

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 12. März 2019

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Gehrer, Pfeifer, 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 Schechner jun.	Mitglied	X		

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		
SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Bebauungsplan Nr. 200 -Friedenseiche VIII;

- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 200 – Friedenseiche VIII wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1. Landratsamt Ebersberg, SG Wasserrecht
- 1.2. Kreisheimatpfleger
- 1.3. Bayer. Bauernverband
- 1.4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.5. Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.6. Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.7. Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8. Evang.-Luth.Pfarramt Ebersberg
- 1.9. Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.10. Industrie- und Handelskammer München
- 1.11. Stadt Grafing b. München
- 1.12. Stadt Ebersberg, Feuerwehr
- 1.13. Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur

2. Keine Einwände haben vorgetragen:

- 2.1. Landratsamt Ebersberg, SG Altlasten
- 2.2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
- 2.3. Ordinariat München, Fachbereich Pastoralraumanalyse
- 2.4. Energie Südbayern, Traunreut
- 2.5. Markt Kirchseeon
- 2.6. Gemeinde Steinhöring
- 2.7. Regierung von Oberbayern, Raumordnung und Landesplanung
- 2.8. Regionaler Planungsverband München

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1. Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
- 3.2. Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde
- 3.3. Landratsamt Ebersberg, Naturschutzbehörde
- 3.4. Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 3.5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 3.6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 3.7. Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 3.8. Deutsche Telekom
- 3.9. Vodafone Deutschland
- 3.10. Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing
- 3.11. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 3.12. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 3.13. Stadt Ebersberg, SG Abfall und Umwelt
- 3.14. Stadt Ebersberg, Tiefbauamt
- 3.15. Private Einwendungen; insgesamt liegen Einwendungen von 17 Bürgerinnen und Bürger vor.

Die Stellungnahmen werden anhand der beiliegenden Tabelle behandelt.

Diskussionsverlauf:

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden eingehend beraten. Aufgrund der vorliegenden Einwendungen ergaben sich drei wesentliche Gesichtspunkte, über die eine Entscheidung zu treffen war.

1. Ortsrandeingrünung

StR Otter stellte fest, dass es sich hier nur um einen ersten Abschnitt der Bebauung handelt. Das Baugebiet wird nach Norden weitergeführt. Er verwies auf das Ergebnis des seinerzeit durchgeführten Wettbewerbs und regte an, sich an diese Vorgaben zu halten. Die geforderte Eingrünung ist daher nicht vorstellbar. Zum westlichen Abschluss des Quartierplatzes sollte statt der Grünfläche ein Gebäude stehen, um die städtebaulichen Räume besser zu fassen.

3. Bürgermeister Riedl forderte, angesichts des Wohnraumbedarfs und der Anzahl der Interessenten, nicht auf ein Haus zugunsten der Ortsrandeingrünung zu verzichten. Der Bebauungsplan soll bekanntlich nach Norden weitergeführt werden. Die Verringerung von Wohnraum steht nicht im Verhältnis zur geforderten Ortsrandeingrünung. Er war auch nicht mit der Reduzierung der Nebenraumzonen zugunsten der Ortsrandeingrünung nördlich der Mehrfamilienhäuser einverstanden. Durch den Raumverlust würde die Qualität der Siedlung leiden.

StR Lachner wies ebenfalls daraufhin, dass die Stadt die Bebauung weiter Richtung Norden führen will und hier kein Ortsrand entstehen wird.

Für StRin Platzer standen die städtebaulichen Argumente für die vorgeschlagene Bebauung im Gegensatz zur Eingrünung im Vordergrund.

StR Goldner stellte fest, dass die Eingrünung an dieser Stelle keinen Sinn machen würde, wenn die Bebauung weiter nach Norden geführt werden wird.

StR Otter bat in diesem Zusammenhang, dass entlang der Straße zu Gass keine Gartenzäune auf der privaten Grünfläche zulässig sein sollen. Sie sollen auf die Höhe der Baugrundstücke zurückgenommen werden.

2. Stellung der Mehrfamilienhäuser entlang der Elsa-Plach-Straße

In einigen Bürgereinwendungen wurde vorgetragen, dass die Mehrfamilienhäuser eine Abriegelung des Gebietes nach Norden verursachen und damit die Bestandsgebäude im Süden beeinträchtigen würden. Ein freier Ausblick ins nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet sei dadurch nicht mehr gegeben.

Als mögliche Reaktion auf die Eingaben wurde seitens der Planer vorgeschlagen, den Riegel der Mehrfamilienhäuser aufzulösen und die Gebäude in Nord-Süd-Richtung auszurichten.

StR Lachner erkundigte sich nach den Auswirkungen der neuen Gebäudestellung. Der Planer, Herr Architekt Wenzl, teilte mit, dass bei der neuen Ausrichtung keine Wohnfläche verloren geht. Die Belichtungssituation ändert sich von einer Süd- in eine Westausrichtung.

Zweiter Bürgermeister Riedl konnte dem Vorschlag aufgrund der zu großen Verdichtung insgesamt nicht zustimmen. Das Gebiet dürfe nicht nur über eine Straße versorgt werden.

StR Otter war der Ansicht, dass sich die Planung mit jeder Änderung verselbständigen würde und sich immer weiter vom Wettbewerbsergebnis entfernen würde. Mit der neuen Lösung würden die Hausfluchten zu lang. Er regte an, die Querriegel beizubehalten.

StR Goldner schloss sich dieser Argumentation an.

Dritter Bürgermeister Riedl sprach sich gegen eine Tiefgaragenzufahrt in den Wohngebäuden aus.

3. Flachdächer zur Begrünung

Aus Gründen der Eingriffsvermeidung und zur Verbesserung der Regenrückhaltung im Baugebiet wird seitens der Planer der Vorschlag zur Diskussion gestellt,

für alle Häuser flach geneigte Pultdächer mit Begrünung zu errichten. Ohne die Gründächer müsste die Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken über Rigolen in den Vorgärten erfolgen. Dieser Punkt wurde ebenfalls eingehend beraten. Die Mehrheit der Gremiumsmitglieder sprach sich für eine Beibehaltung der bisher beschlossenen Satteldachvariante für die Ketten- und Reihenhäuser aus.

StR Goldner bevorzugte die Satteldachvariante. Die Dächer sollte alle mit PV-Anlagen belegt werden.

StRin Platzer erkundigte sich nach den Baukosten für die Rigolen im Vergleich zu den Gründächern. Frau LA Rudnay führte aus, dass mit Gründächern gewisse Kostenvorteile bei den Abwasserkanälen entstehen, da diese geringer dimensioniert werden müssten. Es entstünde geringerer Erschließungsaufwand und weniger Ausgleichsbedarf. Architekt Wenzl ergänzte, dass die Kostenunterschiede zwischen Rigolen im Vergleich zu Gründächern seiner Erfahrung nach kaum ins Gewicht fallen würden.

StR Otter befürchtet eine Verkomplizierung der Planung. Er erinnerte an einen älteren Teil in der Friedenseiche, wo die ursprüngliche Dachlandschaft mit Gründächern durch nachträgliche Änderungen und Befreiungen nahezu verschwunden ist.

Nach eingehender Diskussion wurden zu den drei Themen folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss:

1. Die Ortsrandeingrünung wird nicht geändert.
Abstimmungsergebnis: 9: 1
2. Die Gebäudestellung der Mehrfamilienhäuser gemäß der Planfassung vom 01.10.2018 wird beibehalten.
Abstimmungsergebnis: 9: 1
3. Für die Reihen- und Kettenhäuser werden Satteldächer festgesetzt
Abstimmungsergebnis: 6: 4

Beschluss:

1.
Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.03.2019 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 und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.03.2019.

9 Ja : 1 Nein

Beschluss:Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die heute beschlossenen Änderungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im weiteren müssen die Ergebnisse der erweiterten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgewartet werden.

Parallel dazu laufen derzeit die Verhandlungen bzw. Planungen für den Erschließungsvertrag mit der Firma BayernGrund. Auf Basis des nun gebilligten Bebauungsplanes sollte das Erschließungsplanungsbüro erste Vorschläge ausarbeiten. Aufgrund dieser Planungen ist anzunehmen, dass es weitere Anpassungen im Bebauungsplan geben wird. Diese sollten dann eingearbeitet werden. Nach Abschluss bzw. Integration der Erschließungsplanung kann dann der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Dies wird aller Voraussicht nach im Herbst dieses Jahres stattfinden können.

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vorschlag der weiteren Vorgehensweise und stimmt dieser zu.

9 Ja : 1 Nein

TOP 2.**Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage, Sudetenstr. 11, 85560 Ebersberg, FINr. 905/8, Gmkg. Ebersberg**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf vorgenanntem Grundstück ein Zweifamilienhaus (2 WE) errichten.

Folgendes ist geplant:

Wohngebäude mit 2 WE	
GR (13,64m x 10,86m)	148,13 m ²
Wandhöhe	4,01 m mit 50cm Kniestock
Satteldach mit DN	50°

Die notwendigen vier Stellplätze werden entweder in einer Garage und drei offenen Stellplätzen oder in einer „Duplex-Garage“ und 2 offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplanes Nr. 8 – Nordwest I. Der Bebauungsplan setzt Baulinien und Baugrenzen sowie ein Aufrißschema für die Gebäude fest. Im Übrigen richtete sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Die Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Vorhaben fügt sich demnach nach der Art der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Das geplante Gebäude hält die Baulinie zur Sudetenstraße sowie die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich ein.

Das Gebäude fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. In dem Straßenzug sind Gebäude mit vergleichbaren Ausmaßen bzw. sogar größere Abmessungen vorhanden.

Höhenentwicklung und Dachneigung sind bebauungsplankonform.

Die Anordnung der Stellplätze bei Variante 1 fügt sich nicht in die Umgebung ein. Die Anordnung im Vorgartenbereich ist bislang in dem Gebiet bis auf die jeweiligen Zufahrten noch nicht gegeben. Hier müsste der Antragsteller eine weitere Alternative vorlegen. In Variante 2 wurde bereits eine mögliche Lösung aufgezeigt. Der geplante Stellplatz an der Straße sollte aber zur Straße hin etwas abgesetzt und durch eine geeignete Heckenpflanzung von der Straße abgesetzt werden.

Zur Beurteilung der Duplexgarage müssten noch Angaben über die Wandhöhe vorgelegt werden. Hier wird auf Art. 6 Abs. 9 BayBO (Grenzgarage – Wandhöhe bis zu 3m) hingewiesen.

Ursprünglich sollte für dieses Gebiet der bestehende Bebauungsplan zur Steuerung der Nachverdichtung neu aufgestellt werden. Das geplante Vorhaben läuft den Planungszielen für diesen Bereich nicht entgegen, so dass auch nach Rücksprache mit dem Bebauungsplaner, dem Vorhaben insoweit zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Sudetenstr. 11, 85560 Ebersberg, FINr. 905/8, Gemarkung Ebersberg.

