine GRZ von 0,4 aufweise sei der Typ A - festgesetzte GRZ > 0,35 - zu wählen.

2. Bei der Ermittlung der Eingriffsfläche würden Flächen nicht miteinbezogen, bei denen es zu keiner Nutzungsänderung komme. Eine Versiegelung von bisher als Feldweg genutzten Flächen stelle eine erhebliche und nachhaltige Nutzungsänderung dar und müsse als Eingriffsfläche mitbetrachtet werden. Die Verkehrsflächen Haselbacher Weg und Kapellenweg seien somit, wenn sie versiegelt würden, mit in die Berechnung zu nehmen.

3. Der Kompensationsfaktor könne durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen verringert werden. Als Vermeidungsmaßnahmen werde bei verschiedenen Schutzgütern der Erhalt des Baumbestandes genannt. Die Festsetzungen Ziffern C 4.1.2 und C 4.2.1 ermöglichten jedoch, dass festgesetzte Bäume gefällt werden könnten. Um den Erhalt des Baumbestandes als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigen zu können, müsse der Erhalt der Bäume gesichert sein. Hier sei angemerkt, dass der Erhalt von Höhlenbäumen auch als Vermeidungsmaßnahme des besonderen Artenschutzes genannt worden sei. Um als Vermeidungsmaßnahme anerkannt werden zu können, müssten die Festsetzungen Ziffern C 4.1.2 und C 4.2.1 ersatzlos gestrichen werden. Im Einzelfall könne immer vor Ort entschieden werden, ob ein Baumbestand entfernt werden müsse.

Es werde darum gebeten, den Kompensationsfaktor mit einer Spanne von 0,8 – 1,0 unter Berücksichtigung der o.g. Punkte anzupassen. Als Einstufung werde unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (inklusive Baumschutz) 0,9 vorgeschlagen.

Es werde darum gebeten, bei den Hinweisen die nicht-heimischen Arten *Alnus cordata* und *Fraxinus ornus* „Rotterdam“ sowie die Sortenbezeichnungen bei den Arten *Sorbus aria*, *Tilia cordata*, *Carpinus betulus* und *Sorbus intermedia* aus der Pflanzliste ersatzlos zu streichen:

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.

zu 1. Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Festsetzung von Grundflächen. Soweit das Summenmaß der Grundflächen zum Bauland WA ins Verhältnis gesetzt wird, errechnet sich eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von GRZ 0,12 (vgl. Begründung Abschnitt 8 Statistik). Sie liegt damit eindeutig unter dem Wert von GRZ 0,35, der im maßgeblichen Leitfaden festgelegt ist. Gemäß der Festsetzung Ziffer C 2.1.4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass lediglich 40 % des Baulandes WA baulich genutzt bzw. versiegelt werden dürfen. Die Beurteilung der Eingriffsschwere als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ist insoweit richtig. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und des markanten Grünbestandes wird trotz der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen für den konkreten Planungsfall der obere Wert der Kompensationsfaktorenspanne, also 0,8, als sachgerecht angesehen. Eine Reduzierung des Kompensationsfaktors aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen erfolgte in der Planung tatsächlich nicht. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind diesbezüglich nicht erforderlich.

zu 2. Die Fläche des Kapellenweges, der derzeit als Fußweg genutzt wird und eine wassergebundene Decke aufweist, beläuft sich auf ca. 253 qm. Die als Kiesdecke hergestellte Teilfläche des Haselbacher Weges umfasst ca. 298 qm. Der Empfehlung der Fachbehörde folgend, sollten diese beiden Flächen als Eingriffsfläche bewertet und mit dem nach dem Leitfaden sachgerechten Kompensationsfaktor 0,2 ausgeglichen werden. Die Eingriffsfläche erhöht sich demgemäß um ca. 551 qm von ca. 4.171 qm auf insgesamt ca. 4.722 qm. Die Ausgleichsfläche erhöht sich um

ca. 110 qm (551 qm*0,2) von 3.337 qm auf 3.447 qm. Die Begründung muss entsprechend korrigiert werden.

zu 3. Als typische Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan Nr. 81.2 den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von vier Wohngebäuden unter einem weitgehenden Erhalt des alten Baumbestandes. Hierzu wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Baumbestand lagemäßig erfasst und hinsichtlich seiner Vitalität und Bedeutung für den besonderen Artenschutz beurteilt. Der Erhalt des Baumbestandes ist ein wesentliches Planziel. Die Festsetzung Ziffer C 4.1.1 setzt in Verbindung mit Ziffer A 6.1 die Bäume mit einer Erhaltungsbindung eindeutig fest. Die Festsetzung Ziffer C 4.2.1 regelt in Verbindung mit der Festsetzung Ziffer A 6.2 hingegen, welche Bestandsbäume ersatzlos gefällt werden dürfen, damit die zulässigen Bauvorhaben realisiert werden können. Die Festsetzungen Ziffern C 4.1.2 und C 4.2.2 regeln nach Art und Umfang die zum Vollzug des Bebauungsplans ggf. notwendigen Ausnahmen.

Die genannten Regelungen sind klar und eindeutig formuliert. Sie sind zum Erreichen des beabsichtigten Planziels erforderlich, insbesondere kann nicht auf die Festsetzungen Ziffern C 4.1.2 und C 4.2.1 verzichtet werden. Durch die Normierung von Ausnahmen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die zuständige Genehmigungsbehörde Kenntnis erlangt, da nur sie die Ausnahme nach pflichtgemäßem Ermessen genehmigen kann. Änderungen erfolgen nicht.

Der Erhalt des Baumbestandes findet als wesentliches Planziel in der Begründung mit Umweltbericht mehrfach, auch als Vermeidungsmaßnahme, Erwähnung. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und des markanten Grünbestandes wird aber trotz der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen für den konkreten Planungsfall der obere Wert der Kompensationsfaktorenspanne, also 0,8, als sachgerecht festgelegt. Eine Reduzierung des Kompensationsfaktors aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen erfolgte in der Planung tatsächlich nicht. Aus diesen Gründen ist eine Änderung des Kompensationsfaktors, wie von der Fachbehörde vorgeschlagen, nicht veranlasst.

