NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 11. Dezember 2018

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

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 Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		für SR Martin Schechner jun.(Vertreter für Martin Schechner jun.)
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.

Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks FlNr. 2540/2, Gmkg. Oberndorf, in Mailing
öffentlich

Sachverhalt:
Die Bauwerberin möchte im Rahmen dieser Voranfrage zwei mögliche Bebauungsvarianten prüfen lassen.
Das Grundstück liegt größtenteils im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 140 – Mailing (vgl. § 1 und 2 der Satzung) sowie der 1. Änderung dieser Satzung (Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches), in dem die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 Abs. 6 i.V. mit § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zulässig sind. Innerhalb dieses Geltungsbe-

reiches kann der Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben gem. § 3 Satz 2 der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Beide Bebauungsvorschläge beschränken sich auf eine Bebauung innerhalb der Teilfläche des Grundstückes, das im räumlichen Geltungsbereich der vorgenannten Satzung liegt.
Der Bebauungsvorschlag Variante I (EFH + DH) lässt durch die Planung mit einem größeren Baukörper die landwirtschaftliche Bebauung widerspiegeln und entspricht somit der Siedlungsstruktur im Außenbereich. Das Ziel der Satzung, eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, wird aus Sicht der Verwaltung mit dieser Variante erfüllt. Zudem wird die bei diesem Vorschlag bereits dargestellte Ortsrandeingrünung positiv gewertet.
Die Errichtung von drei EFH, die im Bebauungsvorschlag Variante II dargestellt werden, entspricht einer typischen Wohnbebauung mit Siedlungscharakter, die eher in Wohngebieten des Innenbereiches zu finden ist. Diese widerspricht der typischen Siedlungsstruktur der im Außenbereich vorhandenen Bebauung und erfüllt nicht die Ziele der Außenbereichssatzung.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss stellt der Bauwerberin das Einvernehmen für den Bebauungsvorschlag Variante I (EFH + DH) auf dem Grundstück FlNr. 2540/2T, Gmkg. Oberndorf, in Aussicht.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Neu- und Anbau einer Betriebsleiterwohnung an eine Mehrzweckhalle auf dem Grundstück FlNr. 932/2, Gmkg. Oberndorf, Traxl 24
öffentlich

Sachverhalt:
Entgegen der ursprünglichen Planung und Genehmigung, eine Betriebsleiterwohnung in die bestehende Mehrzweckhalle zu integrieren, wird die geplante Betriebsleiterwohnung (EG + DG) nun an die Mehrzweckhalle nach Osten hin angebaut.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Nr. 205 – „Traxl Ost“, nach deren Festlegung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB gilt.

Die derzeit vorgelegte Planung zur Nutzung im DG unterscheidet sich von der ursprünglich genehmigten Planung und von der Intention der erlassenen Ortsabrundungssatzung. Die Verwaltung hat hier zur Klärung und Beurteilung der Zulässigkeit bei der Bauherrin die Vorlage eines genauen Nutzungskonzeptes der Betriebsleiterwohnung angefordert. Im DG sollen drei Zimmer mit Bad für eigene Familienangehörige, sowie ein privates Gästezimmer entstehen. Es entstehen keine weiteren Wohneinheiten, die einen erhöhten Stellplatzbedarf begründet hätten.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die beantragte Betriebsleiterwohnung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebungsbebauung ein und erfüllt somit die Einfügungs-

merkmale des § 34 BauGB. Das vorgelegte Nutzungskonzept entspricht aus unserer Sicht auch der Zielsetzung der erlassenen Ortsabrundungssatzung.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss stimmt der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FlNr. 932/2, Gmkg. Oberndorf, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Bauantrag zum Neubau eines überdachten Lagerplatzes, Lagerregals und einer Hütte zur Erweiterung eines Metallbaubetriebs auf dem Grundstück FlNr. 93/1 u. 93/2, Gmkg. Oberndorf, Unterlaufing 4
öffentlich

Sachverhalt:
Beantragt ist die Errichtung eines überdachten Lagerplatzes, eines Lagerregals und einer Hütte zur Erweiterung des bestehenden Metallbaubetriebes. Die Erweiterung ist für den Bedarf an überdachten Lagerflächen sowie für Schulungs- und Übungszwecke des Ausbildungsbetriebes erforderlich.

Die Grundstücke der beantragten Bauvorhaben liegen im Außenbereich, die Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ergibt sich die Zulässigkeit aus § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die beantragten Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs ist zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Die Genehmigung zum Bau des Betriebsgebäudes wurde am 16.07.1997 (LRA Az. B97/416) erteilt. Die betriebliche Nutzfläche einschließlich Lagerfläche wird um ca. 26 % von derzeit 546,97 m² auf 686,16 m² erhöht. Aus Sicht der Verwaltung steht diese Erweiterung in einem angemessenen Verhältnis zur bestehenden Betriebsgröße.

Gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg sind zwei Stellplätze erforderlich (1 Stellplatz je 3 Beschäftige, Betrieb hat derzeit 6 Mitarbeiter). Auf dem Nachbargrundstück weist der Bauherr drei Stellplätze nach (2 Stellplätze für Beschäftigte, 1 Besucherstellplatz). Die Dienstbarkeitsbarkeitsbestellung vom 12.11.2018 zur notwendigen Eintragung von Geh- und Fahrtrechten im Grundbuch zur Nutzung der Stellplätze liegt der Verwaltung vor.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss stimmt der Errichtung eines überdachten Lagerplatzes, eines Lagerregals und einer Hütte auf den Grundstücken FlNr. 93/1 und 93/2, Gmkg. Oberndorf zu und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.
Bebauungsplan Nr. 81.1 -Kapellenweg II;
a) Behandlung der eingegangen Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
b) Satzungsbeschluss
öffentlich

Sachverhalt:
Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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.
Die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 16.10.2018 bis 16.11.2018 durchgeführt.

Vorbemerkung:
Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.5 von Seiten Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 bis 3.5 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 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
1.11 Deutsche Funkturm GmbH, München
1.12 Stadt Grafing
1.13 Markt Kirchseeon
1.14 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
1.15 Stadt Ebersberg, Klimamanager
1.16 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg
1.17 Amt für Familie und Kultur, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:
2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 22.10.2018
2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 23.10.2018

2.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 20.11.2018
2.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.11.2018
2.5 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 06.11.2018
2.6 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.10.2018
2.7 Erzbischöfl. Ordinariat München, Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 07.11.2018
2.8 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 13.11.2018
2.9 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 17.10.2018
2.10 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 17.10.2018
2.11 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 09.11.2018
2.12 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 30.10.2018

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 20.11.2018
Untere Naturschutzbehörde
3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.11.2018
3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 24.10.2018
3.4 Bürger/Bürgerin 1, Schreiben vom 26.10.2018
3.5 Bürger/Bürgerin 2, Schreiben vom 15.11.2018

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 20.11.2018

aus naturschutzfachlicher Sicht
Unter Berücksichtigung folgender Anregungen bestehen gegen die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 81.2 „Kapellenweg II“ mit integrierter Grünordnung westlich des Haselbacher Weges keine Einwände und Bedenken:
Pkt. 4 der Grünordnung
Es wird weiterhin angeregt, die nachfolgenden Festsetzungen, wie folgt zu ändern:
Pkt. 4.1.2 und Pkt. 4.2.1
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken, eine pauschale Fällgenehmigung des zu schützenden Baumbestandes bereits in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Es wird befürchtet, dass sich immer erschwerende Bedingungen finden, die die Fällung eines schützenswerten Baumbestandes rechtfertigen können.
Im Einzelfall sollte nach fachlicher Prüfung vor Ort entschieden werden, ob ein Baumbestand entfernt werden muss oder zum Beispiel durch zusätzlich technische Maßnahmen, wie die Errichtung eines Wurzelvorhanges, erhalten werden kann. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg bietet hier gerne ihre Beratung an.
Es wird deshalb gebeten, die beiden Festsetzungen 4.1.2 und Pkt. 4.2.1 des Bebauungsplanes ersatzlos zu streichen.