Der Stellplatzanordnung nach Variante 1 wird das Einvernehmen nicht erteilt. Die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage in der Abt-Häfele-Str. 22, FINr. 293, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Für das vorgenannte Grundstück wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.04.2018 (TOP 2) ein Antrag auf Vorbescheid behandelt. Der Technische Ausschuss erteilte hierzu sein Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Wochenendhauses. Das Grundstück wurde in der Zwischenzeit verkauft, der neue Besitzer möchte nun auf dem Grundstück ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit Garagen errichten. Hierzu wurde nun ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der folgende Fragen klären soll:

1. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der Wandhöhe planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der Firsthöhe planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich Länge und Breite planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der dargestellten Geschossigkeit/Anzahl der Geschosse planungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Lage der Baukörper hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig?
6. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der dargestellten Geschossfläche planungsrechtlich zulässig?
7. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der dargestellten überbauten Grundfläche planungsrechtlich zulässig?
8. Sind die oberirdischen Stellplätze und Garagen an den eingezeichneten Stellen planungsrechtlich zulässig?

Folgendes ist laut Antragsunterlagen geplant:

Doppelhaus (12,30 m x 13,00 m)	159,90 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	III
Wandhöhe 1 (bis OG)	5,75 m
Firsthöhe	10,25 m
Einfamilienhaus (8 m Nordseite/5,67 Südseite x 13,50 m)	92,27 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	II
Wandhöhe Nordseite	3,60 m
Wandhöhe Südseite	5,67 m
Firsthöhe	6,54 m
Grundstücksgröße	975 m ²

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Wohngebiet (§ 3 BauNVO – WR). Ein geplantes Doppelhaus und ein Einfamilienhaus fügen sich somit von der Art und Nutzung her in die umliegende Bebauung ein.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an. Hierzu zählen die Grundfläche des Gebäudes und die Höhe bzw. die Kubatur des geplanten Gebäudes. Die Firsthöhen der höchsten Gebäude in der umliegenden Bebauung weisen um die 10 m auf. Im Vorbescheid (V-2018-1198 vom 07.12.2018) wurde beim Mehrfamilienhaus eine Firsthöhe von 10,93 m (6,43 m + Giebel 4,50 m) bzw. beim Einfamilienhaus eine Firsthöhe von 6,68 m (5,81 m + Giebel 0,87 m) als zulässig beschieden. Das neu geplante Doppelhaus hat eine Firsthöhe von 10,25 m, das Einfamilienhaus eine Firsthöhe von 6,54 m.

Die zulässigen Wandhöhen aus dem Vorbescheid (Mehrfamilienhaus 6,99 m bzw. Einfamilienhaus 5,67 m) werden durch die neue Planung mit einer Wandhöhe beim Doppelhaus von 5,75 m und beim Einfamilienhaus mit 5,67 m eingehalten.

Gem. Vorbescheid darf die überbaute Grundfläche des Mehrfamilienhauses 189,75 m², das Einfamilienhaus 69,25 m² aufweisen. Das geplante Doppelhaus weist eine Grundfläche von 159,90 m², liegt somit noch im unter dem Maß aus dem Vorbescheid. Das neu geplante Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 92,27 m² überschreitet das Maß aus dem Vorbescheid, liegt aber im Rahmen der Umgebungsbebauung.

Damit fügen sich die beiden neu geplanten Gebäude auch nach dem Maß der Nutzung in die umliegende Bebauung ein.

Für das Doppelhaus und das Einfamilienhaus sind insgesamt sechs Stellplätze erforderlich, die in drei Garagen und drei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Diskussionsverlauf:

StR Otter führte aus, dass die beantragte Haustypologie mit der verschobenen Fassade entlang der Abt-Häfele-Straße sich nicht in das Straßenbild bzw. die Umgebung einfügen würde. Ein klarer Baukörper mit geschlossener Fassade wäre hier besser. Für die Anordnung der Stellplätze wäre eine kleine Tiefgarage besser. Die Parkplatzanordnung

über die gesamte Grundstücksbreite entlang der Straße würde sich nicht aus der Umgebung ableiten.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 293, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 22, 85560 Ebersberg, das gemeindliche Einvernehmen.

0 Ja : 10 Nein

TOP 4.

Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 1429, Gmkg. Ebersberg, Am Forst

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Neuerrichtung einer Lagerhalle. Für dieses Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2013 vor, welche die Errichtung eines Produktions- und Bürogebäudes zulässt. Da nun eine andere Nutzung geplant ist und eine Befreiung zur zulässigen Wandhöhe beantragt ist, ist erneut ein Bauantragsverfahren durchzuführen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 122.1 – Gewerbepark, welcher für das Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festsetzt.

Lagerhäuser sind dort gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig, im Bebauungsplan sind unter B.1.1.1. lediglich reine Lagerplätze ausgeschlossen. Nach Art der Nutzung ist das geplante Vorhaben somit zulässig.

Der Bebauungsplan setzt eine max. Wandhöhe von 11 m fest. Das geplante Gebäude weist jedoch eine Wandhöhe von 12,50 m auf. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich und auch beantragt.

Der Bauherr begründet diese Erhöhung mit der geplanten Lagerung von Seefrachtcontainern, wie im benachbarten Gebäude in der Forstinninger Str. 2 – 4. Diese Container haben vorgegebene genormte Maße (6,50 x 2,50 x 2,90 m). Geplant ist eine 2-fach Stapelung im EG (lichte Höhe EG somit min. 6,0 m) und eine 1-fach Stapelung in den OGs (lichte Höhe somit min. 3,0 m), lichte Höhe unter den Unterzügen min. 3,25 m, um eine Verfahrung der Seefrachtcontainer zu ermöglichen. Unter der Berücksichtigung der Konstruktionshöhen der Decken sowie des Dachgefälles mit Attika ergibt sich eine Wandhöhe von 12,50 m. Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde kann bei entsprechender Begründung eine solche Befreiung erteilt werden.

Im Übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Auf dem Grundstück werden 6 Stellplätze errichtet, erforderlich wäre bei 3 Beschäftigten gem. Garagen- und Stellplatzsatzung 1 Stellplatz (1 StPl. je 80-100 m² NF oder je 3 Beschäftigte).

Diskussionsverlauf:

StRin Platzer regte an auf die künftige Entwicklung des Gewerbegebietes besonders zu achten. Es sei bedauerlich, dass wieder ein reines Lagergebäude entsteht.

Für StR Otter war bereits das Bestandgebäude für die Ortseinfahrt unangemessen. Er sah zwischen dem Grundstück in der Ignaz-Perner-Straße, das eine Bestlage in Ebersberg darstellen würde und dem Entwicklung im Gewerbegebiet keinen Zusammenhang. Er könne beiden Anträgen auch wegen der Architektursprache von Logistikgebäuden

nicht zustimmen.

StR Goldner sprach sich dafür aus, auch bei gewerblichen Bauten in die Höhe zu gehen, um Grund und Boden zu schonen. Für die Aufstockung des Lagergebäudes forderte er die Vorlage eines Modells.

StR Schechner sah keine Verbindung zwischen dem Grundstück in der Innenstadt und dem Gewerbegebiet. Es würde eine massive Halle entstehen. Er begrüßte, dass auch zwei Untergeschosse errichtet werden. Die Erhöhung um 1,5 m sei nicht mehr maßgebend.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 1429, Gmkg. Ebersberg, Am Forst, 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt der beantragten Befreiung zur Errichtung der Lagerhalle mit einer Wandhöhe von 12,50 m zu.

9 Ja : 1 Nein

TOP 5.

Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung einer Lagerhalle um ein Geschöß auf dem Grundstück FINr. 1429, Gmkg. Ebersberg, Am Forst

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte das zuvor beantragte Lagerhaus im Endausbau auf eine Wandhöhe von insgesamt 15,9 m (OK Attika) und somit um ein Geschoss errichten.

Nach Angaben der Antragstellerin ist die Höhe erforderlich, um die Kapazitäten des Lagergebäudes in der Ignaz-Perner-Str. 17 aufzufangen, das mit der geplanten Neubebauung aufgegeben werden soll.

Planungsrechtliche Situation:

Das Grundstück FINr. 1429, Gemarkung Ebersberg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122.1 – Gewerbepark, welcher für das Grundstück Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt. Lagerhäuser sind dort gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Im Bebauungsplan sind lediglich reine Lagerplätze ausgeschlossen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der Nutzung somit zulässig.

Der Bebauungsplan setzt eine Wandhöhe von 11 m fest. Für das geplante Vorhaben ist eine Wandhöhe von ca. 15,9 m erforderlich. Für diese Höhenentwicklung ist eine Befreiung allerdings nicht möglich, da hier die Grundzüge der Planung berührt sind. Dies wurde sowohl nach telefonischer Besprechung mit dem LRA Ebersberg als auch in einer persönlichen Besprechung vom 17.12.2018 von dort genauso gesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122.1 setzt sich in seiner Begründung ausführlich mit der festgesetzten Wandhöhe auseinander. Für die Errichtung des Lagergebäudes auf FINr. 1430/7 wurde ebenfalls eine Bebauungsplanänderung u. a. wegen der Höhenentwicklung durchgeführt.

Bei der Bebauungsplanänderung ist weiterhin die schalltechnische Situation mit zu betrachten. Die Andienung der neu geplanten Lagerhalle soll über die West- bzw. Südwestseite erfolgen. Unmittelbar südwestlich der Baugrundstücks grenzt Wohnbebauung an. Hier wird seitens der Verwaltung ein hohes Konfliktpotential zwischen der Lagerhausandienung und der angrenzenden Wohnbebauung gesehen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist somit auch eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Die Antragstellerin hat in der Besprechung vom 17.12.2018 erklärt, eine schalltechnische Untersuchung für die geplante Anlage vorzulegen.

Die vorgesehene Betriebszeit der Anlage wurde von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr angegeben.

Die Aufgabe des Lagerhauses in der Ignaz-Perner-Str. wäre für die Stadt ein wichtiger Punkt zur weiteren Entwicklung in diesem Bereich. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung, die mittlerweile völlig von Wohnnutzung umgeben ist, kann dieser Standort als Wohnstandort bzw. als Erweiterungsfläche für das Seniorenwohnheim dienen.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, vorbehaltlich einer Planungskostenübernahmevereinbarung das Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren kann nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Folgende städtebauliche Belange sprechen aus Sicht der Verwaltung für die Bebauungsplanänderung:

- Optimale Nutzung vorhandener Gewerbeflächen
- Innenverdichtung statt Nutzung bisher unbebauter Flächen
- Schallschutzriegel zur angrenzenden Wohnbebauung zum Schutz vor Straßenlärm
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Aufgabe von gewerblichen Nutzungen im Bereich der Ignaz-Perner-Straße
- Städtebauliche Aufwertung des innerörtlichen Bereichs.