Der Empfehlung der Fachbehörde folgend, sollten aber die nicht-heimischen Arten *Alnus cordata* und *Fraxinus ornus* „Rotterdam“ sowie die Sortenbezeichnungen bei den Arten *Sorbus aria*, *Tilia cordata*, *Carpinus betulus* und *Sorbus intermedia* aus der Pflanzliste (Hinweise Ziffer D 14) ersatzlos gestrichen werden:

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen des Kapellenweges sowie des Haselbacher Weges werden als Eingriffsflächen berücksichtigt. Sie werden mit dem Kompensationsfaktor 0,2 ausgeglichen, wodurch sich der verbleibende Ausgleichsbedarf um ca. 110 qm von ca. 3.337 qm auf ca. 3.447 qm erhöht. Die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Die nicht-heimischen Arten *Alnus cordata* und *Fraxinus ornus* „Rotterdam“ sowie die Sortenbezeichnungen bei den Arten *Sorbus aria*, *Tilia cordata*, *Carpinus betulus* und *Sorbus intermedia* werden aus der Pflanzliste (Hinweise Ziffer D 14) ersatzlos gestrichen.

3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 27.06.2018

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Es wird festgestellt, dass die Bebauung nach Westen verschoben worden sei. Die Kapelle St. Antonius, Aktennummer D-1-75-115-21 müsse eine eigene Flurnummer erhalten, mit ausreichendem Umgriff, so dass ihr Schutz gewährleistet sei.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sei bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen seien, zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach einer eigenen Flurnummer für die Kapelle aus Gründen des Denkmalschutzes erschließt sich nicht zwingend und liegt im Ermessen des Eigentümers. Zudem fehlt für eine entsprechende Regelung im Rahmen des Bebauungsplans die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Die Hinweise zu Art 6 DSchG sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich

Behandlungsvorschlag:

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

3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 06.06.2018

Auf die Stellungnahme vom 07.11.2017 werde verwiesen:

Kanalisation:

Das Baugrundstück soll über den Haselbacher Weg erschlossen werden. Im Haselbacher Weg befindet sich ein Mischwasserkanal (MWK), der auf Höhe der Hs.Nr. 3 ende. Laut dem Generalentwässerungsplan sei der vorhandene MWK soweit ausreichend dimensioniert, sodass die 4 Wohnhäuser an einen weiterführenden Schmutzwasserkanal(SWK) angeschlossen werden könnten.

Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen sei entsprechend der Entwässerungssatzung in geeigneten Versickerungsanlagen an Ort und Stelle zu versickern. Eine Einleitung des Regenwassers in den SWK, auch aus der Straße, sei nicht zulässig.

Die notwendigen Entwässerungsanlagen habe der Erschließungsträger sowohl in den öffentlichen als auch den privaten Straßenbereichen zu erstellen.

Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt in Form eines Bauentwurfs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Mit Einreichung der Bauanträge seien auch die Entwässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben in dreifacher Form zur Prüfung und Genehmigung beim Tiefbauamt einzureichen.

Wasserversorgung:

Die bestehende öffentliche Wasserversorgung sei im Haselbacher Weg bis Hs.Nr. 3 vorhanden. Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Frischwasser könne mit einer weiterführenden Wasserleitung erfolgen. Es seien nicht nur die Hauptwasserleitungen incl. aller Armaturen, sondern auch sämtliche Hausanschlüsse einschließlich der notwendigen Feuerlöscheinrichtungen zu erstellen.

Die Leitungsführung und künftige Zuständigkeit sei analog dem Titel Kanalisation. Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt in Form eines Bauentwurfs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Mit Einreichung der Bauanträge seien auch die Bewässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben in dreifacher Form zur Prüfung und Genehmigung beim Tiefbauamt einzureichen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung sei über den Haselbacher Weg geplant. Es sei vorgesehen, die bereits öffentlichen Straßen und Wege im Besitz und Unterhalt der Stadt zu behalten und die Zufahrt incl. Wendehammer als Privatstraße auszuweisen.

Das Regenwasser aus den befestigten Flächen der Straße sei in dafür geeigneten und den Vorschriften entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Straßenbeleuchtung für den öffentlichen Straßenraum sei nach den Vorgaben der Stadt und in Abstimmung mit den Bayernwerken auf Kosten des jeweiligen Antragstellers herzustellen.

Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt in Form eines Bauentwurfs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

Allgemein:

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sei zwischen dem Antragsteller und der Stadt Ebersberg ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der durch ausreichend hohe Bürgschaften abzusichern sei. Um unnötige Verzögerungen auszuschließen, sollten alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden und der spätere Ausbau der Erschließungen in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung abgestimmt werden.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 06.06.2018 verweist auf die Stellungnahme vom 07.11.2017. Diese Stellungnahmen wurden bereits in der TA-Sitzung vom 12.12.2017 in die Abwägung eingestellt und sind in ausreichendem Maße behandelt und abgewogen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.4 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 05.07.2018

Die Verschattung durch die neu zu pflanzenden Bäume südlich der geplanten Bebauung sei in der Heizperiode durch die Wahl geeigneter Bäume mit kurzer Belaubungsdauer zu reduzieren. Es werde empfohlen, geeignete Fachplaner hinzuzuziehen.

Die geplante Baukörperform und Kompaktheit der Gebäude würde sich bei ggf. zusätzlich geplanten Anbauten verschlechtern. Das Verhältnis von Wärme abstrahlender Außenhülle zu beheiztem Gebäudevolumen sollte daher möglichst wie dargestellt beibehalten oder verbessert werden.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass ergänzend zu den bereits aufgeführten Hinweisen im Bebauungsplan noch folgende Hinweise als redaktionelle Ergänzung aufgenommen werden:

Zum Thema Bäume und Verschattung sowie Baukörperform sollte auf folgende Veröffentlichung der Obersten Baubehörde hingewiesen werden: Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Energie und Ortsplanung.

Grundsätzlich sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Energiefachgesetze zu beachten. Insofern sind weitergehende Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt:

Hinweis Nr. 10: Auf die Veröffentlichung „Energie und Ortsplanung“, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern“ wird hingewiesen.