Stellungnahme:
Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.
Wie bereits zum Schreiben vom 28.06.2018 erläutert, schafft der Bebauungsplan Nr. 81.2 als typische Angebotsplanung den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von vier Wohngebäuden unter einem weitgehenden Erhalt des alten Baumbestandes. Hierzu wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Baumbe-

stand 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, da bei den planerischen Überlegungen zu den Erhaltungsfestsetzungen auch die Aspekte möglicher Entschädigungsansprüche gemäß § 41 Abs. 2 BauGB eine gewichtige Rolle spielen. Es muss trotz der festgesetzten Erhaltungsbindungen für Bäume den einzelnen Grundstückseigentümern möglich sein, ihr Grundstück planmäßig zu nutzen.
In planerischer Hinsicht ist das zum einen weitgehend dadurch gewährleistet, dass nur Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wachsen, der Erhaltungsbindung unterliegen. Bäume, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in unmittelbarer Nähe dieser befinden, dürfen hingegen unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ersatzlos gemäß Festsetzung Ziffer C 4.2.1 gefällt werden. Gleiches gilt für diejenigen Bäume die im Bereich der Straßenverkehrsfläche wachsen.
Da in einem Angebotsbebauungsplan allerdings nicht alle möglichen Kollisionen der Erhaltungsfestsetzung mit den übrigen Regelungen des Bebauungsplans von vorne herein absehbar sind, muss die Planung für diese Fälle eine plangemäße Konfliktlösung in Form einer Ausnahmeregelung enthalten, wie sie die Festsetzung Ziffer C 4.1.2 darstellt. Durch die Normierung von Ausnahmen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die zuständige Genehmigungsbehörde Kenntnis erlangt, da nur sie die Ausnahme nach pflichtgemäßem Ermessen zulassen kann. Änderungen erfolgen nicht.

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

3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 09.11.2018

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Es wird auf die Stellungnahme vom 26.06.2018 mit der Bitte um Berücksichtigung verwiesen.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die zitierte Stellungnahme ist auf den 27.06.2018 datiert:
„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-, Anzei-

ge-, 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."

Diese Stellungnahme wurde bereits in der TA-Sitzung vom 18.09.2018 in die Abwägung eingestellt und ist 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.

3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 24.10.2018

Entgegen der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 07.11.2017 habe die Erschließungsplanung des Ing. Büros Behringer ergeben, dass die Erschließung der Kanalisation und der Wasserversorgung über den Kapellenweg erfolgen soll. Bei der Kanalisation würden sich dadurch kürzere Anschlussleitungen ergeben. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle im Kapellenweg sei aufgrund der geplanten gedrosselten Einleitung der einzelnen Bauvorhaben sowie der privaten Anliegerstraße nach wie vor gesichert. Die neue Wasserleitung werde ebenfalls an den bestehenden Leitungen im Kapellenweg angeschlossen und im nordöstlichen Bereich des Erschließungsgebietes mit der bestehenden Wasserleitung im Haselbacher Weg zusammengeschlossen. Damit werde ein Ringschluss hergestellt, der die Versorgungssicherheit des Quartiers zusätzlich erhöhe.
Ansonsten werde auf die Stellungnahme vom 07.11.2017 verwiesen:

„Kanalisation:
Das Baugrundstück soll über den Haselbacher Weg erschlossen werden. Im Haselbacher Weg befinde 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 24.10.2018 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.
Der erforderliche Erschließungsvertrag wurde bereits mit Urkunde vom 09.11.2018 abgeschlossen und vom Technischen Ausschuss in seiner Sitzung vom 13.11.2018 genehmigt.

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

3.4 Bürger/Bürgerin 1, Schreiben vom 26.10.2018

Es sei aufgefallen, dass im Planentwurf eine GF von 300 qm pro Baufenster festgesetzt worden sei, Bei den Festsetzungen durch Planzeichen sei eine GF von 220 qm angegeben.

Stellungnahme:
Die Anregung wird berücksichtigt und der Bebauungsplan redaktionell angepasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird folgendermaßen redaktionell geändert:
Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 3.2:
Der Wert 220 wird durch den Wert 300 ersetzt.

3.5 Bürger/Bürgerin 2, Ebersberg, Schreiben vom 15.11.2018

Seit 3.9.1996 würden die Fl.Nrn 521, 522/2 und 522/3, einer Gesamtfläche von 3.319 m², an die Stadt Ebersberg verpachtet. Durch den von der Stadt beschlossenen Einleitungsbeschluss bzgl. der planungsrechtlichen Sicherung der Grundstücke als Bolzplatz sehe man sich als Eigentümer übergangen und es werde jegliche Möglichkeit genommen, diese Grundstücke anderweitig zu nutzen. Dies stelle aus Sichtweise der Einwenderin eine Enteignung durch die Stadt Ebersberg dar.
Als Mutter von 3 Kindern und Oma von 10 Enkeln würde es in jeglicher Hinsicht verwehrt bleiben, diese Grundstücke zur Existenzsicherung einem Nachkommen der Familie zur Verfügung zu stellen.
Ferner werde noch angefügt, dass man der Stadt Ebersberg mit dem Verkauf des Grundstücks für den Kindergarten „Am Kraxlbaum“ sowie der Verpachtung der o.g. Flächen bereits mehr als entgegengekommen sei und mehr als manch anderer einen Beitrag zu gemeinnützigen öffentlichen Belangen beigetragen habe.

Stellungnahme:
Grundsätzlich ist festzustellen, dass die angesprochenen Flächen seit über 20 Jahren als Bolzplatz genutzt werden. Diese Nutzung wurde auch in der Darstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die von Juli 2015 bis Februar 2018 durchgeführt wurde, berücksichtigt. Im Zuge dieses FNP-Änderungsverfahrens sind von Seiten der Eigentümerin keine Bedenken vorgetragen worden.
Das Bebauungsplanverfahren wird seit Juli 2017 durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der der Offenlage wurden diesbezüglich von Seiten der Eigentümerin keine Bedenken vorgetragen.
Die in der Bauleitplanung dargestellte bzw. festgesetzte Nutzung entspricht der tatsächlichen Nutzung gemäß der vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Ebersberg und der Eigentümerin. Die Flächen des Bolzplatzes wurden insbesondere deshalb in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan mit aufgenommen, um das mögliche immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential – Lärm des Bolzplatzes und angrenzende Wohnnutzung – im Rahmen der Bauleitplanung durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung bewältigen zu können. Dies ist auch sach- und fachgerecht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.
Bezüglich der Einwände, dass eine Enteignung durch die Stadt Ebersberg vorliege, ist festzustellen, dass sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan sowie der noch im Verfahren befindliche Bebauungsplan keine Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen trifft und auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen gar nicht treffen kann. Insofern kann diesen Bedenken bezüglich der Enteignung nicht gefolgt werden. Aus Sicht der Eigentümerin könnte höchstens vorgetragen werden, dass der Bebauungsplan eine enteigungsgleiche Wirkung entfalte. Hier ist allerdings festzustellen, dass der Bebauungsplan nur die vertraglich geregelte Situation widerspiegelt. Insofern ist davon auszugehen, dass situationsbezogen keine enteignend wirkende Festsetzung des Bebauungsplans vorliegt.