Diskussionsverlauf:

StR Schechner wies daraufhin, dass mit diesem Konzept eine flächenschonende Bebauung angestrebt wird. Das Bauvorhaben sei aber insgesamt verbesserungsfähig. Das oberste Geschoss sollte eingerückt werden. Die Fassadengestaltung müsse verbessert werden. Er regte eine Begrünung der Fassade an. Er befürwortete das Bauleitplanverfahren als Chance für Verbesserungen.

Zweiter Bürgermeister Ried mahnte einen sorgfältigen Umgang mit den Gewerbeflächen an. Er sprach sich ebenfalls für die Vorlage eines Modells aus.

StR Mühlfenzl stellte fest, dass die Lagerhäuser überall gleich aussehen würden. In dem Gewerbegebiet seien überwiegend Lagerflächen vorhanden; dies war nicht das Planungskonzept. Man wollte eine Durchmischung und Arbeitsplätze schaffen. Er bedauerte, dass wertvolle Flächen für Lagergebäude verwendet werden.

StR Lachner wies daraufhin, dass es baurechtlich nicht möglich sei, die Zustimmung zu dem Vorhaben an die Zahl der Arbeitsplätze zu binden. Er sprach sich für eine Bebauungsplanverfahren mit Vorlage eines Modells aus.

Dritter Bürgermeister Riedl regte eine virtuelle Darstellung des neuen Gebäudes über das Stadtmodell an.

Nach eingehender Diskussion wurde folgende Beschlussempfehlung erarbeitet:

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122.1 – Gewerbepark für das Grundstück FINr. 1429, Gemarkung Ebersberg unter folgenden Bedingungen in Aussicht zu stellen:

1. Der Antragsteller legt ein Modell seines Vorhabens und eine 3D-Darstellung vor.
2. Das oberste Geschoss muss allseitig eingerückt werden
3. Die Fassade muss begrünt werden
4. Die vertraglichen Vereinbarungen (Planungskostenübernahme) müssen unterschrieben werden.

5. Planungsziel ist vorwiegend die Festsetzung bzw. die Erhöhung der Wandhöhe um ein Geschoss auf 15,9 m

6 Ja : 4 Nein

TOP 6.

Errichtung einer Gaube und eines Balkons an einer Doppelhaushälfte und Erweiterung um eine Wohneinheit durch eine Einliegerwohnung in der Ebrachstr. 51, FINr. 878/24, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind die Errichtung einer Gaube und eines Balkons an der bestehenden Doppelaushälfte, sowie die Erweiterung um eine Wohneinheit durch eine Einliegerwohnung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 80.1 – Friedenseiche I – 1. Änderung. Für die vorgenannten Bauvorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und beantragt, da dieser Festsetzungen zur max. Größe von Dachaufbauten und eine max. zulässige Grundfläche (GR) enthält, sowie Baugrenzen festsetzt.

Im Einzelnen:

1. Die Überschreitung der GR um 9,5 m² (Berechnung nach akt. BauNVO 1990) entsteht durch die Anlage eines weiteren Stellplatzes für die geplante Einliegerwohnung. Die zulässige GR des Bebauungsplanes wurde nach der damals geltenden BauNVO 1977 festgesetzt, die Nebenanlagen mit ihren Vorplätzen und Stellplätzen nicht mit einbezieht. Die zulässige GR gem. BPl liegt bei 120 m², die neue GR nach heutiger Berechnung liegt bei 129,5 m².
2. Durch den Anbau des Balkons wird die südliche Baugrenze überschritten. Gem. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze von vortretenden Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der Balkon mit einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,86 m ist bei einer Fassadenbreite von 11,62 m untergeordnet, die Abstandsflächen werden eingehalten.
3. Die geplante Gaubenbreite beträgt 2,35 m, der Bebauungsplan setzt die Einzelbreite mit max. 1,20 bzw. die Gesamtlänge mit max. ¼ der Trauflänge fest. Bei einer Fassadenbreite von 7,52 m gilt die Gaube als untergeordnetes Gebäudeteil. In der näheren Umgebung sind bereits breitere Gauben bzw. Quergiebel genehmigt worden (Ebrachstr. 27 – 31, 34, 13).

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Befreiung zu Pkt. 1 widerspricht nicht den Grundzügen der Planung und ist städtebaulich vertretbar, da erst die Berechnung nach geltender BauNVO 1990 die Überschreitung um 9,5 m² hervorbringt. Die Befreiungen zu Pkt. 2 und 3 sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da ähnliche Befreiungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt wurden (div. Überschreitungen der Baugrenzen, ähnliche bzw. größere Gauben oder Quergiebel).

Die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und die betroffenen Nachbarn den Bauvorhaben zugestimmt haben.

Die Erweiterung um eine Wohneinheit durch die Einliegerwohnung erfordert einen weiteren Stellplatz (1,5 StPl. pro WE). Die erforderlichen 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (Garage, StPl. vor der Garage gem. Bebauungsplan, StPl. an der Südostecke des Grundstückes).

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Gaube und eines Balkons an der bestehenden Doppelhaushälfte und der Erweiterung um eine Wohneinheit durch eine Einliegerwohnung in der Ebrachstraße 51, 85560 Ebersberg, FINr. 878/24, Gmkg. Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt den beantragten Befreiungen unter Punkt 1 – 3 gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Stadt Ebersberg;

Waldsportpark Ebersberg;

Bauantrag wegen Neubau eines Umkleide- und Kabinentraktes mit Werkstatt und Lagerbereich für den Platzwart

öffentlich

Sachverhalt:

Die Eingabeplanung für den Neubau des Umkleide- und Kabinentraktes mit Werkstatt und Lagerbereich für den Platzwart liegt nun vor.

Der Vorschlag von StR Schechner zur Hackschnitzelanlage aus der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.01.2019 wurde in die Planung mit aufgenommen, diese wurde vom Planungsbüro diesbezüglich nochmal überarbeitet.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt, da das Grundstück im Flächennutzungsplan als Grünfläche/Sportplatz (Waldsportpark) dargestellt ist und dies auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die zu errichtenden Gebäude dienen dieser Nutzung. Durch die Zulassung dieser Nutzung ist eine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten, da die Fläche als Sportgelände sowohl aktuell, als auch in der Zukunft als solche genutzt wird (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Die bestehenden Gebäude werden durch zwei Baukörper an gleicher Stelle ersetzt und erweitert (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde bereits mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt.

Diskussionsverlauf:

StR Schechner war mit der überarbeiteten Planung sehr zufrieden und lobte die beteiligten Planer.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt zum Neubau des Umkleide- und Kabinentraktes mit Werkstatt und Lagerbereich für den Platzwart auf dem Grundstück FINr. 1419, Gmkg. Ebersberg, Manfred-Bergmeister-Weg 3, 85560 Ebersberg (Waldsportpark), das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Sachstandsberichte des Ingenieurbüros für ressourcenschonende Landwirtschaft Wolfgang Hutterer

a) Bericht über das Förderprogramm zur grundwasserschonenden Landwirtschaft im Trinkwassereinzugsgebiet

b) Bericht über das Maßnahmenkonzept zur schonenden Landwirtschaft im Einzugsgebiet des Klostersees

öffentlich

Sachverhalt:

- a) Herr Hutterer vom Ingenieurbüro für ressourcenschonende Landwirtschaft erläuterte anhand einer Powerpointpräsentation, die diesem Protokoll als Anhang beiliegt, den aktuellen Sachstand des Förderprogramms zur grundwasserschonenden Landbewirtschaftung im Trinkwassereinzugsgebiet der Stadt Ebersberg. Seit vielen Jahren setzt die Stadt Ebersberg bei den Landwirten im Einzugsbereich ihrer Trinkwasserbrunnen neben regelmäßigen Kontrollen der gesetzlichen Vorschriften auf freiwillige Leistungen. Diese werden dann entsprechend honoriert, rund 3000,- € Prämien werden jedes Jahr dafür in etwa ausgezahlt. Gefördert wird damit unter anderem der Anbau von nitratbindenden Pflanzen wie z.B. Klee gras oder Senf und von grundwasserschonenden Kulturen wie Wintergetreide. Ebenso wird der Verzicht auf Spritzmittel mit dem Wirkstoff Terbuthylazin vergütet. Dass die Stadt damit auf dem richtigen Weg ist, bestätigt ein im Durchschnitt in den letzten zehn Jahren stetig leicht sinkender Nitratwert im Ebersberger Trinkwasser. Aktuell liegt er bei 25 mg pro Liter und erreicht damit nur 50 % des gesetzlichen Grenzwertes.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Gressierer fragte nach, ob bei einer Verschärfung der gesetzlichen Vorschriften für die Landwirtschaft, z.B. über die nächste GAP-Reform die Anforderungen des Förderprogramms steigen würden. Herr Hutterer erläuterte, dass die Anforderungen laufend geprüft und wo es Sinn mache, auch angepasst würden. Weiter fragte Stadtrat Gressierer nach, wieviel Prozent des Ebersberger Trinkwassers aus dem vom Förderprogramm erfassten Gebiet komme, und ob eine Ausdehnung des Programmes nach Süden Sinn mache. Herr Hutterer antwortete hierzu, dass sich das nicht genau beziffern lasse, die Ausdehnung des Maßnahmengebietes aber auf der Grundlage umfangreicher hydrogeologischer Untersuchungen erfolgt ist.

Stadtrat Schechner wies darauf hin, dass sich durch einen gezielten Einsatz von Pestiziden in manchen Fällen eine Bodenbearbeitung und damit eine Nitratfreisetzung in das Grundwasser vermeiden lassen.

Herr Hutterer stellte anhand einer Powerpointpräsentation (als Anhang dem Protokoll angefügt) die Entwicklung und den aktuellen Stand des landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes im Einzugsgebiet der oberen Weiherkette vor. Der 2002 vorgestellte Gewässerentwicklungsplan beinhaltet zur Verbesserung der Wasserqualität des Klostersees, aber auch der gesamten Ebersberger Weiherkette neben einer Reihe anderer Maßnah-

men auch viele Vorschläge für die Reduzierung von Keim- und Nitrateinträgen aus der Landwirtschaft. Auf dieser Basis wurde 2005 ein landwirtschaftliches Nutzungskonzept vom Ingenieurbüro Hutterer in enger Abstimmung mit den betroffenen Landwirten und der Stadt erstellt. Seitdem werden jährlich auf einem Großteil der Flächen im Einzugsgebiet der oberen Weiherkette entsprechende Verträge mit den jeweiligen Bewirtschaftern abgeschlossen, über die freiwillige Leistungen zur Verbesserung der Wasserqualität entsprechend von der Stadt honoriert werden. Die Wasserwerte des Klostersees waren in den letzten Jahren entsprechend gut und gaben keinerlei Anlass zu Beanstandungen.