3.5 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 02.07.2018

Von dem planenden Architekturbüro eines Bürgers/Bauherrn wird folgendes vorge-
tragen:

zu Punkt A: Festsetzungen durch Planzeichen:

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 115 m² auf 142 m²

Bebauung der gesamten, durch Baugrenzen gekennzeichneten Fläche

Erhöhung der GRZ von 0,12 auf 0,15

3.2 Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 220 m² auf 254 m²

bedingt durch die Erhöhung der Erdgeschossfläche

Erhöhung der GRZ von 0,24 auf 0,27

7. Sonstige Festsetzungen

7.3 Überschreitung der gekennzeichneten Flächen für Garagen

Erweiterung der Garage durch einen Nebenraum

zu Punkt C: Festsetzungen durch Text

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 10 m² auf 16 m²

Verbindung zwischen Wohnhaus und Garage

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

6.2 Erhöhung der zulässigen Dachneigung auf 35°

Anpassung an die Dachneigung des Wohnhauses

Begründung:

Durch die zulässige gewünschte Vergrößerung der Grundfläche wird die lt. Punkt C)

2.1.4 zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten.

bei Planung nach Bebauungsplan: GRZ 0,28

bei gewünschter Planung: 0,33

Die durch die gewünschten Änderungen entstehenden Werte lägen noch unter den vorhandenen Werten des Nachbargrundstücks

GRZ 0,17 (115/695)

GFZ 0,32 (220/695)

Durch die vorstehenden beantragten Änderungen würden das charakteristische Ortsbild und die homogene Dachlandschaft nicht gestört, sondern nur nach Empfinden der Planer durch die Proportionen des Baukörpers aufgewertet.

Als Anlage liegen folgende Pläne bei:

Darstellung der Planung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans

Darstellung der gewünschten Planung

Stellungnahme:

Ziel der Bauleitplanung ist, wie in der Begründung erläutert, eine Bebauung zuzulassen, welche die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt und die landschaftliche Einbindung in der städtebaulich sensiblen Ortsrandlage gewährleistet.

Im Technischen Ausschuss wurde die mögliche Bebauung des Grundstücks lange und ausführlich diskutiert. Schließlich wurde nach langjähriger Diskussion im TA vom 14.04.2015 einer Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern zugestimmt. Im TA vom 10.05.2016 wurde der Voranfrage des Eigentümers, die eine Erhöhung der Anzahl der Einfamilienhäuser um 1 Gebäude vorsah, zugestimmt.

Die vorliegende Planung entspricht weitestgehend dieser Voranfrage des Eigentümers vom 26.03.2016.

Insofern sollten bei der Bewertung der vorliegenden Anregungen diese Zielvorstellungen, die den bisherigen Diskussionen zugrunde lagen, weiterhin berücksichtigt werden.

Zu den einzelnen Punkten der Anregungen:

zu A)3.1 Erhöhung der Grundfläche / 3.2 Erhöhung der Geschossfläche:

Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass in der Planzeichnung Entwurf 02 „Änderungswunsch des Bauherrn“ die im Bebauungsplan zulässige Fläche von 10 m² für Nebenanlagen, wie z. B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen, dem Hauptgebäude räumlich und funktional zugeordnet wird und somit nach § 19 Abs. 2 BauNVO den baulichen Anlagen zuzurechnen ist. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nach den Regelungen des Bebauungsplanentwurfs bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Hier wird eine Erhöhung auf 16 m² beantragt.

Demzufolge würde sich bei korrekter Anrechnung folgende Grundfläche ergeben: 142 m² (beantragter Wert) + 16 m² (als Nebenanlage beantragter Wert) = 158 m². Dies bedeutet eine Erhöhung der Grundfläche um ca. 37%.

Zusätzlich wäre dann noch eine Erhöhung für Terrassen, Wintergärten etc. um 15 % zulässig.

In der Folge würde sich die festgesetzte Geschossfläche von 220 m² auf 270 m² statt der beantragten 254 m² erhöhen.

Generell ist noch darauf hinzuweisen, dass nach der vorgelegten Schnittzeichnung auch noch im Dachgeschoss in begrenztem Maße Aufenthaltsräume entstehen könnten, deren Fläche wiederum auf die Geschossfläche anzurechnen wäre.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Kommunen dazu verpflichtet sind, eine Abwägung stattfinden zu lassen, bei der alle relevanten Belange berücksichtigt werden müssen, und zwar vollumfänglich und gerecht. Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass die Belange der einen oder anderen Partei zugunsten der Belange der anderen zurückzustellen sind.

Im vorliegenden Fall steht der Bauwunsch den Belangen des Naturschutzes und des Ort- und Landschaftsbildes gegenüber. Ein wesentlicher Aspekt der naturschutzfachlichen Belange ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes sowie der Grad der Versiegelung. Eine Erweiterung sollte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sie sollte aber in einer maßvollen und verträglichen Weise erfolgen. Deshalb wird vorgeschlagen, nur eine maßvolle Erhöhung zuzulassen. Da sich die Erhöhung der Geschossfläche nicht unmittelbar auf die versiegelte Fläche auswirkt, ist aus städtebaulicher Sicht ein etwas größerer Spielraum bezüglich der Geschossflächenerhöhung verträglich.

Grundsätzlich sollte bedacht werden, dass nach § 23 BauNVO eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen des Bauvollzugs zulässig ist, die nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden kann. Aus diesem Grund sollten die

festgesetzten Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken beibehalten werden. Damit ergeben sich für die einzelnen Baugrundstücke unterschiedliche

Grund- und Geschossflächen. Für die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss werden nach der vorgelegten Planung ca. 50% der Grundfläche in Ansatz gebracht. Demnach ergibt sich eine deutliche Erhöhung der Geschossfläche.

Für die Regelungen des Bebauungsplans werden deshalb folgende Änderungen vorgeschlagen – siehe auch beiliegende Planskizze:

Baugrundstück des Einwenders:

GR = 142 m²

GF = 300 m²

Baugrundstück südöstlich des Einwenders:

GR = 122 m²

GF = 300 m³

Baugrundstück östlich des Einwenders:

GR = 142 m²

GF = 300 m²

Baugrundstück neben der Kapelle:

GR = 131 m²

GF = 300 m²

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche von 15 % gemäß Festsetzung C)2.1.2 ergab bei der ursprünglichen Grundfläche von 115 m² einen Wert von 17 m². Dieser sollte beibehalten werden und als absolute Zahl – 17 m² - festgesetzt werden, um keine unverhältnismäßig großen zusätzlich versiegelten Flächen zu ermöglichen.

Zudem sollte diese Überschreitung nur noch für Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone gelten. Die Wintergärten sollten in diesem Zusammenhang als zusätzlich mögliche Erweiterung gestrichen werden, da nach dem o.a. Vorschlag zum einen eine deutliche Erhöhung der Grundfläche im Rahmen des festgesetzten Baufensters zulässig ist und zum anderen eine Erweiterung der Baufenster erforderlich wäre. Dies würde wiederum zu naturschutzfachlichen Konflikten führen, da zusätzliche Flächen überbaut würden und u.U. auch der zu erhaltende Baumbestand durch die Baumaßnahmen gefährdet würde.

zu A)7.3 Überschreitung der gekennzeichneten Flächen für Garagen

Die Fläche für Garagen ist in einer maximalen Größe von 6,0m x 6,50 m festgesetzt. Die beantragte Vergrößerung auf 6,0 m x 9,0 m erscheint im vorliegenden Fall nicht angemessen und würde zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung hinsichtlich der Nebenanlagen und Garagen führen.