Zudem kann aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplans – im ursprünglichen FNP war die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, in der 6. Änderung ist die Fläche als Bolzplatz dargestellt – nicht davon ausgegangen werden, dass in irgendeiner Form Baurecht vorliege oder durch die derzeitige Planung Baurecht entzogen werde.
Unabhängig von dem derzeitigen Bauleitplanverfahren steht es der Eigentümerin natürlich frei, eine Änderung der Bauleitplanung zu beantragen. Dies wäre dann aber getrennt von dem vorliegenden Verfahren von Seiten der Stadt Ebersberg zu bewerten und zu entscheiden. Für den Bebauungsplan ergibt sich insofern kein Änderungsbedarf.

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

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.5:
Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

10 Ja : 0 Nein

Satzungsbeschluss:

1.
Der Technische Ausschuss nimmt von der erneuten Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.09.2018 zu Eigen.

2.
Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen redaktionellen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

3.
Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 81.1 „Kapellenweg II“ in der Fassung vom 11.12.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 5.
4. FNP-Änderung Kiesabbau Rinding II;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange
b) Empfehlung an den Stadtrat
öffentlich

Sachverhalt:
Zur Behandlung der im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

A. Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben entweder keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, oder es bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

LRA – Ebersberg, SG 44 Altlasten und Bodenschutz
Stellungnahme vom 26.10.2018

LRA – Ebersberg, Gesundheitsamt
Stellungnahme vom 30.10.2018

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg
Stellungnahme vom 25.10.2018

Markt Kirchseeon
Stellungnahme vom 10.10.2018

Gemeinde Steinhöring
Stellungnahme vom 05.10.2018

Stadt Ebersberg, Abt. Abfall und Umwelt
Stellungnahme vom 31.10.2018

Beschlussvorschlag
Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den oben angeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, oder keine Einwände gegen die vorgelegte Planung vorgebracht wurden.

1. Regierung von Oberbayern
Stellungnahme vom 04.10.2018

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab es zuletzt mit Schreiben vom 09.01.2018 als Stellungnahme zur o. g. Planung ab.

Darin kamen wir zu dem Schluss, dass das Vorhaben (Erweiterung der vorhandenen Kiesabbau-Konzentrationsflächen in Rinding nach Norden und Osten) grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Da sich die Planung (Planfassung vom 17.09.2018) in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.

Das Vorhaben entspricht weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regierung von Oberbayern, Abteilung Raumordnung, Landes- und Regionalplanung feststellt, dass das Vorhaben weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

2. Regionaler Planungsverband München
Stellungnahme vom 04.10.2018

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Beschlussvorschlag
Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Regionalen Planungsverband keine regionalplanerischen Bedenken vorgetragen werden.

3. Landratsamt Ebersberg
Stellungnahme vom 02.11.2018

A: aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Beschlussvorschlag zu A: aus baufachlicher Sicht.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus baufachlicher Sicht keine Anregungen oder Einwände vorgetragen werden.

B: aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken zu vorgelegten Planunterlagen.

Beschlussvorschlag zu B: aus immissionsschutzfachlicher Sicht
Es wird zur Kenntnis genommen, dass somit aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände und Bedenken bestehen.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen zu dem oben genannten Vorhaben grundsätzlich keine Einwände und Bedenken.

Folgende Punkte sind jedoch zu beachten:

1) Die Abarbeitung des Themas Artenschutz im Umweltbericht weist erhebliche Mängel auf. Unter Punkt 3.5 „Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt“ des Umweltberichtes wurde das Thema wie folgt abgearbeitet: „Das es sich bei der Kiesabbaufläche lediglich um einen potenziellen Lebensraum mit Vorbelastungen handelt, wird im Falle eines tatsächlichen Vorkommens geschützter Arten davon ausgegangen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die

Umsetzung von folgenden Maßnahmen um Rahmen der Umnutzung und nachfolgenden Rekultivierung vermieden werden können."
Ohne Kartierung kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass durch den Kiesabbau auch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf den Nachbarflächen ausgelöst werden können, da sich die bestehende Störkulisse durch den Kiesabbau (Rinding I) nach Westen verschiebt. Wir empfehlen deshalb bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung eine artenschutzrechtliche Kartierung.
Im Falle eines tatsächlichen Vorkommens besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vor Abbaubeginn durchzuführen und nicht im Zuge der Rekultivierung.

2) Die im Norden des geplanten Kiesabbauvorhabens bestehende Hecke, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird durch einen 10 m breiten Mindestabstand zu den geplanten Kiesabbauflächen ausgespart.
Nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist der Heckenbestand entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Fl. Nr. 740 Gmkg. Oberndorf. Um die nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Hecke ist nicht zu beeinträchtigen, ist eine 5 m breiter Mindestabstand zur Abbaufläche einzuhalten.

Abwägung zu 1:
Der aus dem Umweltbericht zitierte Satz wird zum besseren Verständnis umformuliert. Die dort beschriebenen Maßnahmen dienen sowohl der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vor Abbaubeginn als auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei der Durchführung nachfolgender Rekultivierungsmaßnahmen.

Abwägung zu 2:
Für Betreiber von Anlagen zur Gewinnung von Kies sowie für Behörden, welche die Entscheidung über ein Abbauvorhaben und den sachgerechten Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen treffen, gilt die „Richtlinie für Anlagen zur Gewinnung von Kies, Sand, Stein und Erden" in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 9. Juni 1995 (AIIMBI 13/1995, S. 589), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12. April 2002 (AIIMBI 5/2002, S. 234).
Unter Ziffer 4.2.1.6 der Richtlinie ist geregelt, dass Sicherheitsabstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden müssen. Bei Einhaltung einer Abstandsfläche von mind. 5 m bei Trockenabbau und mind. 10 m bei Nassabbau wird eine Beeinträchtigung in der Regel nicht vorliegen.
Zusätzlich besteht zwischen dem westlichen Rand der Hecke und der Grundstücksgrenze ein Abstand von rund 2 – 2,5 Metern.
Zur nördlichen Hecke wird auf deren gesamter Länge von rund 170 Metern ein Abstand von 10 Metern eingehalten. Die östliche Hecke ist rund 33 Meter lang, wobei auf rund 8 Metern (Im Norden) noch ein Abstand von 10 Metern und auf rund 25 Metern ein Abstand von 7 – 7,5 Metern eingehalten wird.
Der Umweltbericht (Ziffer 3.5) wird um diese Informationen ergänzt.
Grundsätzlich ist anzunehmen, dass sich durch die Vorbelastung des Standorts nur geringe Auswirkungen durch Störungen ergeben. Im Falle eines tatsächlichen Vorkommens geschützter Arten wird davon ausgegangen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Umsetzung der im Umweltbericht (Ziffer 3.5) genannten Maßnahmen vermieden werden können.

Beschlussvorschlag:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu dem Vorhaben grundsätzlich keine Einwände und Bedenken bestehen.
Der Umweltbericht wird gemäß den Abwägungen in Abschnitt 1. und 2 redaktionell geändert.