Bei beiden Punkten handelte es sich um eine reine Berichterstattung, eine Beschlussfassung fand nicht statt

TOP 9.

Brunnenleitung Ebersberger Forst;

Vorstellung der Studie zum Bau einer neuen Wasserleitung vom Wasserwerk im Forst bis zum Schieberschacht vor dem Gewerbegebiet in der Anzinger Straße

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 17.04.18 des Technischen Ausschusses wurde die Studie für den Bau einer neuen Forstleitung in Auftrag gegeben. Das beauftragte Ingenieurbüro Dersch hat die Studie Ende Januar der Verwaltung vorgelegt.

Diese Studie bzw. die darauf folgenden weiteren Planungsschritte, sind ein Baustein für die Versorgungssicherheit der Stadt Ebersberg. Notwendig wurden diese Überlegungen zum Einen wegen des Alters (über 50 Jahre) der bestehenden Wasserleitung (Brunnenleitung) im Forst und zum anderen, weil die Stadt Ebersberg derzeit nur über eine Versorgungsleitung von den Brunnen im Forst versorgt wird.

Die weiteren Schritte und notwendigen Maßnahmen zur Versorgungssicherheit sind die Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsleitungen, wie der anstehende Ausbau der Wasserleitung vom Marienplatz zur Ulrichstraße, die neue Wasserleitung zwischen den Brunnen und dem Maschinenhaus und die Umbauten in den Gebäuden, und nicht zuletzt die Verbundleitungen mit der Stadt Grafing.

Das Ergebnis der Studie für die neue Forstleitung wird das IB Dersch im Anschluss mit einer Power Point Präsentation vorstellen.

Abschließend ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass es aus Sicht der Verwaltung sehr wichtig ist, die weiteren Planungsschritte, sowie die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen baldmöglichst anzugehen. Dies unabhängig von dem weiteren Vorgehen mit der Stadt Grafing. Jedoch wäre der Bau der Verbundleitung mit Grafing für die geplanten Maßnahmen im Forst von großem Vorteil. So könnten Umschluss-Maßnahmen und Umbauten in den Gebäuden ohne Risiko und zeitliche Einschränkungen durchgeführt werden. Außerdem stellt die neue RzWas 2018 für Verbundleitungen eine Förderung in Aussicht.

Diskussionsverlauf:

Der Technische Ausschuss hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen und ist mit dem weiteren Vorgehen der Verwaltung einverstanden.

TOP 10.**Wasserleitung Ebersberger Forst;****Vorstellung der Entwurfsplanung für die Wasserleitung zwischen dem Wasserwerk und den Brunnen I und II, sowie den Umbauten in den Gebäuden**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Planungsleistungen für die Entwurfsplanung der oben beschriebenen Maßnahmen, wurde am 17.04.18 an das IB Dersch vergeben.

Wie bei der Studie für die neue Forstleitung, handelt es sich auch bei den Vorhaben zwischen den Brunnen und dem Maschinenhaus (WW), sowie den notwendigen Umbauten für den Betrieb der Wasserversorgung mit zwei Versorgungsleitungen in den jeweiligen Gebäuden, um Maßnahmen für die Versorgungssicherheit der Stadt Ebersberg.

Die weiteren Schritte und notwendigen Maßnahmen zur Versorgungssicherheit sind die Fertigstellung der innerörtlichen Verbindungsleitungen wie der anstehende Ausbau der Wasserleitung vom Marienplatz zur Ulrichstraße, die neue Forstleitung (Brunnenleitung) und nicht zuletzt die Verbundleitungen mit der Stadt Grafing.

Die Entwurfsplanung für die WL zwischen den Brunnen und dem Maschinenhaus, sowie die notwendigen Umbauten im inneren der Gebäude, wird das IB Dersch im Anschluss mit einer Power Point Präsentation vorstellen.

Abschließend ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass es aus Sicht der Verwaltung sehr wichtig ist, die weiteren Planungsschritte, sowie die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen baldmöglichst anzugehen. Dies unabhängig von dem weiteren Vorgehen mit der Stadt Grafing. Jedoch wäre der Bau der Verbundleitung mit Grafing für die geplanten Maßnahmen im Forst von großem Vorteil. So könnten Umschluss-Maßnahmen und Umbauten in den Gebäuden ohne Risiko und zeitliche Einschränkungen durchgeführt werden. Außerdem stellt die neue RzWas 2018 für Verbundleitungen eine Förderung in Aussicht.

Diskussionsverlauf:

Der Technische Ausschuss hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen und ist mit dem weiteren Vorgehen der Verwaltung einverstanden.

TOP 11.**Neubau Wasserleitung Bahnhofstraße BAIII;****Vorstellung der Planung für die Wasserleitungsbaumaßnahme vom Marienplatz bis zur Ulrichstraße BAII**

öffentlich

Sachverhalt:

Bei der geplanten Maßnahme in der Wasserversorgung (WV) der Stadt Ebersberg, handelt es sich um den Neubau und damit den Ersatz der vorhandenen Wasserleitung (WL), sowie deren Dimensionsvergrößerung. Die Planung wurde in der Sitzung vom 15.01.19 an das IB Preuschl vergeben.

In der nachfolgenden Power Point Präsentation wird der derzeitige Stand der Planung und der geplante Bauablauf vorgestellt.

Hintergrund für die frühzeitige Information des Technischen Ausschusses sowie der Öffentlichkeit ist, dass die mit erheblichen verkehrlichen Einschränkungen einhergehenden Maßnahmen, frühestmöglich bekannt gemacht werden.

Die von der Stadt geplante neue Wasserleitung wird flankiert durch Maßnahmen des Straßenbauamtes Rosenheim, sowie durch geplante Neuverlegungen von Gasleitungen durch die Energie Südbayern GmbH (ESB).

Das Straßenbauamt Rosenheim plant für 2019 die Straßendecke der Eberhardstraße, beginnend von der Ulrichstraße bis zur Straße Am Priel, zu erneuern. Hierfür wird eine Vollsperrung für den überörtlichen Verkehr notwendig. Um die Straßen nur einmal sperren zu müssen, wurden die Maßnahmen der städtischen Wasserversorgung, des Straßenbauamtes, sowie der ESB aufeinander abgestimmt. Synergieeffekte und auch Kosteneinsparungen für die jeweiligen Träger ergeben sich z.B. hinsichtlich der Kosten für die großräumige Umleitung. Die Abstimmung der Maßnahmen untereinander ist soweit abgeschlossen und auf ein sehr enges Zeitfenster festgelegt. Die Baumaßnahmen westlich des Rathauses sollen daher komplett in den Sommerferien stattfinden. Zum Einen ist in dieser Zeit mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen und zum Anderen findet kein Schüler- und Schulbusverkehr statt.

Die weiteren Schritte sind:

- Entwurfsplanung fertigstellen
- Ausschreibung vorbereiten
- Vergabe der Bauleistungen durch den Technischen Ausschuss voraussichtlich im Mai 2019

Diskussionsverlauf:

Nachfragen und Anregungen:

Stadtrat Schechner fragte, was mit einem ausreichend groß dimensionierten Vortriebsrohr gemeint ist.

Die Verwaltung teilte mit, dass das Vortriebsrohr mindestens DN 800 aufweisen muss, um Hindernisse bei den Bohrarbeiten beseitigen zu können. Somit ist gewährleistet, dass Hindernisse bergmännisch von Hand abgebaut werden können.

Stadtrat Otter verwies darauf, dass aufgrund der geplanten Sperrungen die Geschäftswelt frühzeitig und umfänglich informiert werden muss.

Die Verwaltung wird nach der Vorstellung im TA sämtliche Anlieger, Geschäftsleute und Gewerbebetreibende über den Ablauf der Maßnahmen informieren.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen und ist mit dem weiteren Vorgehen der Verwaltung einverstanden.

10 Ja : 0 Nein

TOP 12.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP lag kein Antrag vor.

TOP 13.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gab es keine Wortmeldung.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 22:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.03.2019

Brilmayer
Sitzungsleiter

Gehrer (TOP 8)
Pfeifer(TOP 9-1,14,15)
Stöhr(TOP 17-22)
Schriftführer/in

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
-----	-----------------------------------	------------------------------	-------------------------