Eine geringfügige Erweiterung auf 6,0 m x 7,0 m wird noch für verträglich gehalten.

zu C) 3.3 Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 10 m² auf 16 m²

Hier ist festzustellen, dass die Baugrundstücke auf den ersten Blick relativ groß sind, aber aufgrund des zu erhaltenden Baumbestandes dennoch nur in begrenztem Maße für bauliche Anlagen und Nebenanlagen nutzbar. Um eine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume und Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten, sollte die Festsetzung nicht geändert werden.

zu C) 6.2 Erhöhung der zulässigen Dachneigung auf 35°

Einer Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 35° entspricht einer Erhöhung des Firstes um knapp 40 cm. Dieser Erhöhung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt und zusätzlicher Dachraum als Stauraum geschaffen werden kann.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen:

Die Grund- und Geschossflächen werden nach Maßgabe der Stellungnahme geändert.

Die Flächen für Garagen werden in einer Größe von 6,0 m x 7,0 m festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung für Garagen wird von 30° auf 35° erhöht.

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.2 bis 3.4:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Diskussionsverlauf:

StR Otter hielt die Regelung zur Fensteröffnung für überzogen. Hier sollte beim Gutachter nochmals nachgefragt werden.

StR Lachner stellte fest, dass die Praxis diese Fälle regeln würde.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 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 18.09.2018.

4.

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

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Einbeziehungssatzung Nr. 205 - Traxl Südost;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 13.03.2018 wurde der Beschluss für die Ortsabrundungssatzung Nr. 205 „Traxl Ost“ gefasst.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 durchgeführt.

Vom 16.08.2018 bis 31.08.2018 wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.2 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.4 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.7 Kreishandwerkerschaft Ebersberg
- 1.8 Deutsche Post, Freising
- 1.9 Bayernwerk AG München
- 1.10 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing
- 1.11 E.on Netz GmbH, Bamberg
- 1.12 Stadt Grafing
- 1.13 Gemeinde Steinhöring
- 1.13 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.14 Klimamanager Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 06.06.2018 (an LRA Ebersberg adressiert)
- 2.2 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 28.08.2018
- 2.3 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 28.08.2018
- 2.4 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 22.08.2018
- 2.5 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 17.08.2018
- 2.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 03.09.2018
 - Bauverwaltung
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Immissionsschutzbehörde
- 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 21.08.2018
- 3.3 Landesbund für Vogelschutz, Markt Schwaben, Schreiben vom 23.08.2018
- 3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 14.08.2018

Behandlung der Stellungnahmen:**3.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 21.06.2018****A. aus baufachlicher Sicht**

An der Stellungnahme vom 21.06.2018 werde festgehalten. Sofern keine Konkretisierung der Festsetzung zur GR erfolge, werde im Baugenehmigungsverfahren die festgesetzte GR als Summenmaß der Flächen aus § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO gewertet. Mit dem Hauptgebäude könne demnach nur ein Teil der festgesetzten GR überbaut werden.

Weitere Anregungen oder Einwände würden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

Stellungnahme:

In der Satzung ist die Grundfläche für die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden. Zur Klarstellung wird in der Planlegende und in § 3 Nr. 2 des Satzungstextes nach dem Wort „Grundfläche“ der Passus „gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO“ ergänzt. Weitere Ergänzungen sind nicht notwendig, da ein Rechtsanspruch auf die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO besteht, sofern dieser nicht ausgeschlossen wird.

Behandlungsvorschlag:

Die Ergänzungssatzung wird folgendermaßen redaktionell geändert:

In der Planlegende und in § 3 Nr. 2 des Satzungstextes wird nach dem Wort „Grundfläche“ der Passus „gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO“ ergänzt.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

1.

„Emissionsrelevante“ Betriebe

Die Ziffer 8 der Begründung „In Traxl sind keine emissionsrelevanten Betriebe vorhanden“ sei nicht zutreffend. Sowohl die Milchviehhalt Ametsbichler als auch Pferdehaltung aus immissionsschutzfachlicher Sicht seien relevant. Es sei zu vermuten, dass hier die gewerblichen Nutzungen gemeint seien, wie dies auch in der Satzungsniederschrift vom 10.07.2018 enthalten sei.

Es sei klarzustellen, dass hier die gewerblichen Nutzungen ohne Landwirtschaft gemeint seien.

2.

Bauraum auf Fl.Nr. 923/2

Der Bauraum auf Fl.Nr. 932/2 sei nach dem hier vorliegenden Kenntnisstand unmittelbar baulich mit einem Pferdestall verbunden. Aus § 3 der Festsetzungen gehe hervor, dass nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig sei. Weitere Einschränkungen seien nicht ersichtlich. Aus dem Abstandsdiagramm im Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sei abzulesen, dass zu einem Pferdestall ein Mindestabstand von 10 m erforderlich sei. Da dieser Abstand nicht erreicht werde, wie auch vom Bauwerber beabsichtigt – sei ausschließlich eine der Pferdehaltung zugehörige Betriebswohnung zulässig.

Der Bauraum auf Fl.Nr. 932/2 sei zu kennzeichnen und mit einer Festsetzung zu versehen, dass dort nur eine der unmittelbar benachbarten Pferdehaltung zugehörige Betriebswohnung zulässig sei.

3.

Milchviehhaltung Fl.Nr. 664/1

Bei „deutlich weniger als 50 Großvieheinheiten“ lt. Sitzungsniederschrift vom 10.07.2018 seine die Angaben in Ziffer 8 der Begründung richtig. Nach dem Abstandsdiagramm im Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ betrage der Sicherheitsabstand, ab dem schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen werden könnten 30 m (bei 50 Großvieheinheiten), dieser werde zu den Stallgebäuden eingehalten bzw. überschritten. Auch bei einer Gesamtbetrachtung (mit Pferdehaltung) im Einwirkungsbereich um den Bauraum würden nach den bisherigen Erfahrungen zwar Geruchsmissionen an der geplanten Wohnbebauung auftreten, das Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen werde nach den heute anzuwendenden Beurteilungsgrundlagen nicht erreicht.

4.

Pferdehaltung Fl.Nr. 932/2

Bei der letzten immissionsschutzfachlichen Beteiligung sei um Mitteilung der aktuellen Nutzungen mit Art und Umfang gebeten worden. Für die Pferdehaltung seien keine Zahlen vorgelegt worden.