4. Bayerischer Bauernverband
Stellungnahme vom 10.10.2018
Es wird allgemein ausgeführt, dass die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen die Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben sei. Dies müsse bei Planungsbeginn in die Betrachtungen aufgenommen werden. Es wird auf das berechtigte Interesse an der Wahrung ihrer Eigentums- und Bewirtschaftungsrechte hingewiesen. Es gingen in Oberbayern täglich 7 ha landwirtschaftliche Fläche unwiderruflich verloren. Bei vorbereitenden Planungen dürfe die Kulturlandschaft nicht als günstige frei planbare Potentialfläche gesehen werden, sondern der ressourcenschonende Umgang mit der Kulturlandschaft müsse das erste Ziel sein.
Den Landwirten müsse grundsätzlich eine störungs- und hindernisfreie (Baustellen, Straßensperrungen, -Verlegungen etc.) Bewirtschaftung zugesichert werden. Anderenfalls müssten sie ausreichend entschädigt werden.

Beschlussvorschlag:
Die Vorbringungen allgemeiner Art zur Existenzgrundlage landwirtschaftlicher Betriebe, zum Flächenverbrauch und zur Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Einwände oder Bedenken gegen die vorliegende Planung werden allerdings nicht vorgetragen. Änderungen an der Planung ergeben sich deshalb nicht.

5. IHK für München und Oberbayern
Stellungnahme vom 29.10.2018

Beschlussvorschlag:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Planung begrüßt und der Ausweisung von Erweiterungsflächen für den Kiesabbau zustimmt.

6. Handwerkskammer
Stellungnahme vom 08.11.2018

Nach einer Zusammenfassung des Vorhabens, äußert die Handwerkskammer keine Bedenken und das Planvorhaben wird im Interesse der lokalen Wirtschaft begrüßt.

Beschlussvorschlag:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung im Interesse der lokalen Wirtschaft begrüßt wird.

7. Bayernwerk AG
Stellungnahme vom 24.10.2018

Abwägung zu 1:
Die Hinweise der Bayernwerk AG betreffen die nachfolgende Genehmigungsplanung. Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird an die Fa. Steinegger, Betreiber eines Teils der bisherigen Kiesgruppe und Eigentümer des Flurstücks 2597, weitergeleitet.

Beschlussvorschlag zu 1:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag zu 2:
Wird zur Kenntnis genommen.

8. Landesbund für Vogelschutz
Stellungnahme vom 22.10.2018

Sachvortrag / Abwägung
Grundsätzlich ist anzunehmen, dass sich durch die Vorbelastung des Standorts nur geringe Auswirkungen durch Störungen ergeben. Im Falle eines tatsächlichen Vorkommens geschützter Arten wird davon ausgegangen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Umsetzung der im Umweltbericht (Ziffer 3.5) genannten Maßnahmen (Freimachung der Abgrabungsfelder außerhalb der Brutzeit etc.) vermieden werden können.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

9. Stadt Ebersberg, Erschließung allgemein
Stellungnahme vom 09.10.2018

Beschlussvorschlag:
Die Vorbringungen zu Straßenbau und Allgemeines werden zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich daraus nicht.

B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:
Die Mitglieder des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und empfehlen dem Stadtrat den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 4. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Kiesabbau Rinding II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.12.2018 festzustellen.
Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat die Verwaltung zu beauftragen, die Genehmigung für den Flächennutzungsplan einzuholen und nach erfolgter Genehmigung öffentlich zu machen.

8 Ja : 2 Nein

TOP 6.
10. FNP-Änderung Recyclinganlage für Baustoffe;
a) Vorstellung der Planung wegen Errichtung einer Baustoffrecyclinganlage in Ebersberg, An der Schafweide; FlNr. 3287 und 3288, Gemarkung Oberndorf
b) Empfehlung an den Stadtrat zur Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens
öffentlich

Sachverhalt:
Zu a):
Die Antragstellerin beabsichtigt, auf den Grundstücken an der Schafweide FlNr. 3287 und 3288, Gemarkung Oberndorf eine Recyclinganlage für Baustoffe zu errichten. Der Inhalt und die Beschreibung der Projektes sind dem beiliegenden Schreiben der Antragstellerin vom 21.11.2018 zu entnehmen, welches mit der Ladung versandt wurde. Die Sache wurde bereits in der Sitzung des technischen Ausschusses vom 20.02.2018, TOP 15 behandelt.

Planungsrechtliche Einordnung:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Waldfläche dargestellt. Die beiden Flächen grenzen unmittelbar südwestlich an die Konzentrationsflächen für den Kiesabbau an, liegen allerdings außerhalb der dieser Konzentrationsflächen.
Sie sind somit planungsrechtlich als Außenbereich (§35 BauGB) zu beurteilen.

Für die Grundstücke liegen (befristete) Genehmigungen zum Kiesabbau mit anschließenden Rekultivierungsmaßnahmen (Wiederaufforstung) bis 2026 bzw. bis 2030 vor. Der Abbau hat auf diesen Flächen bereits stattgefunden bzw. findet derzeit statt.

Am 24.04.2018 hat in der Sache im Rathaus ein Scoping-Termin mit den beteiligten Behörden (LRA, Abt. Bauleitplanung, UNB, UIB, Baugenehmigungsbehörde, AELF Ebersberg) stattgefunden. Dabei wurde festgelegt, dass vor Einleitung eines Flächennutzungsplanverfahrens die wald- und naturschutzrechtliche Situation in Form einer Verträglichkeitsabschätzung gegenüber dem FFH-Gebiet und der Rodungserlaubnis überprüft werden müssen.
Mit Schreiben vom 29.05.2018 teilte uns das LRA Ebersberg folgendes mit:

> *„Aus der Sicht der UNB und der Unteren Forstbehörde des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg kann einem Recyclingvorhaben der Fa. Grabmeier zugestimmt werden mit der Maßgabe, dass sich das Betriebskonzept an die jeweils bestehenden Rekultivierungsfristen der Abgrabungsgenehmigungen vom 31.01.2008 für die FlNr. 3287 und vom 28.11.2014 für die FlNr. 3288, jeweils Gemarkung Oberndorf hält.*

Als Rekultivierungsziel ist für beide Grundstücke die Anpflanzung eines Laubmischwaldes genehmigt und auch angeordnet. Für die FlNr. 3287 Gemarkung Oberndorf ist nach Ziff. 4.1 des Genehmigungsbescheides eine Frist für die gesamte Fläche bis 31.12.2025 festgesetzt. Nach Ziff. 2.2 der Genehmigung für die FlNr. 3288 Gemarkung Oberndorf gilt eine Frist für die gesamte Fläche bis 31.12.2034. Bei beiden Genehmigungen ist eine Umsetzung von vorhergehenden abschnittsweisen Teilrekultivierungen vorgesehen.

Unter Beachtung dieser Voraussetzungen ist weder eine erneute naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung noch eine erneute forstrechtliche Rodungserlaubnis erforderlich. Bei Einhaltung der Rekultivierungsfristen und entsprechender Wiederbewaldung kann ferner auf eine FFH-Abschätzung verzichtet werden.

Ob und wie sich das beabsichtigte Recyclingvorhaben in das rechts- und bestandskräftige Abbau- und Rekultivierungskonzept der Abgrabungsgenehmigungen integrieren lässt, ist textlich und planerisch darzustellen.