1	<p><u>Träger öffentlicher Belange</u></p> <p>Reg. v. Oberbayern Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung in d. Reg. München (14) und Ingolstadt (10)</p>	Keine Einwände	- - -
2	Regionaler Planungsverband München	Keine Bedenken	- - -
3	Landratsamt Ebersberg	<p>A <u>Aus baufachlicher Sicht:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Symbol NR in die Legende aufnehmen und erklären 2. Planzeichen V – verkehrsberuhigter Bereich wurde in Planzeichnung nicht gefunden um Streichung wird gebeten 3. Symbol f. Grenze räuml. Geltungsbereich mit Linie der Zeichnung abgleichen 4. Parzellennummerierung überprüfen 5. Widerspruch: nur Satteldächer zulässig und ‚Planzeichen bei Pultdächern‘ beseitigen 6. Verweis auf BayBO unter Pkt. C § 5 (6) auf neue BayBO aktualisieren 7. Stellplatzanzahl für EFH stimmt nicht m. Satzung überein-klarstellen <p>B <u>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht:</u> Verkehrslärm</p> <p>Luft-Wärmepumpen: Mindestabstand zu schutzbedürftigen Bauten: 7 m Hinweis auf Verwaltungsvorschriften u. Immissionsschutzrichtlinien</p>	<p>Planeintrag/ Legende Planzeichen wird nachgeführt</p> <p>Planzeichen wird angeglichen</p> <p>Parzellen werden komplettiert (1-24)</p> <p>Aktuell: BayBO Art. 6 (7) Pkt. 2</p> <p>Wird angepasst</p> <p>- - -</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>C Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der o. g. <u>Bebauungsplan widerspricht dem FNP</u> der Stadt Ebersberg. Die Flurnummern 1607/14, 1607/T und 832/T Gemarkung Ebersberg sind nicht, wie die restlichen Flurnummern als allgemeines Wohngebiet dargestellt <p>Die Flurnummern 1607/14 und 1607/T sind als landwirtschaftliche Fläche mit vier geplanten Bäumen entlang der Straße „Zur Gass“ dargestellt. Laut Landschaftsplan der Gemeinde Ebersberg 6.6.1. „Leitbild und Ziele“ soll der Ortsrand als Ortsbeginn mit Gehölzen gestaltet werden. Gemäß 6.12.4. „Gestalterische Maßnahmen“ soll entlang der Straße Richtung Egglburgersee eine Allee gepflanzt werden, um der Zerschneidung der Landschaft vor allem durch Straßen entgegenzuwirken. Die geplanten Bäume sollen die bereits in Teilen vorhandene Allee entlang der Straße ergänzen.</p> <p>Die vorgesehene Darstellung im FNP und LP ermöglicht es, die Grenze zwischen der dicht bebauten Ortschaft Ebersberg und dem Landschaftsschutzgebiet „Egglburger See“ sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette“ harmonisch zu gestalten. Es wird ein trichterförmiges Blickfenster erhalten, das die Sicht auf die kulturhistorischen und landschaftsbildprägenden Strukturen der Landschaftsschutzgebiete ermöglicht.</p> <p>Das zukünftige Baugebiet „Friedenseiche VIII“ sieht in diesem Übergangsbereich die Errichtung von vier Einzelhäusern vor, die mit einer 2m breiten Hecke zur Straße abgeschirmt werden. Diese klare Abgrenzung zwischen Bebauung und Landschaftsschutzgebiet ermöglicht es nicht, die offene Blickbeziehung aufrechtzuerhalten und signalisiert eine harte Grenze zwischen Ortschaft und freier Landschaft.</p>	<p>Die im FNP dargestellten Bäume entlang der Straße „Zur Gass“ werden im BPlan als zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung einer flächenmäßig geringen Teilfläche, wie sie im FNP dargestellt ist, ist mit der geplanten Wohnbebauung nicht verhältnismäßig. Der Grünzug entlang der Straße „Zur Gass“ wird als private Grünfläche festgesetzt, mit entsprechenden Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen für eine adäquate Ortsrandeingrünung. Ein sanfter Übergang in die Landschaft wird somit für diesen Bereich sichergestellt.</p> <p>Der Blick in die freie Landschaft bleibt nach Norden hin gesichert. Die Straßenfluchten ermöglichen den Blick auf die tiefer gelegene Weiherkette und den Ebersberger Forst.</p> <p>Von der nördlich von Ost nach West verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung ist ein freier Blick zusätzlich auf den Egglburger See möglich. Der neu entstehende Quartiersplatz eröffnet ebenfalls einen ungehinderten Blick auf die angrenzende Landschaft.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>Der im FNP und LP dargestellte Grünzug stellt eine unverzichtbare Pufferzone zu den angrenzenden Schutzgebietsflächen dar.</p> <p>Die Flurnummer 832/T ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Gemäß LP bildet sie ein Teilstück einer größeren dargestellten Grünfläche „Grünfläche bei der Friedenseiche (7)“, dessen Bestand zu erhalten bzw. zu entwickeln ist, da die Grünfläche laut LP aufgrund der stadträumlichen Qualität von Bedeutung ist. Auch hier gilt es, aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette“, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Die im BP dargestellte 1m breite öffentliche Grünfläche fördert weder den erhaltenswerten Bestand der Grünfläche, noch kann ein fließender Übergang zur offenen Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach §8 Abs.2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind bzw. nach §1 Abs.6 Nr.7g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.</p> <p>- Der <u>Umweltbericht</u> weist Mängel auf und ist <u>nachzuarbeiten</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) In der Einleitung sowie in der Anlage 1 sind für den Umgriff des Bebauungsplans die falschen Flurnummern angegeben 2) Die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgebiet Tiere und Pflanzen wird im Umweltbericht als „Mittel“ eingestuft, da laut Verfasser im Gegensatz zu einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die Biodiversität im Baugebiet deutlich steigt. Das 22.600m² große Baugebiet wird bis auf einen kleinen Teilbereich von 1.671m², der als öffentlicher unversiegelter Freibereich gestaltet werden soll, überbaut und bietet im Gegensatz zu einer Ackerfläche erheblich weniger Lebensraum für Flora 	<p>Der BPlan orientiert sich an der flächenhaften Darstellung des FNP an der Abgrenzung der dargestellten Grünfläche. Es wird eine Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche mit mind. 5 m Breite und zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft wird somit geschaffen.</p> <p>Der Umweltbericht wird anhand der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB überarbeitet.</p> <p>Die Flächenangaben werden gem. dem neuen Entwurf angepasst.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme ist eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern festzusetzen</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>und Fauna. Vor allem bodenbrütende Vogelarten sind auf offene Flächen mit weiten Blickbeziehungen angewiesen. Das Baugebiet weist bis auf vereinzelte Bäume und einer verhältnismäßig kleinen Grünfläche kaum Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen auf. Der größte Bereich dieser Grünfläche ist als Spielplatz ausgewiesen, der durch die hohe Frequentierung und der regelmäßigen Pflege für wildlebende Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung ist. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist somit als hoch zu bewerten.</p> <p>Um die positiven Effekte für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, wie sie im Umweltbericht unter den Vermeidungsmaßnahmen beschrieben werden, zu erhalten, ist eine deutlich bessere Durchgrünung bzw. sind deutlich größere Grünflächen notwendig. Solche Maßnahmen wirken sich gleichzeitig positiv auf andere Schutzgüter, wie den Klimaschutz, Boden, Wasser, Landschaftsbild oder der Naherholung aus. Die Erheblichkeit des Eingriffes für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades auch als „hoch“ einzustufen.</p> <p>3) Als Vermeidungsmaßnahmen beim Schutzgut Wasser sollen die Maßnahmen zur Regenrückhaltung laut Umweltbericht naturnah gestaltet und in den öffentlichen Grünanlagen integriert werden. Um als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden zu können, muss die Lage sowie die Gestaltung der Regenrückhaltebecken beschrieben und im Bebauungsplan verbindlich dargestellt werden.</p> <p>4) Die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen laut Verfasser als „gering“ eingestuft. Als Vermeidungsmaßnahme sind gemäß Umweltbericht standortgerechte sommer- oder wintergrüne Hecken, sowie ein Magerrasen vorgesehen. Im Bebauungsplan ist die Eingrünung graphisch dargestellt: Auf der Flurnummer 1607/14 ist im Westen eine 2m breite Hecke</p>	<p>Festsetzungen für heimische und standortgerechte Baumpflanzungen in den Vorgartenzonen der Reihen- und Kettenhäuser werden als Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.</p> <p>Die Retentionsflächen in den öffentlichen Grünflächen werden in der Plandarstellung und textlich festgesetzt.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>auf einer 5m breiten Grünfläche und im Norden des Geltungsbereiches in Teilbereichen eine 1m breite Hecke auf einer 5m breiten Grünfläche vorgesehen. Auf der Flurnummer 832 ist im BP ein nur 1m breiter Grünstreifen dargestellt. Im Norden der Flurnummer 1607, 1607/4 und 1833 ist keine Eingrünung vorgesehen.</p> <p>Das Gelände des geplanten Baugebietes fällt nach Nordwesten hin ab. Der höchste Punkt befindet sich im Osten des geplanten Baugebietes, sodass die Bebauung von Westen und Norden kommend von weitem einsehbar ist. Aufgrund der hoch sensiblen Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe zu zwei Landschaftsschutzgebieten und einem hochfrequentierten Erholungsgebiet, ist die Erheblichkeit des Eingriffes als „hoch“ einzustufen.</p> <p>Als Eingrünung wird die Ausweisung eines mind. 5m breiten öffentlichen Grünstreifens, der mit Baum- und Strauchpflanzungen einen sanften Übergang zur offenen Landschaft darstellt, erforderlich</p> <p>5) Im Kapitel „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wurde der Kompensationsfaktor gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ berechnet. Die Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen, die als Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden sollen, wurden aus der Bilanzierung herausgenommen. Es ist zu beachten, dass nur Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Berechnung herausgenommen werden können. Flächen, die als eingriffsminimierende Maßnahmen herangezogen werden, werden in die Flächenberechnung mit einbezogen. Der Kompensationsumfang ist somit neu zu berechnen.</p>	<p>Die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung wird in der Planung aufgenommen und sowohl auf öffentlichen als auch privaten Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die EA-Bilanzierung wird neu berechnet.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>6) Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll gemäß dem Umweltbericht „extensives Grünland“ geschaffen und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die der CEF-Maßnahmen sind jedoch nicht bekannt. In diesem Zusammenhang möchten wir auf §1a Abs.3 BauGB hinweisen.</p> <p>CEF-Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG wirksam ausgeschlossen werden können, müssen in geeigneter Weise gesichert, sowie die Sicherung und der Erfolg der Maßnahmen vor Beginn der Umsetzung des BPs, gegenüber der zuständigen Behörde aktenkundig nachgewiesen werden. Wir weisen darauf hin, dass vor Beginn der Umsetzung des BPs eine fachliche Bestätigung der Eignung der notwendigen CEF-Maßnahmen (§44 Abs.5 BNatSchG) für die Rechtssicherheit des BPs notwendig ist.</p> <p>- Die für die Bauleitplanung benötigte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde lediglich für einen Teilbereich der geplanten Bebauung durchgeführt und kann somit nicht für den aufgestellten BP „Friedenseiche VIII“ verwendet werden. Gleiches gilt für die in der saP genannten CEF-Maßnahmen, auf die im Umweltbericht verwiesen wird. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, ist eine saP, die den gesamten Umgriffsbereich der Bebauung erfasst notwendig. Um vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird gebeten.</p>	<p>Die genaue Lage der Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen werden in die Planzeichnung des BPlans aufgenommen.</p> <p>In den Hinweisen wird aufgenommen: Für die CEF-Maßnahmen gem. §44 Abs.5 BNatSchG ist vor Umsetzung des BPlans ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Ausgleich ist vor Beginn der Baumaßnahmen des BPlans fertig zu stellen. Ein Monitoring der Flächen hat jährlich zu erfolgen und ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.</p> <p>Eine saP wird in Auftrag gegeben.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
4	LRA Ebersberg SG 44 Altlasten und Brandschutz	<p>Keine Einwendungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplans: <ol style="list-style-type: none"> 1) Die im Umweltbericht unter den Vermeidungsmaßnahmen genannten Grünflächen sind im BP als private Grünflächen (B7) dargestellt. Um eine landschaftsgerechte und anrechnungsfähige Eingrünung angesichts der landschaftlich herausragenden Ortsrandlage zu ermöglichen, sei angeraten, die Flächen als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Im Umweltbericht wird beschrieben, dass die öffentlichen Grünflächen als Magerrasen gestaltet werden sollen. Unter §12 „Grünordnung“ wird die Einsaat einer standortgerechten Wiesenfläche festgesetzt. Wir bitten um Abstimmung beider Pläne. 2) Die Symbole der Planzeichnung A stimmen nicht mit den Planzeichen der Festsetzungen B überein: die in der Legende dargestellten „bestehenden Bäume“ (grüner Kreis) sind im Plan als schwarze Kreise dargestellt; die in der Legende als „Hecke zu pflanzen, gem. Festsetzungen“ (gepunktete Linie) ist im Plan als graue Fläche dargestellt. Es wird um eine mit der Legende übereinstimmende Planzeichnung gebeten. 3) Zum Schutz der Tierwelt gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB bitten wir, die Einfriedung mit Zäunen unter §3 Abschnitt 2 des BPs mit einem Mindestabstand von 15cm zur Geländeoberfläche festzusetzen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. 	<p>Die Eingrünung wird in Bereichen, die der städtebauliche Entwurf zulässt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der Notwendigkeit ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen, ist es nicht möglich die gesamte Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Es werden beide Pläne überarbeitet.</p> <p>Die Planzeichnung wird angepasst</p> <p>Der Mindestabstand für Einfriedungen zur Geländeoberfläche wird auf 15 cm festgesetzt.</p> <p>- - -</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
5	LRA Ebersberg Gesundheitsamt	<p>Bei Einbau von Regenwassernutzungsanlagen wird hingewiesen auf: Trinkwasserverordnung 2001 § 3 Nr. 1: Dem Verbraucher muss Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen § 17 Abs, 26 TrinkwV 2001 – Regenwassernutzanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dürfen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden - Die Leitungen der untersch. Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich zu unterscheiden - Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dau- erhaft als solche zu kennzeichnen <p>Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesund- heitsamt Ebersberg anzuzeigen. Das gesamte Gebiet muss über einen Anschluss an die zentrale Wasser- versorgung und an die öffentliche Kanalisation verfügen.</p>	Wird als Hinweis bzw. Festsetzung einge- tragen