Der Bauraum auf Fl.Nr. 934 (bzw. 934/1 und 934/29) weise einen Abstand von ca. 12 m zum benachbarten Gebäude mit Pferdehaltung auf. Nach dem Abstandsdiagramm aus dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wäre ein Abstand bis zu 20 m wünschenswert, sodass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen werden könnten. Der vorhandene 12-m-Abstand könne mit einer entsprechenden Einzelfallbeurteilung noch zulässig sein.

Um eine Einzelfallbeurteilung zum notwendigen Abstand des Pferdestalls vom nächsten betriebsfremden Bauraum vornehmen zu können, sei die Angabe der maximal zulässigen Tierplätze (Pferde) notwendig.

Stellungnahme:

Zu 1:

Die Anregung wird berücksichtigt und in Ziffer 8 der Begründung ergänzt, dass es sich um gewerbliche Nutzungen (ohne Landwirtschaft) handelt.

zu 2:

Bezüglich der Betriebswohnung ist festzustellen, dass mit Bescheid vom 08.05.2007 bereits in der bestehenden Halle eine Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde. Diese Betriebsleiterwohnung soll nun mit der vorliegenden Ergänzungssatzung als Anbau an die bestehende Halle bauplanungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Planung entstehen also weder neue immissionsschutzfachliche Konflikte, noch werden bestehende Konflikte verschärft. Die Ziffer 6 der Begründung wird zur Klarstellung noch entsprechend ergänzt.

zu 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung ist nicht veranlasst.

zu 4:

Bezüglich der Pferdehaltung ist anzumerken, dass derzeit 3 Pferde, 3 Fohlen und 3 Jungtiere gehalten werden. Durchschnittlich ist von 6 - 9 Pferden auszugehen. Dies entspricht bei 9 Pferden max. 10 Großvieheinheiten. Nach dem Abstandsdiagramm wären somit nach der derzeitigen Rechtslage davon auszugehen, dass der geplante Abstand von mind. ca. 12,50 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Pferdestall aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausreichend und somit zulassungsfähig ist. Die endgültige Klärung erfolgt erst mit Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung.

Behandlungsvorschlag:

Die Ergänzungssatzung wird folgendermaßen redaktionell geändert:

Ziffer 6 der Begründung wird nach Maßgabe der Abwägung zu Pkt.2 der Stellungnahme hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung ergänzt.

Ziffer 8 der Begründung wird nach Maßgabe der Abwägung zu Pkt.1 der Stellungnahme hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen und nach Maßgabe der Abwägung zu Pkt.4 der Stellungnahme hinsichtlich der Pferdehaltung ergänzt.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen die Ortsabrundungssatzung. Folgendes sei jedoch zu beachten:

1.

Bei der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 934 Gmkg Oberndorf sei die Fläche durch geeignete Markierungen (Pflöcke, sockelloser Zaun o.ä.) von der angrenzenden Gartenfläche abzugrenzen. Es werde gebeten, bei den Pflegemaßnahmen zu ergänzen, dass die Fläche nicht zu mulchen sei.

2.

Um das Entwicklungsziel einer Feuchtwiese auf der Ausgleichsfläche mit der Fl.Nr. 473 Gmkg Ebersberg zu erreichen, sei die Fläche an 5 Stellen mit jeweils 1 m² mit einer Feuchtwiesenmischung aus 100 % Blumen anzusäen, die Grasnarbe sei vorher zu entfernen.

Als Saatgut werde z.B. Rieger-Hofmann 06 Feuchtwiese empfohlen. Sowohl die Ansaat als auch die Erstpflge sei stringent nach den Angaben des Saatgutlieferanten durchzuführen.

3.

Zur besseren Einbindung des Gebäudes in das Landschaftsbild seien auf der Fl.Nr. 932/2 Gmkg Oberndorf an der Ostseite des Grundstücks heimische Gehölze festzusetzen.

Stellungnahme:

zu 1:

Die Anregungen bezüglich Markierung der Ausgleichsfläche und der Vermeidung des Mulchens werden berücksichtigt und die Ziffer 5 der Begründung entsprechend ergänzt.

zu 2:

Die Anregungen bezüglich der Entwicklung der Feuchtwiese werden berücksichtigt und die Ziffer 5 der Begründung entsprechend ergänzt.

zu 3:

An der Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 932/2 befindet sich die Grundstückszufahrt, die zugleich die Erschließung für die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen darstellt. Deshalb können unmittelbar an der Ostseite keine Gehölze vorgesehen werden. Um die Anregung dennoch zu berücksichtigen, werden an der Westseite der Zufahrt heimische Gehölze vorgesehen. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen.

Behandlungsvorschlag:

Die Ergänzungssatzung wird folgendermaßen redaktionell ergänzt:

In Ziffer 5 der Begründung werden Hinweise zur Markierung der Ausgleichsfläche, der Vermeidung des Mulchens sowie der Entwicklung der Feuchtwiese ergänzt. In der Planzeichnung werden an der Westseite der Zufahrt Standorte für heimische Gehölze ergänzt.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.06.2018

Es bestünden keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es werde darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 08.06.2018 entgegen der Darstellung der Niederschrift vom 10.07.2018 fristgerecht abgegeben worden sei.

Sachbericht und Abwägung:

Der Hinweis auf das Merkblatt ist bereits in der Ergänzungssatzung enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Ansonsten ist festzustellen, dass im Rahmen der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Ebersberg keine Stellungnahme der Deutschen Telekom eingegangen ist.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung erfolgt nicht.

3.3 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 23.08.2018

Es werden keine Einwände vorgebracht. Es wird darum gebeten, den Bauinteressierten die beigefügten Merkblätter zukommen zu lassen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme sowie das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen. Für die Ergänzungssatzung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung erfolgt nicht.

3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 14.08.2018

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.05.2018 verwiesen:
Stellungnahme vom 30.05.2018:

Kanalisation:

Der Ortsteil Traxl sei nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Sowohl die bestehenden Anwesen als auch die künftigen Bauvorhaben müssten mit einer biologischen Kleinkläranlage ausgestattet und über das Landratsamt genehmigt werden. Anfallendes Regenwasser aus befestigten Flächen müsse vor Ort entsprechend dem WHG und der städtischen Entwässerungssatzung versickert werden.