Die Einhaltung der verbindlichen Rekultivierungsfristen soll die damit einhergehende sukzessive Wiederbewaldung der Grundstücke gewährleisten. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist einschließlich des Rückbaus der Betriebsanlagen mit den baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Instrumentarien rechtlich z. B. durch entsprechende Nebenbestimmungen, Abgabe einer Rückbauverpflichtung, Bürgschaftserklärungen und/oder Grunddienstbarkeiten zu sichern.“

Zu b):
Damit kann in das Bauleitplanverfahren eingestiegen werden. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan kommt nach Auffassung des Landratsamtes Ebersberg und der Verwaltung ein Sondergebiet „Bauschuttrecyclinganlage“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO in Betracht. Ein Gewerbegebiet bzw. ein Industriegebiet scheidet aufgrund eines möglichen Verstoßes gegen das Anbindegebot (vgl. § 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP vom 21.02.2018 in Verbindung mit Z 3.3 des LEP) aus. Im Zuge des weiteren Verfahrens wäre allerdings noch zu prüfen, ob die sechste Ausnahme vom Anbindegebot hier greift. Demnach könnte ein Gewerbegebiet/Industriegebiet, abweichend vom Anbindegebot ausgewiesen werden, da es hier um einen produzierenden Gewerbebetrieb geht, der nach § 4 BImSchG eine genehmigungspflichtige Anlage darstellt. Diese Fragestellung hat allerdings für den Einleitungsbeschluss noch keine entscheidende Bedeutung.

Der Antragsteller hat alle anfallenden Kosten die im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens anfallen zu tragen. Dies wird über eine noch abzuschließende städtebauliche Vereinbarung geregelt.

Diskussionsverlauf:
StR Goldner fragte nach, ob die Nutzung anstatt der Verfüllung geplant sei. Die Verwaltung erläutert, dass dies eine vorübergehende Nutzung – befristet auf den Zeitlauf der Abbaugenehmigungen – sei und die Verfüllung weiterhin erfolgen müsse. Die recycelten Baustoffe sollen als Kiesersatzstoff dem Stoffkreislauf wieder zugeführt werden und nicht in die bestehende Grube verfüllt werden.
StR Otter begrüßte die Nutzung.
StRin Platzer erkundigte sich nach dem Verkehrsaufkommen. Die Verwaltung zitiert aus dem vorliegenden Antragsschreiben, wonach bei 200 Arbeitstagen pro Jahr mit durchschnittlich 2 LKW-Fuhren pro Arbeitstag gerechnet wird.

StR Mühlfenzl stellte den Standort in Frage. Kiesabbau sollte nach seiner Ansicht ausschließlich in den dafür vorgesehenen Konzentrationszonen erfolgen.
2. Bürgermeister Ried erkundigte sich nach dem Betriebsablauf und nach möglichen Emissionen (Lärm, Staub). Die Verwaltung erläuterte, dass die Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz beurteilt wird und in diesem Verfahren die Emissionen berücksichtigt und geprüft werden.
Erster Bürgermeister Brilmayer stellte fest, dass der Standort, abseits jeglicher störungsempfindlicher Nutzungen der richtige sei. Die Verwertung von Baustoffen sei sinnvoll.
StR Goldner forderte, dass eine Befristung und keine gewerbliche Fläche festgesetzt werden soll.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag wegen Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Recyclingbetriebes in Ebersberg, An der Schafweide, FlNr. 3287 und 3288, Gemarkung Oberndorf.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, vorbehaltlich einer entsprechenden Planungskostenübernahmevereinbarung, einen Einleitungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 7.
Bebauungsplan Nr. 208 - Recyclinganlage für Baustoffe;
a) Vorstellung der Planung wegen Errichtung einer Baustoffrecyclinganlage in Ebersberg, An der Schafweide, FlNr. 3287 und 3288, Gemarkung Oberndorf
b) Aufstellungsbeschluss
öffentlich

Sachverhalt:
In dieser Sache wird auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt sowie auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 20.02.2018, TOP 15 verwiesen. Auf den FlNr. 3287 und 3288 soll wie im Antragsschreiben vom 21.11.2018 eine Baustoffrecyclinganlage errichtet und betrieben werden. Die Anlage muss im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden (vgl. § 4 Abs. 1 BImSchG i. V. m. § 1 und Anlage 1 Ziff. 2.2 der 4. BImSchV). Anlagen dieser Art sind

Zur Realisierung der Anlage ist für den vorgesehenen Standort eine Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan) erforderlich. Nach der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Typisierungslehre ist eine Bauschutt-/Baustoffrecyclinganlage aufgrund ihrer immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit als industrietypisch einzustufen und damit in einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO) planungsrechtlich zulässig. Die Anlage ist nicht zwingend im Außenbereich zu errichten.

Wie bereits im vorangegangenen TOP ausgeführt, handelt es sich bei den vorgesehenen Flächen um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die beantragte Anlage ist nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert, sondern als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB einzuordnen.

Das notwendige Bauleitplanverfahren kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung betrieben werden. Das Planungsverfahren ist im Regelverfahren also mit Umweltprüfung durchzuführen.

Aus Vorgesprächen mit den beteiligten Behörden hat sich ergeben, dass eine Zustimmung für diesen Betrieb denkbar wäre, solange sich das Betriebskonzept an die jeweils bestehenden Rekultivierungsfristen der Abgrabungsgenehmigungen vom 31.01.2008 und vom 28.11.2014 hält. Dies bedingt die Zulassung einer zeitlich befristeten Anlage. In den Genehmigungen sind folgende Fristen festgesetzt: für FlNr. 3287 ist die Rekultivierung bis 31.12.2025 und für FlNr. 3288 sind die Maßnahmen bis 31.12.2034 durchzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen ob hier eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (sog. Baurecht auf Zeit) – zeitlich begrenzte Zulässigkeit der Anlagen – möglich ist. Im Rahmen dieser Vorgaben soll gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Folgenutzung festgesetzt werden. Ausgehend von den Abgrabungsgenehmigungen wäre die Folgenutzung hier Wald (Mischwald).

Auch für dieses Verfahren ist eine Planungskostenübernahmevereinbarung erforderlich.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Verwaltung folgendes vor:
Nachdem der Entscheidung des Stadtrates, ob ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren für die Bauschutt-/Baustoffrecyclinganlage eingeleitet wird, nicht vorgegriffen werden kann, sollte der Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses gefasst werden. Alternativ dazu, wäre auch eine Zurückstellung der Entscheidung über den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss denkbar.

Vor der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Satzung, Begründung und Umweltbericht) der Verwaltung und dem Technischen Ausschuss zur Abstimmung vorzulegen.

Diskussionsverlauf:
StRin Platzer forderte, dass die Befristung als Planungsgrundlage in den Beschluss aufgenommen werden soll. Weiterhin soll der Abschluss der Planungskostenübernahmevereinbarung in den Beschluss mitaufgenommen werden.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag wegen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines Recyclingbetriebes in Ebersberg, An der Schafweide, FlNr. 3287 und 3288, Gemarkung Oberndorf.

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 208 – Recyclinganlage für Baustoffe an der Schafweide. Der Aufstellungsbeschluss steht unter dem Vorbehalt, eines Stadtratsbeschlusses zur Einleitung des 10. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sowie eines Abschlusses einer Planungskostenübernahmevereinbarung. Die Zulassung der Anlage wird zeitlich befristet, bezogen auf die bestehenden Abbaugenehmigungen, festgesetzt.