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
6	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	<p>Die Erstellung eines Niederschlagswasserkonzeptes im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans sei erforderlich</p> <p>Rat zur Festsetzung von Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB</p> <p>Rat an die Stadt Ebersberg, Festsetzungen zum Objektschutz in der Satzung wie folgt aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterkellerungen und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (weiße Wanne) - Öffnungen an Gebäuden und Tiefgaragen (Einfahrten, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch (mind. 25cm) zu setzen, um das Eindringen von Oberflächenwasser im Falle eines Starkregens wirksam zu verhindern - Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude ist ausreichend hoch (mind. 25cm) über GOK festzulegen, um das Eindringen von Oberflächenwasser im Falle eines Starkregens wirksam zu verhindern. <p>Genauere Angaben über Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Ein etwaiger Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim LRA Ebersberg anzuzeigen.</p>	<p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt</p> <p>Um den Eingang der Reihen- und Kettenhäuser 25 cm höher als das anstehende Gelände zu gestalten, werden die der Vorgartenzonen mit einer Steigung von 25 cm zur GOK der Straße hergestellt. Rigolen entlang der Straße in den Vorgärten sammeln das anfallende Regenwasser und leiten es in nördlich angrenzende Grün- und Retentionsflächen. Die Höhen und Rigolen sind im BPlan festzusetzen.</p>
7	Amt f. Digitalisierung Breitband und Vermessung	Hinweis auf Umlegungsverfahren nach BauGB. Die Umlegung kann auf das ADBV Ebersberg übertragen werden.	Zur Kenntnis

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
8	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg	Keine Einwände oder Anregungen	- - -
9	Erzbischöfliches Ordinariat Ebersberg	Keine Einwände – Bitte um Mitteilung der Lage der Ausgleichsflächen im nächsten Verfahrensschritt	Die Lage der Ausgleichsflächen wird in den BPlan als Hinweis aufgenommen.
10	Handwerkskammer f. München und Oberbayern	Keine Anmerkungen - Bitte um Prüfung, wie die Ausgestaltung des Quartiersplatzes bei weiterer Konkretisierung des Planvorhabens mit Verkehrsberuhigung in Einklang gebracht werden kann.	Dieser Bereich wird im BPlan als Verkehrs- fläche besonderer Zweckbestimmung, Be- reich für Fußgängerinnen und Fußgänger festgesetzt und von dem verkehrsberuhig- ten Bereich zeichnerisch getrennt. Aus der Topographie wird sich eine Trennung der beiden Bereiche ergeben. Die genaue Gestaltung wird im Zuge der Erschließungs- planung bestimmt.
11	Telekom	Es werden derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien um Baugebiet geprüft. Bei einem bereits bestehenden oder geplanten Aus- bau durch einen anderen Anbieter wird auf die Errichtung eines eigenen Netzes verzichtet. Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Bei geplanten Baumaßnahmen in der Erika-Schienagel-Str. und Elsa- Plach-Straße sollen die bereits vorhandenen Telekommunikationslinien u Kabelverzweiger nicht verändert oder beschädigt werden. (s. Bestands- plan)	Zur Kenntnis Zus. Hinweis: Bestandsschutz

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
12	Vodafone Kabel Deutschland	Ausbauentscheidungen werden nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen.	Zur Kenntnis
13	ESB Energie Südbayern	Keine Anmerkungen – Erdgasversorgung ist jederzeit möglich	Zur Kenntnis
14	Bayernwerk	<p>Grundsätzlich keine Einwendungen – Beachtung der Bestandsanlagen Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektrische Versorgung erfordert Niederspannungskabel, Verlegung nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- od. Grünstreifen ohne Baumbestand - Elektrische Erschließung der kommenden Bebauung erfordert neue Transformatorenstation – dazu bedarf es einer Flächenvorhaltung von ca. 18 m² in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit - Standort im Bereich 1 einplanen - weitere Erschließung Richtung Eggelsee erfordert Kabeltrasse neben ‚Leitungsrecht Regenwasserkanal‘ – Standort im Bereich 2 einplanen 	<p>Hinweis wird ergänzt</p> <p>Wird eingetragen</p> <p>Wird eingetragen</p>
15	Markt Kirchseeon	keine Anmerkungen	- - -
16	Gem. Steinhöring	keine Anmerkungen	- - -