Wasserversorgung:

Die bestehende Wasserleitung sei für den Ortsteil Traxl auch für weitere Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

Laut dem beiliegenden GIS –Auszug liege die öffentliche Wasserleitung in den Grundstücken Fl.Nr. 932/2 und 934. Es sollte geprüft werden, ob hierfür eine Dienstbarkeit eingetragen sei. Wenn nicht, sollte dies im weiteren Verfahren durchgeführt werden.

Mit Einreichung eines Bauantrags sollten auch die Bewässerungsplanungen mit vorgelegt werden. Die Planung sei 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Bauflächen sei durch die Gemeindestraße gesichert. Die künftigen Anfahrten sowie der Stellplatznachweis würden im Zuge des Bauantrags geprüft. Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

Allgemein:

Um unnötige Verzögerungen für geplante Bauvorhaben auszuschließen, müssten alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde in der Sitzung vom 10.07.2018 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt. Die Hinweise wurden, wie empfohlen, in die Satzung aufgenommen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung erfolgt nicht.

3.5 notwendige Verträge

Die Verwaltung weist daraufhin, dass die Ausgleichsflächen für die FINr. 932/2 extern, auf FINr. 473, Gemarkung Ebersberg nachgewiesen werden. Hierfür ist zur Rechtswirksamkeit der Einbeziehungssatzung eine vertragliche Sicherung (Grunddienstbarkeit und Reallast jeweils zugunsten der Stadt Ebersberg) erforderlich. Der Vertragsentwurf wurde der Grundstückseigentümerin mit E-Mail vom 30.08.2018 übersandt.

Die FINr. 932/1, Gemarkung Oberndorf stellt einen Teil der heutigen Gemeindeverbindungsstraße nach Pollmoos dar. Im Zuge des Satzungsverfahrens wurde vereinbart, diese Fläche (288 m²) durch die Stadt zu erwerben. Auch hier wurde der Vertragsentwurf mit vorgenanntem E-Mail übersandt.

Durch das Grundstück der Antragstellerin (FINr. 932/2, Gemarkung Oberndorf) verläuft an dessen Nordgrenze die öffentliche Wasserleitung. Im Zuge des Flächenenerwerbs soll diese Wasserleitung zugunsten der Stadt dinglich gesichert werden (Grunddienstbarkeit).

Auf den Grundstücken FINr. 934/1 und /2, jeweils Gemarkung Oberndorf verläuft ebenfalls an deren Nordgrenze die öffentliche Wasserleitung. Diese soll genauso dinglich gesichert werden. Der notwendige Vertragsentwurf wurde den Eigentümern ebenfalls mit E-Mail vom 30.08.2018 übersandt.

Sollte die Beurkundung der Verträge bis zum Sitzungstag noch nicht erfolgt sein, wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss unter den Vorbehalt des Abschlusses der Verträge zu stellen und die Satzung erst nach Beurkundung der Verträge in Kraft zu setzen. Das mit der Satzung festgesetzte Baurecht entsteht dann erst nach Wegfall des Vorbehalts.

Beschluss:

1.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Bürger) werden zur Kenntnis genommen.

2.

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 205 „Traxl Ost“ in der Fassung vom 18.09.2018 ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ergänzen bzw. zu ändern.

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) wird in der geänderten Fassung vom 18.09.2018 vorbehaltlich des Abschlusses der notwendigen Verträge (Dienstbarkeit für Wasserleitung, Sicherung der Ausgleichsflächen, Straßengrundabtretung) als Satzung beschlossen.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Vertragsschluss öffentlich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 - Rohde-Grundstücke;

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

b) Aufhebungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

In der TA-Sitzung vom 12.06.2018, TOP 5, öffentlich, wurde nach der Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Aufhebungssatzung lag zwischen dem 08.08.2018 und dem 10.09.2018 öffentlich im Rathaus aus.

Stellungnahmen von Bürgern sind während der Auslegung nicht eingegangen.

Von folgenden Behörden ging keine Stellungnahme ein:

1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Folgende Behörden / Stellen haben keine Einwände vorgetragen:

1. Regierung von Oberbayern, SG Raumordnung und Landesplanung
2. RPV München
3. Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
4. Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung

Folgende Behörden / Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben.

Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 08.08.2018

Die Tiefbauverwaltung verweist auf ihre Stellungnahme vom 27.04.2018 („hierzu keine Äußerung, da sich an der Erschließungssituation, sowohl für die Straßen, als auch für

den Kanal und die Wasserversorgung, im Zuge der Bebauungsaufhebung nicht ändert.“)

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Anpassung des Entwurfes der Aufhebungssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.09.2018 zu Eigen.

Der Technische Ausschuss fasst den Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 – Rohde-Grundstücke in der Fassung vom 18.09.2018.

Die Verwaltung wird beauftragt die Aufhebung entsprechend bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

**Antrag der Bündnis 90 / Die Grünen vom 26.03.2018 auf Erweiterung der überdachten Fahrradstellplätze am Ebersberger Bahnhof;
Ergebnisse der bisherigen Recherche**

öffentlich

Sachverhalt:

Zuletzt wurde über den Sachverhalt im TA vom 12.06.18 berichtet. Mittlerweile hat sich Frau Schoppe von der DB Station & Service AG mit Anschreiben vom 13.06.18 auf die Anfrage der Stadt zurückgemeldet.

Hier beschreibt Sie das weitere Vorgehen und empfahl als nächsten Schritt eine Bedarfsanalyse durch den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV).

Frau Schoppe teilt weiterhin mit, dass die DB nicht für den ruhenden Verkehr zuständig sei, sondern die Städte und Gemeinden. Die DB Station & Service AG stellt, wenn vorhanden, geeignete Flächen zur Verfügung, allerdings ohne rechtliche Verpflichtung.

Den östlichen Parkplatz möchte die DB Station & Service in absehbarer Zeit an die BahnPark zum Betrieb übergeben und bittet daher um Verständnis, dass in diesem Bereich eine Erweiterung zu Lasten der PKW Parkplätze für Fahrradstellplätze nicht möglich ist. Vorstellbar sei allerdings die Bestandsanlagen gegen Doppelstockfahrradständer auszutauschen.

Am 13.06.18 hat sich die Verwaltung bei der Reg. v. Obb. bzgl. der Förderung und der hierzu notwendigen Voraussetzungen erkundigt.

Für 2018 gäbe es eine Förderung von 75 % pro Fahrradständer. Ab 2019 wird mit bis zu 50 % bzw. pauschal mit 750 € pro Fahrradständer gefördert. Eventuell ergibt sich aber auch noch 2019, über das Luftreinhalteprogramm, die Möglichkeit einer Förderung von bis zu 75 %.