9 Ja : 1 Nein

TOP 8.
11. FNP-Änderung - Erweiterung der Kiesabbauflächen Schafweide FlNr. 3254, 3255 und 3256, jeweils Gemarkung Oberndorf;
a) Vorstellung der Planung
b) Empfehlung an den Stadtrat
öffentlich

Sachverhalt:
Mit Schreiben vom 27.11.2018 begehrt die Antragstellerin die Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens zur Erweiterung der Kiesabbauflächen südwestlich des heutigen Kiesabbaugebietes an der Schafweide. Der Antrag bezieht sich auf die FlNr. 3254, 3255 und 3256 der Gemarkung Oberndorf. Die Gesamtfläche beträgt 60.850 m² bzw. 6,08 ha.
Das Schreiben der Antragstellerin liegt den Sitzungsunterlagen bei; hierauf wird Bezug genommen.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das beantragte Abbaugebiet liegt auf einer Fläche auf der heute Wald gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG vorhanden ist. Die Beseitigung des Waldes zugunsten einer anderen Bodennutzungsart – hier Kiesabbau – bedarf grundsätzlich der Erlaubnis (Rodung – vgl. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Zuständig für die Erlaubniserteilung wäre die untere Forstbehörde, also das AELF Ebersberg. Im Falle der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Rodungserlaubnisse durch den Bebauungsplan ersetzt (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Dennoch sind im Verfahren die materiell-rechtlichen Vorschriften des Waldgesetzes über die Rodung von Wald zu beachten.
Demnach sollte bevor ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet wird, dem Antragsteller aufgegeben werden, die Voraussetzungen für eine Rodung der betroffenen Waldflächen beim AELF Ebersberg klären zu lassen. Erst wenn von dort eine positive Stellungnahme ergeht, kann aus Sicht der Verwaltung ein Verfahren eingeleitet werden.

Genauso verhält es sich mit den naturschutzrechtlichen Fragen. Vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sollte der Antragstellerin aufgegeben werden, eine naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Diese Ergebnisse sollten abgewartet werden.

Für die Zulassung des Kiesabbaus ist die Flächennutzungsplanänderung, insbesondere hier die Änderung/Anpassung der Konzentrationszonenplanung für den Kiesabbau, erforderlich, da die in Aussicht genommenen Flächen außerhalb dieser Konzentrationszonen für den Kiesabbau liegen.
Ziel der Festlegung der Kiesabbau-Konzentrationsflächen ist es, Kiesabbau nicht an jeder Stelle des Stadtgebietes zuzulassen, sondern diesen nach Maßgabe einer abgewogenen Planung zu steuern. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung mit diesem Ziel ergab sich aus zahlreichen, teilweise massiv in das Landschaftsbild eingreifenden Anträgen auf Zulassung von Kiesabbauvorhaben. Einer „Verkraterung“ der Landschaft wollte die Stadt entgegenwirken. Demgemäß hat sie nur an dafür geeigneten Standorten Kiesabbau zugelassen, namentlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsfläche 30 für Kiesabbau. Im vorliegenden Antrag wird die Konzentrationszone „An der Schafweide“ überschritten. Hier wäre eine grundsätzliche Entscheidung erforderlich, ob angesichts des Bedarfs an diesen Bodenschätzen eine Erweiterung dieser Flächen städtebaulich erforderlich ist.

Die Flächen liegen auch außerhalb der im Regionalplan München festgelegten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Kiesabbau. Gemäß Begründung RP 14 B IV Zu 5.4.1 (Entwurf der Gesamtfortschreibung) werden jedoch für kleinflächigen Abbau – die Flächengröße liegt hier bei unter 10 ha – im Regionalplan keine Abbaugebiete ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass von solchen Flächen auch in Zukunft der kommunale und der örtliche gewerbliche Bedarf in aller Regel gedeckt werden wird. Insofern besteht voraussichtlich kein Widerspruch zur Landes- bzw. Regionalplanung (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Durch die Grundstücke FlNrn. 3255 und 3256 für eine Wegefläche die im Eigentum der Stadt steht (FlNr. 3175/5, Gemarkung Oberndorf). Dieser Weg ist als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 58 – Gemeindeholzweg in das Saubergholz öffentlich gewidmet. Aufgrund der öffentlichen Widmung kann der Weg nicht ohne weiteres beseitigt werden. Vor Durchführung von Abbaumaßnahmen müsste der Weg beispielsweise entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze von FlNr. 3256 für die Zeit der Abbaumaßnahme vorübergehend hergestellt werden.
Im Weiteren steht der Stadt als Eigentümerin der Wegefläche eine entsprechende Entschädigung für den Kiesabbau zu, die die Antragstellerin zu leisten hätte.

Zivilrechtliche Beurteilung:

Aus dem Antragsschreiben geht hervor, dass die Grundstückseigentümer der geplanten Abbauflächen eine mündliche Einverständniserklärung abgegeben hätten. Für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist allerdings von entscheidender Bedeutung, dass die Antragstellerin für den vorgesehenen Zweck über die Flächen verfügen kann. Eine nur mündlich gegenüber der Antragstellerin geäußerte Erklärung reicht hierfür nicht aus. Dem Antragsteller wäre aufzugeben, eine entsprechende schriftliche Einverständniserklärung der jeweiligen Grundstückseigentümer vorzulegen.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Verwaltung vor, den Einleitungsbeschluss für die 11. Flächennutzungsplanänderung solange zurückzustellen, bis die im Vortrag beschriebenen Voruntersuchungen durch die Antragstellerin vorgelegt wurden.

Diskussionsverlauf:
StR Goldner stellte fest, dass die Fläche sehr groß sei.
2. Bürgermeister Ried konnte dem Antrag nicht zustimmen, da er sehr zurückhaltend sei, was Abholzungen betrifft.
StRin Platzer teilte mit, dass ihre Fraktion mit dem Vorhaben große Probleme hätte.
Für 3. Bürgermeister Riedl war die Planungssicherheit für das Unternehmen wichtig. Es bestünden zwar Bedenken, jedoch sei eine langfristige Planung durch das Unternehmen sinnvoll.
StR Lachner regte an, das Verfahren erst nach Klärung der Vorfragen einzuleiten.
Erster Bürgermeister Brilmayer gab zu bedenken, dass der Rohstoff Kies u. a. wegen der erhöhten Bautätigkeit dringend benötigt werde. Die angesprochenen Vorfragen sollten allerdings geklärt werden.
StR Mühlfenzl bat darum, dass sich die Stadt beim Regionalen Planungsverband für eine Überarbeitung und Aktualisierung der Kiesabbauflächen einsetzen soll.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag wegen Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung der Kiesabbauflächen auf FlNr. 3254, 3255 und 3256, jeweils Gemarkung Oberndorf.

Der Einleitungsbeschluss für ein Flächennutzungsplanverfahren wird bis zu Klärung folgender Fragen zurückgestellt:

1. Forstrechtliche Rodungserlaubnis
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung
3. Klärung der Entschädigungsfrage für die städtische Wegefläche
4. Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung der betroffenen Eigentümer

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.
Moritz Alois;
Antrag auf Erweiterung des Innenbereichs Traxl
öffentlich

Sachverhalt:
Der Bauwerber hat seinen Antrag vor Beginn der TA-Sitzung zurückgezogen.