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
17	Bund Naturschutz Kreisgruppe Ebersberg	<p>Fachliche Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der im Umweltbericht formulierten Entwicklungsziele - Aufwertung der Grünflächen durch eine die Biodiversität fördernde Bepflanzung - Geeignete Flächen für Baumpflanzungen wären der kleine Park sowie die Grünflächen östlich der Mehrfamilienhäuser - Bestehende Bäume am Lindenanger/Ecke Erika-Schienagel-Str. sollen erhalten bleiben, - zusätzliche fünf heimische Laubbäume (Linden) im Alleecharakter am Lindenanger entlang, hin zur Erika-Schienagel-Straße und zum neu geplanten Park. - zusätzliche Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern (Schlehe, Hagebutte, Pfaffenhütchen, Hagebutte u.a.) zur Schaffung von Lebensraum für Vögel und Insekten - Pflanzung von Nadelbäumen soll konsequent untersagt werden - Klärung der Flächen für Magerrasen 	<p>Die Entwicklungsziele im Umweltbericht und BPlan werden abgestimmt. Die Festsetzungen der Pflanzungen werden um weitere standortgerechte Arten ergänzt.</p> <p>Die Vorschläge für Pflanzungen werden für den Entwurf aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht geprüft und an den Entwurf angepasst festgesetzt.</p> <p>Die bestehenden Bäume werden auf gemessen und im BPlan festgesetzt.</p> <p>Zusätzliche Baumpflanzungen werden festgesetzt.</p> <p>Die genannten Sorten werden in die Artenliste aufgenommen.</p> <p>Standortgerechte, heimische Nadelgehölze, wie z.B. Kiefern fördern die Biodiversität. Die Liste der nicht zulässigen Nadelgehölze wird überprüft und ggf. um weitere Arten ergänzt.</p> <p>Die Festsetzungen der Grünflächen werden an den Entwurf angepasst und geklärt.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
18	Landesbund für Vogelschutz KG Ebersberg	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung im Rahmen der SAP, ob Goldammer zu den betroffenen Vogelarten zählt - Klimaschutz: Maßnahmen Richtung Auto-Verzicht schaffen (attraktive Fuß- und Radwege) <p>Grundsätzliche Zustimmung Weiterleitung von Empfehlungen zum freiwilligen Artenschutz an Bauwillige: Zerschneidung von Lebensräumen für Kleingetier durch Vernetzung entgegenwirken (keine Zäune) Abstand der Zäune vom Boden sollte mindestens 10 cm betragen (z.B. für Igel)</p>	<p>Eine neue saP wird in Auftrag gegeben um u.a. das Vorkommen von Goldammer prüfen.</p> <p>Der BPlan setzt mehrere Fuß- und Radwege im Geltungsbereich fest, die an bestehende Wege in der Umgebung anschließen. Des weiteren sind alle Erschließungsstraßen im Geltungsbereich als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, die ebenfalls als Fuß- und Radwege dienlich sind.</p> <p>Im BPlan wird ein Abstand von Zäunen zum Boden von mind. 15 cm festgesetzt.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
19	Stadt Ebersberg SG Abfall u. Umwelt	<p>Abfallentsorgung: Wertstoffinsel soll an einen günstigeren Standort verlegt werden unter Berücksichtigung der Anfahrtswege (v.a. für den LKW-Verkehr der Entsorger) sowie der Vermeidung von Lärmbelastigungen und optischen Beeinträchtigungen der Anlieger.</p> <p>Ausgleichsflächenregelung: Ausgleichsflächenbedarf könnte vom Ökokonto der Stadt abgebucht werden (Fläche im Egglburger Moos Flurnr. 2494 Gmkg. Ebersberg (7067m²) sowie die Fläche in Englmeng, Flurnr. 1757 Gmkg. Oberndorf (5044m² Restfläche) stehen dafür zur Verfügung)</p>	<p>Derzeit keine Alternativen</p> <p>Die Ausgleichsflächen werden nach Erstellung der saP geprüft und ggf. im BPlan aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
20	Stadt Ebersberg Tiefbauamt	<p><u>Kanalisation:</u></p> <p>Ausreichend dimensioniert (unter Voraussetzung eines Trennsystems, bei dem anfallendes Regenwasser aus befestigten Flächen, konsequent an Ort und Stelle versickert oder entsprechend der Vorgaben der Stadt auf den Grundstücken zurückgehalten wird (siehe städtische EWS)</p> <p>Notwendige Entwässerungsanlagen (Hauptkanäle und Hausanschlüsse) hat der Erschließungsträger (Bayerngrund) in Abstimmung mit der Stadt zu erstellen Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Bauentwurf muss Lagepläne, Längenschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.</p> <p>Mit der Einreichung von Bauanträgen sollten auch auch unbedingt die Entwässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben mit vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung ist dreifach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Wasserversorgung für das geplante Baugebiet Friedenseiche VIII kann über die Elsa-Plach-Straße, Erike-Schienagel-Straße und auch über die Straße zur Gass erfolgen</p> <p>Die vorhandenen Wasserleitungen sind ausreichend für das zu versorgenden Baugebiet dimensioniert. Über das neue Baugebiet und den vorher beschriebenen Anschlussmöglichkeiten (Straßen) soll ein Ringschluss hergestellt werden</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Bauentwurf muss Lagepläne, Längenschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.</p> <p>Mit der Einreichung von Bauanträgen sollten dann auch unbedingt die Bewässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben mit vorgelegt werden.</p> <p>Die Planung für die private Wasserversorgung ist dreifach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.</p> <p><u>Straßenbau:</u></p> <p>Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes ist über die bestehenden Erschließungsstraßen gesichert.</p> <p>Dazu wurden im Vorfeld entsprechende Erhebungen durchgeführt und Aussagen von Fachplanern getroffen.</p> <p>Die sich daraus ergebenden z.B. eventuell notwendigen Verbreiterungen von Zufahrtsstraßen oder auch verkehrsberuhigende Maßnahmen wie z.B. Bau eines Kreisels an der Kreuzung Münchener Straße und „Zur Gass“ müssen im Zuge eines Bauentwurfes durch den Erschließungsträger geplant und der Stadt zur Genehmigung vorgelegt werden.</p> <p>Der Bauentwurf muss Lagepläne, Längenschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten. Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung ist ebenfalls vorzulegen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis im BPlan</p> <p>Zur Kenntnisnahme (auch für die Bürger)</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p><u>Allgemein:</u></p> <p>Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird zwischen dem Erschließungsträger (Bayerngrund) und der Stadt Ebersberg noch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Tiefbauabteilung wird die vom Erschließungsträger zu erstellenden Planungen prüfen und genehmigen. Die Bauausführung der Erschließung wird durch die Abteilungen Kanal- und Wasser begleitet, abgenommen und in die Zuständigkeit der Stadt übernommen.</p> <p>Um unnötige Verzögerungen für den Bau der Erschließungsanlagen von vornherein auszuschließen, müssen alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
1	<p><u>Privatpersonen</u></p> <p>Bürger 1</p>	<p>Bedenken wg. Hauptverkehrslast für die Elsa-Plach-Straße, bisher verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Bedenken bezüglich Baustellenverkehr über Verkehrsberuhigte Straße</p> <p>keine Veränderung der Werkstoffinsel vorgesehen, schon jetzt starke Lärmbelästigung, Videoüberwachung und Aufstellen lärmarmen Altglascontainer</p>	<p>Die Erschließung erfolgt über die Elsa-Plach-Straße und die Josef-Brendle-Straße. Diese Straßen können den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Die verkehrsruhigten Bereiche können erhalten bleiben.</p> <p>Es ist vorgesehen eine Baustraße von der Gasse her im Westen zu erstellen Alternativen werden geprüft</p>
2	Bürger 2	div. Fragen nach Länge der Baukörper Geschosswohnungsbau, Breite der Kettenhäuser, Bedeutung rot und schwarze Linien, Abstand?	Die Planung und Planzeichen wurden Erläutert vom Bauamt
3	Bürger 3	<p>Widerspruch gegen die massive Bebauung. 3-geschossige Bebauung</p> <p>Vorschlag: : 3-gesch.Bebauung nur nördliche der Elsa-Plach-Straße</p> <p>Einschränkung des Ausblicks von Ebersberg auf das Naherholungsgebiet Egglburger See sowie von der Gasse auf Ebersberg</p>	<p>Das städtebauliche Konzept ist auf eine angemessene Verdichtung ausgelegt und auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang Ist die 3-geschossige Bebauung schlüssig</p> <p>s. o.</p> <p>Auch eine 2-geschossige Bauweise würde die angesprochenen Sichtbeziehungen beeinträchtigen</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
4+5	Bürger 4+5	<p>Bedenken wg. Verdichtung</p> <p>Erhalt des natürlichen Geländes keine Abriegelung nach Süden hin</p> <p>Sozialen Wohnungsbau nicht in einem Haus konzentrieren, Verteilung auf mehrere Häuser, um soziale Brennpunkte zu verhindern</p> <p>Schaffung eines ausreichend großen Spielplatzes (nicht nur für Kleinkinder)</p> <p>Zentrale Heizmöglichkeit, da höhere Umweltbelastung durch Einzelhausheizung</p> <p>Lösung finden für zu starke Verkehrsbelastung für die geplante Ein- und Ausfahrt über die Josef-Brendle-Straße</p> <p>Schon jetzt Stau bei der Einmündung in die Münchner Straße</p>	<p>Das städtebauliche Konzept ist auf eine angemessene Verdichtung ausgelegt und auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang ist die 3-geschossige Bebauung schlüssig. In Kombination mit kompakten Bauparzellen in der gewünschten Anzahl.</p> <p>Das städtebauliche Konzept ist auf das vorhandene Gelände abgestimmt. Die Mehrfamilienhäuser im Süden sind Bestandteil des städtebaul. Konzeptes. Eine Drehung dieser Baukörper hin zu einer Zeilenbebauung wird untersucht.</p> <p>Der soziale Wohnungsbau kann auf mehrere Gebäude verteilt werden.</p> <p>Die Spielplatzflächen werden vergrößert.</p> <p>Eine zentrale Heizmöglichkeit für die neuen Wohngebäude wird derzeit untersucht.</p> <p>Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt auch über die Elsa-Plach-Straße.</p> <p>Nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
6	Bürger 6	<ul style="list-style-type: none"> - Die Josef-Brendle-Str. ist komplett verkehrsberuhigt - Tempo 30-Straße sind faktisch verkehrsberuhigt - J.B.-Straße ist in Wahrheit verkehrsberuhigt - J.B. Straße müsse umgebaut werden - J.B. Straße ist „Wohnsammelstraße“? - Sie müsse erheblich ausgebaut werden! - J.B. Straße ist für Gegenverkehr nicht ausgelegt! - In Variante 3 mehr Verkehr lt. Verkehrsplaner 	<p>Die verkehrsberuhigten Bereiche in der Josef-Brendle-Straße und in der Elsa-Plach-Straße können erhalten bleiben s. Bestandsaufnahme Verkehrsplanung</p> <p>s. Bestandsaufnahme Verkehrsplanung</p> <p>nicht Gegenstand der Bauleitplanung s. Verkehrsplanung</p> <p>s. Bestandsaufnahme Verkehrsplanung</p> <p>nicht Gegenstand der Bauleitplanung s. Verkehrsplanung</p> <p>gilt nur für den östlichen Straßenabschnitt ansonsten s. Verkehrsplanung die zu erwartenden Straßenbelastungen wurden in der Verkehrsuntersuchung überprüft.</p> <p>In der bevorzugten Var. 3 ist die Josef-Brendle-Str. wie bereits heute ausgeschildert als verkehrsber. Straße ausgewiesen. In der Bestandsdarstellung ist die Kolorierung nicht korrekt, der verkehrsber. Abschnitt beginnt vor dem Abzweig. Die geplante Bebauung kann ohne Änderung im Bestandsstraßennetz über die Straße zur Gass und J.B.-Straße erschlossen werden. Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Varianten sind nicht zwingend für die Erschließung des Baugebietes erforderlich.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<ul style="list-style-type: none"> - J.B. Straße dafür auch nicht geeignet - Es wird Variante 1 favorisiert, jedoch bei Erhalt der J.B. Straße als Spielstraße - Vorschlag: Erika-Schienagl-Straße bis zur Gass führen 	<p>Der Verkehr durch das neue Baugebiet kann auf der Josef-Brendle-Straße und der Elsa-Plach-Straße abgewickelt werden</p> <p>Zu prüfen d. Verkehrsplaner</p> <p>Nicht Gegenstand der Planung denkbar, jedoch stehen derzeit entsprechende Grundstücke nicht zur Verfügung</p> <p>Eine Fortführung der Erika-Schienagl-Str. nach Westen steht im Widerspruch mit einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Eine direkte Verlängerung ist im Geltungsbereich nicht möglich. Die Straße müsste nach Süden verschwenkt werden. Dies würde die öffentlichen Grünflächen in Anspruch nehmen, die für die Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. Der Übergang in die freie Landschaft ist an dieser Stelle von besonderer Bedeutung, da zwei Landschaftsschutzgebiete und ein Erholungsgebiet nördlich angrenzen. Der zusätzliche hohe Versiegelungsgrad einer parallelen Erschließung zur Elsa-Plach-Straße ist zum derzeitigen Planungsstand unverhältnismäßig. Im Falle einer Erweiterung des neuen Wohngebietes nach Norden, wie es der Masterplan vorsieht, wird die Verlängerung der Erika-Schienagl-Str. erneut geprüft.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
7	Bürger 7	<p>- Behelfsstraße Bereich Kreisklinik sollte ausgebaut und geöffnet werden</p> <p>Deutliche Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind zu erwarten durch Anbindung der Erika-Schienagel-Straße an die Josef-Brendle-Str. Einbahnregelung wird favorisiert Engstellen im Rahmen des notwendigen Straßenbaus beseitigen ohne anfallende Kosten und Gebühren für Anwohner der Erika-Schienagel-straße/ Lindenanger, optische Streckenführung optimieren, um Schäden an den Privateinfahrten zu vermeiden. Prüfung der Vergrößerung der Ausbuchtung zw. Erika-Schienagel-Str. 1 und Am Lindenanger</p>	<p>In der bevorzugten Var. 3 ist die Josef-Brendle-Str. wie bereits heute ausgeschildert als verkehrsber. Straße ausgewiesen. In der Bestandsdarstellung ist die Kolorierung nicht korrekt, der verkehrsber. Abschnitt beginnt vor dem Abzweig. Die geplante Bebauung kann ohne Änderung im Bestandsstraßennetz über die Straße zur Gass und J.B.-Straße erschlossen werden. Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Varianten sind nicht zwingend für die Erschließung des Baugebietes erforderlich</p> <p>Die Erschließung des neuen Baugebietes über die Elsa-Plach-Straße und über die Josef-Brendle-Straße wurde in der Verkehrsplanung überprüft und grundsätzlich für möglich erklärt</p> <p>Weitere konkrete Straßengestaltungs- bzw. verkehrsplanerische Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere (Detail-)Fragen der Verkehrsplanung werden im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
8-12	Bürger 8-12	<p>1. Aufhebung der Sperrung wäre eine fehlerhafte Ermessensentscheidung</p> <p>aa) Josef-Brendle-Straße ist nicht für Durchgangsverkehr geeignet</p> <p>bb) Öffnung der Straße führt zu unzumutbarem Verkehrslärm</p>	<p>Nicht Gegenstand der Bauleitplanung Im Verkehrskonzept ist die Erschließungsmöglichkeit über die Elsas-Plach-Straße und Josef-Brendle-Straße aufgezeigt – unabhängig von o.g. Sperrung.</p> <p>Eine verkehrsberuhigte Straße wie sie in der Variante 3 als Vorzugsvariante vorgeschlagen wird, entspricht in ihrem Gesamtquerschnitt von ca. 4m bzw. Gesamtbreite von ca. 5,5 m einer Wohnstraße. Für die Gesamterschließung der gesamten Friedenseiche mit den quartiersbezogenen Verkehrsberuhigten Abschnitten kann die Sperrung der Josef-Brendle-Str. nicht nachvollzogen werden. Der Straßenbau ist für alle Verkehrsteilnehmer in einer verkehrsberuhigten Zone nutzbar. Diese Nutzung entspricht auch den vergleichbaren Abschnitten wie z.B. die Elsas-Plach- oder Böhmerwaldstraße.</p> <p>Das Be- und Entladen oder auch die regelmäßige Müllabfuhr kann, wie in den genannten Beispielen, erfolgen.</p> <p>Die Öffnung der Josef-Brendle-Str. wird eine Verkehrsverlagerung nach sich ziehen. Mit dieser Maßnahme soll eine zu starke Konzentration auf einzelne Straßenzüge wie in Baugebiet Friedenseiche VIII vermindert werden.</p> <p>In der Var. 3 ist eine Durchfahrt von der Erika-Schienagel-Str. kommen in Fahrtrichtung Süden möglich.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>cc) Beispiel für Rechtsprechung Anlieger in Sackgassen müssen Durchgangsverkehr nicht hinnehmen</p> <p>dd) Neue Verkehrserschließungen für die Supermärkte Aufhebung der Sperre führt zu gesteigerter Erschließung funktionaler Josef-Brendle-Straße</p> <p>ee) Vertrauensschutz der Anlieger Dauer der Sperrung jetzt 12 Jahre Die Sperrung sei von Dauer!</p>	<p>Damit soll der Verkehr aus dem nördl. Bereich über die neue Verbindung geführt werden. Eine weitere Variante: Die Josef-Brendle-Str. kann nur im Abschnitt von West nach Ost als Einbahnstr. befahren werden. Somit entfallen Bedenken eines „Schleichverkehrs“</p> <p>Durch die Öffnung werden vorauss. keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten sein.</p> <p>Für die Beurteilung sind i.d.R. Nachtwerte entscheidend, sodass keine wesentlichen Änderungen gegeben sind.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bauleitplanung Die Erschließung des Baugebiets über die Elsa-Plach-Straße und Josef-Brendle-Straße ist in der Verkehrsuntersuchung grundsätzlich aufgezeigt unabhängig von o.g. Aufhebung der Sperre.</p> <p>Siehe Verkehrskonzept</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
13	Bürger 13	<p>2. BPlan Friedenseiche VIII Grundlage der Verkehrsplanung kann nicht die Aufhebung der Sperrung sein!</p> <p>Abwägungsfehler ! nicht rechtmäßig!</p> <p>3. Klageverfahren der Eheleute Wirth vor dem Verwaltungsgericht (AZ: M9 K 07.149 und M 9 K07.3145) Abweichende Rampenneigung auf Grundlage einer gesperrten J.B.-Straße (Sackgassenregelung)</p> <p>Verkehrsführung über Elsa-Plach-Straße ist problematisch, Zusatzverkehr durch Müllsammelstelle</p> <p>Zusätzliche Erschließungsstraße von Westen nötig</p> <p>Aktuelle Verkehrszählung nötig</p> <p>Wertstoffsammelstelle verlagern, auch wg. Fremdverkehr d. Supermärkte</p>	<p>Siehe Punkt 1dd) und 1ee)</p> <p>Nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung</p> <p>Die Rampenneigung vor der Garage der Eheleute Wirth wurde in diesem Zusammenhang nicht überprüft. Aus dem Schreiben ist nicht ersichtlich, welche Abweichung hier erteilt wurde u. inwieweit dies mit der Durchfahrtsperre begründet wurde. Entsprechend der EAR sind Rampenneigungen von 15 % zulässig.</p> <p>s. Verkehrskonzept Die Verkehrsmenge durch den zusätzlichen neuen Verkehr wurde als tragfähig und belastungsfähig eingestuft</p> <p>das städtebaull. Konzept sieht eine zus. Westerschließung bislang nicht vor. Entspr. Grundstücke stehen derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Verkehrsplanung wurde auf Grundlage der Verkehrszählung 2017 vorgenommen</p> <p>Die Verlagerung wird geprüft</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
		<p>Abriegelung der Bestandsbebauung n. Norden durch 3-geschossige Mehrfamilienhäuser (Gegensatz zur bisherigen Bauungsstruktur)</p> <p>Die Ausrichtung dieser Gebäude nach Süden beeinträchtigt die Wohngebäude im Süden</p> <p>Wiederaufnahme der alten Pläne (EFH/ DH/ KH oder RH mit SW-Ausrichtung)</p>	<p>Die Mehrfamilienhäuser im Süden sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.</p> <p>Eine alternative Ausrichtung dieser Gebäude in Nord Süd Richtung wird geprüft.</p> <p>Die Gebäude liegen nördlich der bestehenden Bebauung. Die Belichtung und Besonnung des Quartiers im Süden wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Gebäudeabstand ist groß genug</p> <p>Dies entspräche nicht der Zielsetzung der Stadt (zu geringe Baudichte)</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
14	Bürger 14	<p>Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Verkehrsführung Var. 3 Teilweise zu schmale Fahrbahnbreiten, insbes. für Gegenverkehr Ausweichvorgänge auf Gehwege nötig (Unfallgefahr)</p> <p>Der Gehweg, der Von-Scala-Str. / Übergang Josef-Brendle-Straße sollte nicht entfallen</p> <p>Die Verkehrsbelastung mit 550 Kfz pro Tag bei Var. 3 bzw. 580 Kfz bei Var. 2 wird nicht standhalten</p> <p>In Var. 3 wird die 30 km/h Zone der von Scala-Straße nach Westen verlegt. Damit entsteht weitere Unfallgefahr.</p> <p>In der verkehrsberuhigten Zone der von-Scala-Str. / Josef-Brendle-Straße wird trotz Verkehrsberuhigung zu schnell gefahren. Es werden mehr Verkehrskontrollen oder geeignete baul. Maßnahmen gefordert.</p> <p>Die Verkehrsvarianten 2 und 3 sind so nicht umsetzbar.</p>	<p>s. Verkehrskonzept Konkrete verkehrsordnerische Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Erschließung des neuen Baugebietes ist über die Elsa-Plach-Straße und die Josef-Brendle-Straße grundsätzlich gesichert und möglich.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Die Belastungsfähigkeit o.g. Erschließungsstraßen wurde im Verkehrskonzept überprüft.</p> <p>Verkehrsordnerische Maßnahmen und konkrete Baumaßnahmen im Verkehrsraum sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Die Erschließung des neuen Baugebietes ist grundsätzlich möglich und gesichert. Weitere Detailplanungen müssen im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
15	Bürger 15	<p>Beschreibung der verkehrsberuhigten Bereiche in der Umgebung Geringer Durchgangsverkehr verringert Unfallgefahr Gleichzeitig Belastung z.B. durch Paketzusteller Das fallende Gelände verleitet zum Schnellfahren</p> <p>Es wird Verkehrsvariante 3 bevorzugt, jedoch Sperrung für Autoverkehr Freier Durchgang für Fußgänger bzw. Radfahrer</p> <p>Schaffung eines Fußweges zum Fußweg Egglburger See</p> <p>Spielplatz im westlichen Teil des Neubaugebietes Friedenseiche VIII</p>	<p>Siehe Bestandsaufnahme Verkehrsplanung Nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Siehe Verkehrsplanung. Konkrete Details nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Der BPlan sieht eine fußläufige Anbindung an das bestehende Wegenetz zum Egglburger See über die Flurnummer 1838 und in nördlicher Verlängerung an dem bestehenden Fußweg vor. Ein Fußweg durch die Flurnummer 833/2 würde an zwei Privatgärten entlangführen und eine im FNP dargestellte Grünfläche zerschneiden. Diese Fläche befindet sich zum Teil im Ökokonto der Stadt Ebersberg. Ein Fußweg würde im Konflikt mit dem Pflege- und Entwicklungsplan der Flächen stehen.</p> <p>Ein Spielplatz im westlichen Teil des Gebietes steht im Widerspruch mit der Planungsintention des BPlanes, dass der Spielplatz in zentraler Lage, in direkter Nachbarschaft zum Quartiersplatz, mit das neue Zentrum für das Wohngebiet werden soll. Des weiteren fördert die geplante Lage die Akzeptanz des Spielplatzes für die bestehenden Wohngebiete.</p>