Voraussetzung für die Förderung sei das Gutachten vom MVV, eine Planung mit Kostenberechnung und der förmliche Antrag bei der Reg. v. Obb. Parallel dazu muss die Maßnahme mit dem Eisenbahnbundesamt, ob und in welcher Form ein Genehmigungsverfahren notwendig ist, und mit der Deutschen Bahn Immobilien wegen der vorhandenen Spartenlage, abgeklärt werden.

Per E-Mail hat die Verwaltung am 27.06.18 die Bestandsunterlagen an Herrn Trost vom MVV geschickt, mit der Bitte eine Bedarfsermittlung für überdachte Fahrradständer am Bahnhof Ebersberg zu erstellen.

Die Bedarfsermittlung vom MVV liegt der Verwaltung seit dem 18.07.18 vor.

Die Bedarfsermittlung kommt zu dem Schluss, dass das derzeitige Angebot von 200 Stellplätzen nicht ausreichend dimensioniert ist. Zur Deckung der aktuellen Nachfrage müssten 80 Stellplätze und zur Deckung der prognostizierbaren Nachfrage wären mindestens 100 bzw. rund 150 zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Nachdem die westlich des Bahngebäudes befindlichen P&R und B&R Fläche, sich noch in der Bindefrist der Förderung befindet, müsste hier ein vorzeitiger Umbau mit der Reg. v. Obb. abgestimmt werden. Nach Einschätzung des MVV wäre eine modulare Erweiterung denkbar. Zuerst sollten die Fahrradständer im östlichen Bereich ausgetauscht werden. Hier muss überprüft werden ob Doppelstockparker auf der vorhandenen Fläche installiert werden können. Da ein Umbau der B&R – Anlage im westlichen Bereich auf Doppelstockparker nicht möglich ist, müsste die Anlage entsprechend dem Bestand, soweit Flächen vorhanden sind, erweitert werden.

Der nächste Schritt wäre aus Sicht der Verwaltung entsprechende Planungsmittel für den HH 2019 einzustellen, um wie beschrieben die notwendigen Abstimmungen mit den zuständigen Stellen durchführen zu können.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner bedankte sich bei Herrn Pfeifer für die ausführlichen Untersuchungen. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl laut MVV sei zu begrüßen. Er sprach sich für eine Erweiterung nach Westen aus.

StR Mühlfenzl regte an, den Bahnhofsvorplatz in Augenschein zu nehmen. Er sprach sich für eine Doppelstockanlage aus.

Erster Bürgermeister Brilmayer gab zu bedenken, die Anzahl der PKW-Stellplätze nicht zu reduzieren.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss folgt dem Vorschlag der Verwaltung und beschließt für den HH 2019 entsprechende Planungsmittel einzustellen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Einführung einer Tempo 30-Streckenordnung auf Ortsdurchfahrtsstraßen im Stadtgebiet Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Der vorgenannte Antrag einschließlich Ergebnis einer Studie des Umwelt-Bundesamtes ist bei der Stadt eingegangen und als Anlage beigefügt.

Es bietet sich an, diesen Antrag an den Arbeitskreis „Verkehr Innenstadt und St 2080“ weiterzuleiten und dort behandeln zu lassen.

Diskussionsverlauf:

Erster Bürgermeister Brilmayer wies in diesem Zusammenhang nochmals auf die Vorschläge von StRin Matjanovski hin, bauliche Veränderungen in der Münchner Straße am westlichen Ortseingang vorzunehmen. Vorab sollte hierzu der Verkehrsgutachter des Baugebietes Friedenseiche VIII befragt werden.

Die Frage der Geschwindigkeitsregelung auf den klassifizierten Straßen sollte an das Landratsamt abgegeben werden.

StR Münch hielt einen Verweis der Sache in den Arbeitskreis für denkbar. Er wies auf die beiliegende Untersuchung des Umweltbundesamtes zu „30 statt 50“ hin. Die dortigen Ergebnisse würden deutlich für eine Anordnung von Tempo 30 sprechen. Die Befürchtung dass dadurch mehr Verkehrschaos entsteht, wird nicht gesehen. Bei Stauereignis-

sen aufgrund hohen Verkehrsaufkommens würde ein Tempolimit ohnehin keine Rolle spielen.

Durch die Anordnung von Tempo 30 würden auch Unfallfolgen deutlich geringer ausfallen als bei Tempo 50. Der zeitliche Verlust bei einer Fahrt durch Ebersberg würde ca. 20 – 30 Sekunden betragen.

Er regte Gespräche mit der unteren Verkehrsbehörde an und wies in diesem Zusammenhang noch auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes im Fall „Straußdorf“ hin, wo die Verkehrsbehörde durch das Gericht angehalten wurde, nach geeigneten Lösungen zu suchen.

StR Schedo verweist auf rechtliche Vorgaben, wonach auf Staatsstraßen innerorts Tempo 50 gilt. In der Vergangenheit wurden keine Unfälle wegen überhöhter Geschwindigkeit in Ebersberg festgestellt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sei seiner Ansicht nach Tempo 30 teilweise gar nicht möglich. Er sprach sich ebenfalls für eine bauliche Änderung des westlichen Ortseingangs aus – möglichst noch vor der Umsetzung des Baugebietes Friedenseiche VIII.

StR Goldner war der Ansicht, dass die Prüfung der Staatsstraßen keinen Sinn mache. Er sprach sich für ein Tempolimit auf der Münchner Straße auf 30km/h vor der Kreisklinik aus wenn der Straßenraum durch die geplanten Baumaßnahmen (Personalwohnbau, neue Notaufnahme) umgebaut wurde.

Für StR Otter war dies der falsche Zeitpunkt über den Antrag zu beschließen. Die Sache sollte nicht dem Arbeitskreis Verkehr vorgelegt werden, hier drohe die Gefahr der Überfrachtung.

Die vorliegende Studie gehe von 2.000 Fahrzeugen pro Stunde aus, um die optimale Wirkung von Tempo 30 zu erzielen. Die Ampeln müssten dann allerdings entfernt werden; dies ist jedoch nicht gewollt. Ebersberg sei mit den in der Studie aufgeführten Großstädten nicht vergleichbar.

3. Bürgermeister Riedl sah aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens keine großen Gefahren aus überhöhter Geschwindigkeit. Er sprach sich für bauliche Maßnahmen am westlichen Orteingang und im Bereich der Kreisklinik aus.

StR Lachner warnte davor, den Arbeitskreis mit der Sache zu befassen und erinnerte an den ursprünglichen Auftrag des Arbeitskreises.