TOP 10.
Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 201 - westlich Richardisweg; Verlängerung der Geltungsdauer
öffentlich

Sachverhalt:
Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 201 wurde mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 17.01.2017, TOP 6, eine Veränderungssperre erlassen. Sie trat am 18.01.2017 in Kraft. Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, somit am 17.01.2019. Nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann die Stadt die Frist um ein weiteres Jahr verlängern.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre liegen auch weiterhin uneingeschränkt vor. Zur Begründung wird auf die Beschlüsse des Technischen Ausschusses vom 17.01.2017, TOP 5 und 6 Bezug genommen. Eine Verlängerung um ein weiteres Jahr ist damit zulässig. Sollte der Bebauungsplan Nr. 201 – westlich Richardisweg vor Ablauf der First in Kraft treten, ist die Veränderungssperre hinfällig. Ein Bauvorhaben wird damit nicht verzögert.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts vor, folgende Satzung zu beschließen:

Satzung

der Stadt Ebersberg über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 – westlich Richardisweg

vom …

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.

Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ebersberg folgende Satzung:

§ 1 Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer der, für die Sicherung der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 – westlich Richardisweg erlassene Veränderungssperre vom 17.01.2017, einschließlich der Änderung des Geltungsbereich vom 16.01.2018 für die Grundstücke FlNr. 188, 188/2, 188/3,188/4 und 186 und 247/5 Teilfläche der Gemarkung Ebersberg (bekannt gemacht am 18.01.2017 bzw. am 18.01.2018), wird um 1 Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung von § 4 der Satzung vom 17.01.2017 spätestens am 17.01.2020 außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 der Satzung vom 17.01.2017 einschließlich der Änderung des Geltungsbereichs vom 16.01.2018 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss beschließt die vorgelegte Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 201 – westlich Richardisweg.

10 Ja : 0 Nein

TOP 11.
Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion;
Antrag zur Aufhebung des Zwei-Richtungsverkehrs in der Bahnhofstraße und zur Abmarkierung eines Fahrradstreifens in Nord-Süd-Richtung sowie eines Fahrradschutzstreifens in Süd-Nord-Richtung
öffentlich

Sachverhalt:
Die Verwaltung gibt zum vorliegenden Antrag folgende Hinweise:

1. Eine Einbahnregelung in der gesamten Bahnhofstraße hätte zur Folge, dass der gesamte ausfahrende Verkehr aus der Tiefgarage des E-EinZ über die Innenstadt fließt und Auswirkungen auf nachfolgende neuralgische Punkte hätte. Die Situation am Abzweig Marienplatz/Eberhardstraße oder Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße würde sich erheblich verschlechtern.
   Zumindest der Abschnitt zwischen Amtsgerichtskreuzung und Ausfahrt Tiefgarage sollte deshalb weiterhin in beiden Richtungen befahrbar bleiben.

2. Das Ausfahren aus der Bahnhofstraße an der Amtsgerichtskreuzung stellt für viele Kraftfahrer ein Problem dar. Auf Rückfrage bei der Polizei bestätigt diese allerdings, dass die Amtsgerichtskreuzung keinen Unfallschwerpunkt darstellt, auch deshalb, weil sich viele Verkehrsteilnehmer gerade in diesem Kreuzungsbereich sehr aufmerksam und vorsichtig verhalten.

3. Die Verwaltung wird den Antrag an die zuständigen Stellen weiterleiten, ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich. Allerdings könnte eine Beschlussfassung dem Antrag bei den zuständigen Stellen Kraft verleihen.

Diskussionsverlauf:
StR Goldner erläuterte ausführlich den Antrag. Bei der vorgeschlagenen Regelung entstünde für die Amtsgerichtskreuzung ein Vorteil, da eine Einmündung wegfallen würde. Nach seinen Erkenntnissen passierten 2017 dort 5 Unfälle mit Leichtverletzten.
Erster Bürgermeister Brilmayer konnte den Antrag nicht unterstützen. Der Großteil der Kunden des Einkaufszentrums kämen aus dem südlichen und südöstlichen Bereich nach Ebersberg. Diese Fahrzeuge müssten dann zusätzlich über den Marienplatz wieder abfahren. Auch aus den gegenüberliegenden Neubauten wird sich zusätzlicher Verkehr ergeben. Die Situation am Marienplatz würde sich weiter verschärfen. Die Wohngebiete um das Eggerfeld müssten zwangsläufig über den Marienplatz und die Heinrich-Vogl-Straße fahren um Richtung Süden zu kommen.
StR Schedo stellte fest, dass die Amtsgerichtskreuzung kein Umfallschwerpunkt sei. Dort sei es nur zu Spitzenzeiten schwierig, während unter Tags keine Abwicklungsprobleme bestünden. Nach seiner Ansicht seien Fahrradstreifen eine zusätzliche Gefährdung für Radfahrer insbesondere wenn LKW‘s rechts abbiegen und der Radfahrer sich im toten Winkel befindet.
StR Otter war der Ansicht, dass die Umleitungen vermeidbaren Verkehr generieren würden. Die Einbahnstraßenregelung führte zu deutlichen Umsatzeinbußen beim Einzelhandel. Der Antrag wäre aktuell abzulehnen. Verbesserungen für Fahrradfahrer sollten im AK Verkehr diskutiert werden.
Für StR Mühlfenzl würde viel für den Antrag sprechen. Er bat um Rückmeldung hinsichtlich des SPD-Antrages. Er war der Meinung, dass die Einbahnregelung aus Sicht der Fußgängersicherheit und des Verkehrsflusses die bessere Lösung darstellte.
StR Schedo entgegnete, dass der Verkehr zwar besser aber auch schneller geflossen sei.
Erster Bürgermeister Brilmayer wies auf die Altstadtpassage als sichere Radwegeverbindung, parallel zur Bahnhofstraße, hin.
StR Goldner hielt diesen Weg nicht geeignet für eine zügige Verbindung vom Bahnhof zum Marktplatz. Er war der Ansicht, wenn hier keine Lösung zu Gunsten der Radfahrer gelingt, dann nirgends. Weiterhin widersprach er der Darstellung wonach Fahrradstreifen eine Gefahr hinsichtlich des toten Winkels wären.

Beschluss:
Dem Antrag der Bündnis 90/Die Grünen wegen Aufhebung des Zwei-Richtungsverkehrs in der Bahnhofstraße und wegen Abmarkierung eines Fahrradstreifens in Nord-Süd-Richtung sowie eines Fahrradschutzstreifens in Süd-Nord-Richtung wird zugestimmt.

3 Ja : 7 Nein

TOP 12.
Sanierung des Alten Schulhauses in Oberndorf 4 + 6
Bericht aus der Arbeitsgruppe
öffentlich

Sachverhalt:

Am 19.11.2018 traf sich die Arbeitsgruppe zur weiteren Planungsbesprechung. Architekt A. Frey wird das Ergebnis erläutern. Derzeit wird die Ausschreibung für den Abbruch erstellt, Abbrucharbeiten erfolgen im Frühjahr 2019.