Nr.	Träger öffentl. Belange Bürger	Anregungen Stellungnahmen	Abwägung Bemerkungen
16	Bürger 16	<p>Kaum Grün im Neubaugebiet (mehr Büsche und Bäume)</p> <p>Erhalt der beiden Bäume am Lindenanger gegenüber Flur-Nr. 833/4 Hier weiter 5 Bäume mit weiteren Büschen als Übergang zwischen Altbestand und Neubaugebiet</p> <p>Die Flur-Nr. 1607/14 ist Privateigentum. Diese Parzelle gehört nicht zu den 4 ausgewiesenen Bauparzellen im Westen. Dieser Grünstreifen geht auf Planungen der Stadt Ebersberg zurück.</p> <p>Es wurden 4 Baugrundstücke der Flur-Nr 1607 dargestellt mit jeweils 450 m²</p> <p>Es wird gebeten, die Flur-Nr 1607/14 zusammenhängend als 1 Grundstück darzustellen und 4 einzelne Bauparzellen mit jeweils 450 m²</p> <p>Die Flur-Nr 1607/14 kann als private Grünfläche ausgewiesen werden.</p> <p>S, Pkt. 13</p>	<p>Festsetzungen werden ergänzt um eine bessere Begrünung im Neubaugebiet zu sichern.</p> <p>Die bestehenden Bäume werden festgesetzt und um Pflanzungen ergänzt.</p> <p>Die Plandarstellung wird aktualisiert und Baumpflanzungen entlang der Straße „Zur Gass“ und eine private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Wird so in den Plan eingestellt</p> <p>Wird so in den Plan eingestellt</p> <p>Entspricht dem Grünordnungskonzept</p> <p>s. Pkt. 13</p>
17	Bürger 17	<p>Wann wird jetzt eigentlich das westl. Wohngebiet an die Münchner Str. angebunden?</p> <p>Wie sieht das Verkehrskonzept für die Kreisklinik aus, wenn über 100 neue Wohnungen entstehen?</p>	<p>nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens</p> <p>nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens</p>