2. Bürgermeister Ried war der Ansicht, dass der Arbeitskreis nicht für die Behandlung von Detailproblemen geschaffen wurde, sondern für Fragen der großräumigen Verkehrsplanung.

StR Goldner widersprach dieser Meinung. Der Arbeitskreis soll auch allgemeine Fragen bearbeiten, da die Umfahrung erst in einigen Jahren spruchreif wird.

Nach eingehender Beratung schlug Erster Bürgermeister Brilmayer folgende Beschlussfassung vor:

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung am westlichen Ortseingang zu planen. Entsprechende Planungsmittel sind in den Haushalt 2019 einzustellen.

Der Antrag auf Einführung von Tempo 30 wird, soweit er klassifizierte Straßen betrifft, an das Landratsamt Ebersberg weitergegeben.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.**Arbeitskreis "Verkehr Innenstadt und St. 2080";****Antrag des ADFC Kreisverband Ebersberg e.V. auf Aufnahme in den Arbeitskreis**

öffentlich

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 20.08.2018 beantragt der ADFC Kreisverband Ebersberg e.V. die Aufnahme in den Arbeitskreis „Verkehr Innenstadt und St. 2080“.

Das Schreiben ist den Sitzungsunterlagen als Anlage beigelegt.

Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde eingehend und kontrovers diskutiert.

Erster Bürgermeister Brilmayer sprach sich dafür aus, keine weiteren Beteiligten mehr aufzunehmen, da ansonsten weitere Interessenverbände (z. B. ADAC usw.) aufgenommen werden müssten. Er schlug vor, zu gegebener Zeit eine größere Veranstaltung abzuhalten um über die Arbeit des AK zu berichten.

StR Mühlfnzl widersprach dieser Ansicht; er habe den Eindruck, dass bei der Besetzung des Arbeitskreises ein Hasenrennen stattgefunden habe. Der ADFC sollte zugelassen werden, da dieser vernünftige Vorschläge mache und die neue Straße am Schluss der Fragen stehe. Zuerst müssten örtliche Probleme gelöst werden.

2. Bürgermeister Ried gab zu bedenken, den AK nicht aufzublähen, da der dann wirkungslos werde. Grundgedanke war eine abgestimmte Meinung für eine Umgehungsstraße zu erhalten und sich nicht vom Straßenbauamt eine Lösung vorsetzen zu lassen.

Hierzu sei allerdings eine übersichtliche Runde nötig.

StR Goldner sprach sich für die Aufnahme des ADFC aus, die dieser gute Vorschläge mache. Man könnte die Teilnahme von eingetragenen Vereinen beschränken.

StR Lachner erinnerte daran, dass die ursprüngliche Intention des Arbeitskreises eine Meinungsbildung zur Umgehungsstraße war. Erweiterungen der Gruppe seien nicht zielführend. Er schlug vor den ADFC nicht als ständiges Mitglied aufzunehmen, sondern bei Bedarf einzuladen.

StR Münch stellte fest, dass seither bis auf den heutigen kein weiterer Antrag mehr einging.

StR Otter regte an, zu bestimmten Themen Gäste in den AK einzuladen. Der Arbeitskreis sollte hinsichtlich der Teilnehmer flexibel sein. Die Tagungen sollten zunächst einmal mit den bisher festgelegten Teilnehmern beginnen. Die Arbeitsfähigkeit des Gremiums müsse erhalten bleiben. Er wies daraufhin, dass die Kommune nicht bis 2025 abwarten muss sondern bereits früher einen Antrag für eine Umgehungsstraße stellen kann.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, den ADFC in die Arbeitsgruppe „Verkehr Innenstadt und St. 2080“ aufzunehmen.

3 Ja : 7 Nein

Der Antrag ist damit abgelehnt.

TOP 11.**Denkmalpflege;****1. Nachqualifizierung und Revision der Denkmalliste (2006-2013/14);****2. Herstellung des Benehmens nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG);****hier: Behandlung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.07.2018, TOP 6, öffentlich.

Die aktuelle Denkmalliste wurde zwischen dem 01.08.2018 und dem 03.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen.

Bürger 1, Schreiben vom 04.09.2018

Es wird gebeten, die Denkmalwürdigkeit des Anwesens Marienplatz 12 – Gasthaus Neuwirt (Nr. D-1-75-115-35), ausgenommen das Nebengebäude „Cilly-Haus“, zu überprüfen und dem Gebäude keine Eigenschaft als Einzeldenkmal mehr zuzuordnen. Zur Begründung wird angegeben, dass das Gasthaus Anfang des 19. Jahrhunderts an der Stelle der früheren Marktpfarrkirche erbaut wurde und seither mehrfach an- und umgebaut bzw. den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzer angepasst wurde, so dass die Denkmalwürdigkeit der einzelnen Bauelemente nicht mehr gegeben sei. Das Gebäude befinde sich im Bereich des geschützten Ensembles „E-1-75-115-1 Marienplatz mit Kloster“. Die städtebauliche Komponente dieses Gebäudes sei somit bei künftigen Entwicklungen in diesem Ensemble ausreichend geschützt.

Stellungnahme:

Das Gebäude war in den letzten Jahrzehnten Gegenstand zahlreicher Anträge auf Nutzungsänderung. Die heutige Nutzung entspricht zwar noch der einem Gasthaus, inwieweit die oben geschilderten Umbauten und Anpassungen die Denkmaleigenschaft beeinflussen, ist der Verwaltung nicht bekannt. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu bitten, gemäß der vorliegenden Eingabe, die Angelegenheit im Rahmen dieses Verfahrens zu überprüfen.

Im Übrigen verbleibt es bei der Beschlussfassung vom 10.07.2018.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu bitten, die Denkmalwürdigkeit des Anwesens Marienplatz 12 – Gasthaus Neuwirt (Nr. D-1-75-115-35), ausgenommen das Nebengebäude „Cilly-Haus“, zu überprüfen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten.

9 Ja : 0 Nein

StR Otter nahm gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 12.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Information zur Sanierung gemeindeigener Gebäude:

Die Arbeiten für den Fassadenanstrich Marienplatz 4 beginnen ab Montag 24.09.2018. Dauer voraussichtlich 3-4 Wochen.

**TOP 13.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Es wurden keine Anfragen vorgetragen.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 24.09.2018

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stöhr (1-13)
Schriftführer

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung

Im nichtöffentlichen Teil wurden Vergaben zum Neubau der Turnhalle an der Floßmannstraße für Fassaden, Bauarbeiten, Sportboden, Prallwandarbeiten, Wärmedämmverbundsystem und Malerarbeiten beschlossen.