Es werden 3 zusätzliche Wohnungen zu den 2 vorhandenen, die saniert werden errichtet. Hierzu wir der hintere niedrigere Anbau entfernt und in Holzbauweise mit Unterkellerung gebaut. Im Kellergeschoss wird die Technik für die Nahwärmeversorgung sowie Elektroanschluss, Mieterkeller und Kellerräume für die Vereine untergebracht. Erschlossen wird der Keller mit einer überdachten Außentreppe.
Der neu eingebaute Aufzug erschließt das Kellergeschoß und das Obergeschoß. Aus wirtschaftlichen Gründen wird das Dachgeschoss ohne Aufzug ausgestattet.
Im Erdgeschoß vom Bestandsgebäude und Neubau werden ausschließlich öffentliche Nutzungen untergebracht.
Das Bestandsgebäude wird energetisch saniert, das heißt neue Fenster, Außenwanddämmung und Dachdämmung. Der Neubau wird in Holzrahmenbauweise mit großflächiger Plattenverkleidung ausgeführt. Das Material und Ausführung der Verkleidung wird in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe diskutiert und festgelegt.
Die Warmwassererzeugung erfolgt über einen Pufferspeicher und Frischwasserstationen, die vom Nahwärmenetz gespeist werden.
Der Anbau wird mit einem Solardach ausgestattet, hier wird auf ein Unterdach aus Ziegel verzichtet. Die Dachfläche besteht aus einer regenabweisenden Unterdeckbahn, auf der unmittelbar die Solarmodule mit Hinterlüftung montiert werden.

Diskussionsverlauf:
Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen die Ausführungen zur Kenntnis.
StR Otter weist auf ein fehlendes Vordach, bzw. Versetzung der Zugangstür nach innen im Bereich Zugang Krümelkiste und Landjugend hin. Diese Situation wird in der weiteren Planung berücksichtigt und überarbeitet.
Im Bereich Balkon Wohnung 1 ist für Herrn Otter eine Trennung zum Treppenhaus wichtig. Dies ist bereits in der Planung berücksichtigt, hier beginnt das Fenster zur Belichtung des Treppenhauses bei einer Höhe von 1.80m.
StR Goldner findet die Planung gelungen könnte sich jedoch für den Neubau eine Holzverschalung gut vorstellen. In der Arbeitsgruppe wurde nach eingehender Beratung entschieden eine großflächige Plattenverkleidung zu wählen. Art und Ausbildung der Verkleidung wird noch bemustert und ist noch nicht entschieden.
StR Abinger regt an eine Stromtankstelle zu installieren, die mit dem Strom des Solardaches gespeist sein solle. Hier ist leider die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben, jedoch läuft gerade ein Zuschussantrag für eine öffentliche Stromtankstelle in Oberndorf.

TOP 13.
Jahresantrag Städtebauförderung 2019
öffentlich

Sachverhalt:
Am 22.11.2018 wurde der Jahresantrag für die Städtebauförderung im Rathaus besprochen. Die Bedarfsmitteilung zum Städtebauförderungsprogramm ist ein Rahmenantrag, der ein in sich sinnvolles Maßnahmenbündel und ein in etwa absehbares Programm des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes abbildet.
Er dient zur Beantragung eines Bewilligungsrahmens für die Innenstadtsanierung konkret für die Zeit von einem Jahr und soweit absehbar für das Folgejahr.

Die voraussichtliche Gesamtsumme der förderfähigen Kosten beträgt 2.370.000,- €. Der erforderliche Eigenanteil wird im Haushalt der Stadt bereitgestellt.

Folgende Punkte wurden neu aufgenommen:

1.5 Verkehrskonzept / Neuzählung des Verkehrs;
Der Punkt dient zur Unterstützung der Arbeit des AK Verkehr Innenstadt und St. 2080.
Sollten aktuelle Verkehrszählung, -Gutachten o. ä. notwendig werden, könnten diese im Rahmen des Programms „Aktive Zentren“ als Weiterentwicklung des ISEK – Kap. Verkehr gefördert werden.

1.7 Plangutachten/Mehrfachbeauftragung – Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 – Semptstraße; Bauliche Entwicklung an der Eberhardstraße 24 (Seerose);
Hierfür besteht möglicherweise eine Fördermöglichkeit, da das Bebauungsplangebiet zwar nicht im Sanierungsgebiet, jedoch im Untersuchungsgebiet liegt. Die Förderwürdigkeit wird im Rahmen des Jahresantrags von der Städtebauförderung geprüft.

1.8 Konkurrierendes Verfahren – Neuordnung Hölzerbräu;
Hier werden sich in der näheren Zukunft Veränderungen hinsichtlich der Nutzung ergeben. Um das Gelände, das im Sanierungsgebiet liegt, einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen, wären Planungsmaßnahmen förderwürdig.

5.1 Moderationsprozess AK Verkehr;
siehe Ausführungen zu Ziff. 1.5

Die vorgesehenen Vorhaben und Kosten sind im Einzelnen der Bedarfsmitteilung zu entnehmen.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat dem Jahresantrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2019 zuzustimmen.
Die angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben liegen für 2019 bei 2.370.000,- €.
Der erforderliche Eigenanteil soll im Haushalt der Stadt bereitgestellt werden.

10 Ja : 0 Nein

TOP 14.
Widmung der neugebauten Straße "Zum Söll" zur Ortsstraße
öffentlich

Sachverhalt:
Im Zuge der Bebauung der Grundstücke FlNr. 626/34, 628/23, 628/29, Gmkg. Ebersberg im Moosstefflfeld (BPl. 152) hat sich der Bauträger, Fa. N + Z GmbH mit Vereinbarung vom 25.02.2016 (URNr. 558/2016 G) verpflichtet, die Erschließungsstraße gem. Bebauungsplan herzustellen.

In der gleichen Vereinbarung hat die Fa. N + Z GmbH die Zustimmung für sich und seine Rechtsnachfolger zur Widmung dieser Straße zur Ortsstraße i.S. des Art. 46 Nr. 2 BayStrWG erklärt.

Die 42 m lange Straße ist zwischenzeitlich benutzbar hergestellt und erhielt die FlNrn. 628/28 und 628/25, Gmkg. Ebersberg. Sie wurde vom Technischen Bauamt der Stadt am 20.12.2017 abgenommen.
Die Widmungsvoraussetzungen nach Art. 6 BayStrWG liegen damit vor.
Widmungsbeschränkungen sind nicht erforderlich.
Der Straßenbaulastträger ist gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Ebersberg.

Beschluss:
Der Technische Ausschuss beschließt die 42 m lange Straße, FlNr. 628/28 und 628/25, Gmkg. Ebersberg beginnend an der Südgrenze des Grundstücks FlNr. 40/8, Gmkg. Ebersberg (Moosstefflstraße, Straßenzug-Nr. 606, Bestandsverzeichnis Gemeindestraßen) und endend an der Westgrenze der Verkehrsfläche FlNr. 628/25, Gmkg. Ebersberg, als Ortsstraße gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG ohne Widmungsbeschränkungen zu widmen. Straßenbaulastträger ist die Stadt Ebersberg.

10 Ja : 0 Nein

TOP 15.
Verschiedenes
öffentlich

Sachverhalt:
Diesem TOP lag kein Antrag vor.

TOP 16.
Wünsche und Anfragen
öffentlich

Sachverhalt:
StR Schedo stellte fest, dass auf der Straße über Mailing erheblicher Schleich-/ Ausweichverkehr Richtung Langwied stattfinden würde.

StRin Platzer fragte nach dem Bauantrag für die Kirche in Egglburg.

Antwort der Verwaltung:
Der denkmalschutzrechtliche Bescheid ging vor kurzem ein. Es wird allerdings noch einen Besprechungstermin mit dem Landratsamt wegen der Dachdeckung des Kirchturms geben. Die Pfarrei bzw. die Kirchenverwaltung möchte ein Blechdach (Kupfer) während die Denkmalbehörden ein Schindeldach fordern.

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

Stadt Ebersberg, den 18.12.2018

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stalla (TOP 12)

Stöhr (TOP 01-11 u. 13 -16)